DE NIEUWE PACHTWET

door

G. TRAEST
Wetgevingsambtenaar

Inleiding (nr. 1)

Titel I: Wijziging van de pachtwetgeving (nrs. 2-102)

Hoofdstuk I: Toepassingsgebied van de wet (nrs. 2-12)

A. Het begrip pacht (nrs. 2-6)
B. Uitgesloten overeenkomsten (nrs. 7-12)
   1. Industriële vetmesterij en fokkerij (nr. 7)
   2. Seizoenpacht (nrs. 8-9)
   3. Vennootschap (nrs. 10-11)
   4. Fruitopbrengst van hoogstamboomgaarden (nr. 12)

Hoofdstuk II: Het bewijs van de pacht (nrs. 13-15)

Hoofdstuk III: De pachttijd en de beëindiging van de pacht (nrs. 16-61)

I. Beëindiging van de pacht (nrs. 17-47)
   A. Beëindiging van de pacht op ieder ogenblik (nrs. 18-22)
   B. Beëindiging van de pacht op ieder ogenblik na het verstrijken van de lopende pachtperiode (nrs. 23-24)
   C. Beëindiging van de pacht bij het verstrijken van elke pachtperiode (nr. 25)
   D. Pachtbeëindiging gedurende elk van de pachtperiodes met uitsluiting van de eerste en de tweede (nr. 26)
   E. Pensioen van de pachter (nrs. 27-34)
   F. Terugneming wegens persoonlijke exploitatie (nrs. 35-45)
   G. Terugtrekking van een medepachter (nrs. 46-47)

II. Pachtovereenkomsten van lange duur (nr. 48)
   A. Pacht van 27 jaar (nrs. 48-53)
   B. Loopbaanpacht (nrs. 54-61)

Hoofdstuk IV: De opzegging (nrs. 62-70)

   A. De opzeggingstermijn (nr. 62)
   B. De opzegging (nrs. 63-70)

Hoofdstuk V: Betaling van de pachtprijs (nr. 71)

Hoofdstuk VI: Exploitatie van het gepachte goed (nrs. 72-83)

1. Geldige bedingen (nr. 73)
2. Wegruiming van bestaande gebouwen, werken en beplantingen (nrs. 74-75)
3. Het recht om gebouwen op te richten en werken uit te voeren (nrs. 76-79)
4. Het recht om deze gebouwen en werken weg te ruimen (nr. 80)
5. De door de verpachter verschuldigde vergoeding (nr. 81)
6. Vermelding van de uitgevoerde werken bij vervreemding van het verpachte goed (nr. 82)
7. Door de pachter te verlenen faciliteiten (nr. 83)

Hoofdstuk VII: Onderpacht en pachtoverdracht (nrs. 84-87)

Hoofdstuk VIII: Overlijden van de pachter (nr. 88)

Hoofdstuk IX: Vergoedingen toekomende aan de afgaande pachter (nrs. 89-91)

Hoofdstuk X: Vervreemding van het gepachte goed en recht van voorkoop van de pachter (nrs. 92-102)

Titel II: Wijziging van de wet betreffende de pachtprijsbeperking (nrs. 103-104)

A. De pachtprijzencommissie (nr. 103)
B. De pachtprijzen van de pachtovereenkomsten van lange duur (nr. 104)

Titel III: Diverse bepalingen (nr. 105)

I. INLEIDING

1. De nieuwe pachtwet is het uiteindelijk resultaat van een tiental wetsvoorstellen(1) die elk een beperkte wijziging aan de wet van 4 november 1969 voorstelden. Hierin werd het bewijs gezien van de noodzaak dat de wetgeving moest worden aangepast aan de evolutie die zich terzake had afgetekend en dat bepaalde leemten, die na een twintigtal jaren toepassing werden vastgesteld, dienden te worden gecorrigeerd.

De bespreking in de Kamer heeft geleid tot een uitgebreid verslag voorgedragen door volksvertegenwoordiger G. Beerden(2) en één enkele gecoördineerde tekst die op 6 juni 1985 door de Kamer van Volksvertegenwoordigers werd aangenomen en op dezelfde datum aan de Senaat werd overgezonden(3).

In de Senaat werd het onderzoek van het ontwerp toevertrouwd aan een beperkte werkgroep samengesteld uit leden van de Commissies voor de Justitie en de Landbouw. Deze werkgroep heeft belangrijke wijzigingen aangebracht die door de voltallige Commissies werden bevestigd, nadat enkele artikelen nog werden geamendeerd.

Na de wetgevende verkiezingen van 13 december 1987 was een nieuw onderzoek door de opnieuw samengestelde commissies voor de Justitie en voor de Landbouw noodzakelijk geworden.

De besprekingen in de werkgroep en de voltallige commissies werden ondergebracht in drie verslagen, telkens voorgedragen door de Senator A. Van Nevel(4).

Tot slot werd de gewijzigde tekst op 27 juli 1988 door de Senaat aangenomen.

Deze tekst werd op zijn beurt op 13 oktober 1988 door de Kamer van Volksvertegenwoordigers goedgekeurd na een korte bespreking in de bevoegde Commissie waarover de h. Beerden verslag uitbracht(5).

De tekst van de wet verscheen in het Belgisch Staatblad van 6 december 1988.

De bijdrage die volgt heeft enkel tot doel een toelichting te geven bij de wijzigingen die aan de wet werden aangebracht, hetgeen betekent dat de onveranderde bepalingen niet ter sprake komen, tenzij zij noodzakelijk zijn om de gewijzigde artikelen toe te lichten.

---

(1) Kamer 1981-1982, nr. 156, 170, 171, 226, 227, 256, 279, 343, Kamer 1982-1983, nr. 509, 557.

(2) Kamer 1981-1982, nr. 171-40.

(3) Senaat 1984-1985, nr. 890-1.

(4) Senaat 1986-1987, nrs. 2, Senaat 1987-1988, nr. 3; Senaat B.Z. 1988, nr. 357-2.

(5) Kamer 1988, nr. 531/3.

TITEL I

WIJZIGING VAN DE PACHTWETGEVING

HOOFDSTUK I

TOEPASSINGSGEBIED VAN DE WET

2. Het toepassingsgebied van de pachtwet is nog steeds omschreven in de artikelen 1 en 2. Beide bepalingen zijn complementair: terwijl artikel 1 het begrip pacht analyseert, vermeldt artikel 2 zes soorten van overeenkomsten waarop de pachtwet niet van toepassing is.

De wijzigingen die de nieuwe wet aan de artikelen 1 en 2 aanbrengt, zijn eerder verfijningen en preciseringen die werden geput uit de praktijk en de interpretatie door de rechtsleer en de rechtspraak.

A. HET BEGRIP PACHT

De pachtovereenkomst is en blijft een verhuring van onroerende goederen. De genotsafstand moet gebeuren in het kader van een verhuring, hetgeen betekent dat andere vormen van genotsafstand principieel buiten de toepassing van de pachtwet vallen, zoals de zakelijke rechten als vruchtgebruik — onder voorbehoud van wat is bepaald in artikel 1, 2° — gebruik, recht van bewoning, opstal, erfpacht, het contract van bruiklening of commodaat aangegaan krachtens de artikelen 1875 e.v. B.W. Vallen eveneens buiten toepassing van de pachtwet, de toewijzing bij openbaar opbod van het genot van gemeentegoederen die deel uitmaken van het privé-domein van een gemeente en waarop de inwoners van een gemeente een exclusief recht hebben in de zin van artikel 542 B.W. evenals de bezetting ter bede wanneer o.m. de Staat het genot van een landeigendom verleent aan een landbouwer en zich om dienstredenen het recht voorbehoudt dit goed op ieder ogenblik terug te nemen mits opzegging wordt gegeven, en zonder dat schadeloosstelling wordt toegekend(6).

Bovendien is en blijft de pachtovereenkomst een contract onder bezwarende titel. Wanneer deze eigenschap ontbreekt, kan er geen

(6) HERBOTS, J. en STUBBE-PAUWELS, A.-M., ,,Overzicht van rechtspraak (1969-1974), Bijzondere contracten", *T.P.R.*, 1975, nr. 4, nrs. 203 tot 205 (hierna verder aangeduid als, *T.P.R.*, 1975, nr. 4); Cass., 10 oktober 1976, *R.W.*, 1976-1977, 1335.

sprake zijn van pachtovereenkomst. Krachtens de rechtspraak van het Hof van Cassatie moet de tegenprestatie bestaan in het betalen van een ernstige huurprijs. Aldus kunnen een kosteloze ingebruikneming van onroerende goederen en het gratis in pacht geven niet als een pachtovereenkomst worden beschouwd. Het betalen van de onroerende voorheffing is evenmin een voldoende tegenprestatie. Degene die beweert pachter te zijn, maar het bewijs niet levert van zijn verplichting om een huurprijs te betalen, kan niet als dusdanig worden beschouwd. De parlementaire voorbereiding van de nieuwe wet bevestigt de rechtspraak(7).

De verplichting tot het betalen van een ernstige huurprijs zal trouwens deel uitmaken van de bewijsinhoud wanneer degene die een landeigendom exploiteert, bij ontstentenis van een geschrift, krachtens artikel 3, 1°, tweede lid, enkel een beroep kan doen op het bewijs te leveren door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens, van het bestaan van een pacht.

3. Krachtens artikel 1, 1°, is de wet van toepassing op de pacht van onroerende goederen die hetzij vanaf de ingenottreding van de pachter, hetzij krachtens een overeenkomst van partijen in de loop van de pachttijd, hoofdzakelijk worden gebruikt in zijn landbouwbedrijf, met uitsluiting van de bosbouw.

Bij deze gelegenheid heeft de wetgever gepreciseerd dat het begrip „ingenottreding" moet behouden blijven in de betekenis en de interpretatie die de rechtspraak daaraan heeft gegeven; er is ingenottreding vanaf de eerste vestiging op het gepachte goed(8).

De in de vroegere definitie voorkomende woorden „stilzwijgend" en „uitdrukkelijk" werden weggelaten omdat ze overbodig werden geacht en de betekenis door deze weglating geen wijziging ondergaat. Er bestaat immers geen andere mogelijkheid dan iets hetzij uitdrukkelijk hetzij stilzwijgend overeen te komen ook wanneer zulks geschiedt in de loop van de pachttijd. Niettegenstaande het bepaalde in artikel 3 dat de pacht schriftelijk moet worden vastgesteld, is de pachtovereenkomst immers een volwaardige overeenkomst zodra de gemeenrechtelijke regels terzake zijn nageleefd, en deze overeen-

(7) HERBOTS, J., CLARYSSE, D., WERCKX, J., „Overzicht van rechtspraak — Bijzondere overeenkomsten, 1977-1982", *T.P.R.*, 1985, nr. 359 (hierna verder aangeduid als *T.P.R.*, 1985); Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 15-16; Hand. Kamer 4 juni 1985, p. 2783; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 16-17.

(8) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 15.

komst kan bijgevolg zowel stilzwijgend als op schriftelijke wijze geldig ontstaan(9).

Essentieel in de definitie is de vereiste dat de onroerende goederen hoofdzakelijk moeten worden gebruikt in een landbouwbedrijf. Een voorstel om het begrip ,,hoofdzakelijk'' weg te laten, werd van de hand gewezen omdat het inderdaad een onmisbaar criterium is om een onderscheid te maken tussen de landbouwer en de niet-landbouwer. Zowel de rechtsleer als de rechtspraak zijn het er steeds over eens geweest dat de ,,hoofdzakelijke aanwending van onroerende goederen in een landbouwbedrijf'' een essentieel kenmerk is van de pacht.

De feitenrechter oordeelt soeverein of deze vereiste is nageleefd. Zo de overeenkomst betrekking heeft op goederen met een dubbelzinnige of gemengde bestemming, moet de rechter nagaan wat de partijen hoofdzakelijk hebben bedoeld als hoofdbestanddeel bij het afsluiten van de overeenkomst(10). Aldus zal in dezelfde gedachtengang, de huur van een huis dat geen integrerend deel uitmaakt van een landbouwbedrijf niet onder toepassing van de pachtwet vallen(11).

4. Nieuw is de aanvulling van artikel 1 met een bepaling waarin het begrip ,,landbouwbedrijf'' wordt gedefinieerd. Onder landbouwbedrijf wordt verstaan ,,de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwprodukten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop''.

De bedrijfsmatige exploitatie moet op de eerste plaats gericht zijn op het voortbrengen van landbouwprodukten. De wetgever heeft bewust nagelaten het begrip ,,landbouwprodukten'' nader te preciseren; het wordt ruim genoeg geacht en het beantwoordt volledig aan de tot op heden geldende interpretatie van wat daaronder ressorteert. Een al te preciese opsomming werd vermeden ten einde te voorkomen dat daaruit a contrario zou worden afgeleid dat het voortbrengen van bepaalde teelten van de toepassing van de wet zouden worden uitgesloten. Niet enkel de produkten van de landbouw in de strikte zin worden bedoeld; een exploitatie met landbouwkarakter moet ruim worden geïnterpreteerd. Daaronder zijn begrepen zowel de tuinbouw, de moerasteelt, de bloementeelt en de teelt van sierplanten ook wanneer gebruik wordt gemaakt van verwarming onder glas en

(9) Id., p. 136.

(10) SUETENS-BOURGEOIS, ,,Pachtrecht (1969-1977)'', *R.W.*, 1977-1978, 883; ,,Overzicht van rechtspraak, Bijzondere contracten (1975-1977)'', *T.P.R.*, 1981, nr. 185; Cass., 23 april 1970, *Pas.*, 1970, I, 732; Cass., 14 april 1977, *Pas.*, 1977, I, 840.

(11) *T.P.R.*, 1975, nr. 208.

speciaal bereid, aangevoerd en geselecteerd plantgoed. De veeteelt valt eveneens onder toepassing van de pachtwet doch op restrictieve wijze, in die zin dat deze veeteelt niet het karakter mag vertonen van een industriële vetmesterij of een industriële fokkerij die, krachtens artikel 2, wordt uitgesloten(12).

Valt eveneens onder toepassing van de pachtwet, de huur van onroerende goederen die worden aangewend voor de visteelt; de rechtspraak had dit reeds eerder beslist(13).

Vervolgens moet het voortbrengen van landbouwprodukten hoofdzakelijk bestemd zijn voor de verkoop. Deze voorwaarde is evenwel geen innovatie. In artikel 1 wordt enkel duidelijkheidshalve opgenomen wat reeds in de parlementaire voorbereiding van de wet van 4 november 1969 was vermeld. Van een pachtovereenkomst kan alleen sprake zijn wanneer de gehuurde onroerende goederen worden aangewend in een professioneel landbouwbedrijf(14). Deze definitie sluit trouwens aan bij de algemeen aanvaarde betekenis van de pacht die moet worden beschouwd als een activiteit met een economisch doel. De pachtwetgeving heeft in hoofdzaak tot doel bescherming te bieden aan de economische activiteit die de landbouw is(15).

Zodra de door de exploitant uitgeoefende activiteit bestaat uit het voortbrengen van landbouwprodukten die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de verkoop, beantwoordt ze aan de definitie van het landbouwbedrijf. Voor het overige kunnen geen beperkingen worden opgelegd die trouwens zouden indruisen tegen de vrijheid van exploitatie, waarover de exploitant krachtens artikel 24 beschikt.

Uit de bespreking van een amendement is bovendien gebleken dat zowel braaklegging als extensieve beweiding die geschieden in het kader van de Europese reglementering ook passen in het begrip landbouwexploitatie en als wisselbouw moeten worden beschouwd. Wanneer integendeel de landbouwgronden worden onttrokken aan hun bestemming als landbouwgrond, waaraan dan, zelfs met instemming van de gewestelijke en de nationale instanties, een bestemming zou worden gegeven van bosgrond, die krachtens het bepaalde in artikel 1 in elk geval buiten de toepassing van de pachtwet valt, of

---

(12) Zie nr. 7; *T.P.R.*, 1975, nr. 207; *T.P.R.*, 1985, nr. 360 en 362; Cass., 7 januari 1970, *Pas.*, 1970, I, 385; Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 13 en 134-135).

(13) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 144; HERBOTS, DELWICH en LAMINE, „Overzicht van rechtspraak", *T.P.R.*, 1980, 1-2, nr. 183.

(14) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 17.

(15) *T.P.R.*, 1985, nrs. 364, 365 en 390.

een maatschappelijke of recreatieve bestemming, kan er geen sprake meer zijn van landbouwbedrijf. Hiervoor is de toestemming van de verpachter vereist, zoniet zal deze de pachtovereenkomst kunnen doen ontbinden en zulks op grond van artikel 29, omdat de pachter het goed voor een ander doel aanwendt dan waartoe het was bestemd. Hetzelfde geldt wanneer een grond permanent braak ligt.(16).

Het opnemen in de tekst van artikel 1 van de begripsomschrijving van landbouwbedrijf is in elk geval nuttig om de talrijke randgevallen die zich in de praktijk voordoen, uit te sluiten. Een landbouwactiviteit die eerder als tijdverdrijf of als amateurisme wordt aangewend, kan niet in aanmerking komen, welke ook de teelten zijn die daarvan het resultaat zijn.

Uit de definitie van het landbouwbedrijf vloeit voort dat het totaal overbodig was de uitsluiting van de bosbouw uitdrukkelijk in de tekst te vermelden. Tijdens de bespreking van artikel 1 werd trouwens om deze reden de weglating ervan voorgesteld. De bosbouw is immers geen landbouwactiviteit omdat ze niet op het voortbrengen van landbouwprodukten is gericht maar het winnen van hout tot doel heeft(17). De wetgever heeft het niettemin verkieslijker geacht de uitsluiting van de bosbouw in artikel 1 te behouden, vermits er zich in het verleden misbruiken hebben voorgedaan. Naar aanleiding van een terugneming van de verpachte goederen bleek dat zij achteraf met bomen werden beplant. De uitsluiting betreft evenwel enkel de bosbouw in de strikte zin van het woord; al naar gelang van de streken bestaan er terzake verschillen vermits niet alle aanplantingen als bosbouw kunnen worden beschouwd(18). Zodra de exploitatie bestaat in het kweken van bomen en planten, is er pacht vermits het doel ervan niet de houtwinning is maar een teelt bestemd voor de verkoop van boompjes(19).

Met het oog op de toepassing van de pachtwet heeft de wetgever bijgevolg het landbouwbedrijf in algemene bewoordingen gedefinieerd en de opvulling ervan overgelaten aan de parlementaire voorbereiding, de rechtsleer en de rechtspraak.

Bij deze gelegenheid kan er worden aan herinnerd dat aan datzelfde begrip een ruimere omschrijving is gegeven in artikel 1 van de wet van 29 augustus 1988 op de erfregeling inzake landbouwbedrijven met het oog op het bevorderen van de continuiteit.

---

(16) Senaat B.Z. 1988, nr. 357-2, p. 5; Kamer 1988, nr. 531-3, p. 2-3.

(17) Cass., 22 januari 1982, *R.W.*, 1982-1983, kol. 2466.

(18) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, nr. 16.

(19) Cass., 22 januari 1982, *R.W.*, 1982-1983, kol. 2467.

Voor de toepassing van die wet moet onder landbouwbedrijf worden verstaan, het geheel van roerende en onroerende goederen bestemd voor iedere activiteit, grondgebonden of niet, die betrekking heeft op de akkerbouw, de veeteelt, de pluimveeteelt, de groenteteelt, de fruitteelt, de viskwekerij, de bijenteelt, de druiventeelt, de bloementeelt, de sierplantenteelt, de teelt van zaad- en pootgoed, de boomkwekerijen evenals de produktie van kerstbomen.

Tijdens de bespreking werd hierop de aandacht gevestigd doch er werd meteen aan herinnerd dat deze wet een ander doel nastreeft. Krachtens artikel 1 kent hij aan ieder van de erfgenamen in de rechte nederdalende lijn een recht van overname toe wanneer een nalatenschap, voor het geheel of voor een deel, een landbouwbedrijf bevat, en zulks naar schatting van de roerende en onroerende goederen die tot het landbouwbedrijf behoren. Deze wet is niet van toepassing wanneer de overledene pachter was, vermits in dit geval niet de onroerende en de roerende goederen van het landbouwbedrijf tot de nalatenschap behoren, doch enkel een recht op de pacht en eventueel de roerende goederen die voor de exploitatie van het landbouwbedrijf worden aangewend. De pachtwet voorziet trouwens in een speciale regeling wanneer de pachter overlijdt.

Zulks betekent dat voor de toepassing van de pachtwet enkel de definitie in artikel 1 van die wet kan worden gehanteerd. Bovendien worden immers nog twee essentiële voorwaarden vereist met betrekking tot het landbouwbedrijf binnen een pachtovereenkomst: de onroerende goederen moeten bedrijfsmatig worden geëxploiteerd en de landbouwprodukten moeten in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop. De vermelding hiervan in de definitie van het landbouwbedrijf in de wet op de erfregeling inzake landbouwbedrijven is overbodig omdat daarbij een ander doel wordt nagestreefd, nl. het invoeren van een recht van overname en het hoofdaccent hierbij ligt op de produktie die steeds een element van het bedrijf moet zijn(20).

Het verschil in begripsomschrijving betekent bovendien niet dat de opsomming van de activiteiten in de wet op de erfregeling inzake landbouwbedrijven eveneens als landbouwexploitatie in de zin van de pachtwet moeten worden beschouwd. De definitie is ruimer en onder veeteelt en pluimveeteelt ressorteert eveneens de industriële veeteelt die door artikel 2, 2° van de toepassing van de pachtwet is uitgesloten(21).

---

(20) Senaat 1986-1987, nr. 432-2, p. 25.

(21) Senaat 1986-1987, nr. 432-2, p. 20 en 25.

5. Tenslotte moet de vraag worden gesteld of de verruiming van de begripsomschrijving in artikel 1 mede betekent dat degene die een landbouwbedrijf exploiteert, zulks eveneens als enige en uitsluitende beroepsactiviteit moet verrichten. Voor de wet van 4 november 1969 is het beroep van de pachter op zichzelf niet beslissend; wel moet er een zeker verband bestaan tussen het erf en de landbouwbedrijvigheid van de pachter(22) en het beroep mag niet van die aard zijn dat het verandering brengt aan het kenmerk van de exploitatie(23).

Dit standpunt wordt in principe niet gewijzigd. De begripsomschrijving van het nieuwe artikel 1 heeft enkel betrekking op het voorwerp van de activiteit en stelt geen enkele voorwaarde wat het beroep van de pachter betreft. Dat de landbouwactiviteit niet als het enige beroep moet worden uitgeoefend, blijkt onrechtstreeks uit het bepaalde in het nieuwe artikel 12, 7, dat aan de rechter in bepaalde omstandigheden de mogelijkheid geeft om te weigeren de opzegging geldig te verklaren ,,wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft''(24).

In de nieuwe wet zijn er evenwel voldoende elementen opgenomen die erop wijzen dat er een stevig verband moet bestaan tussen het erf en de landbouwactiviteit van de pachter. Krachtens artikel 8*bis*, kan de verpachter onder bepaalde voorwaarden, met het oog op persoonlijke exploitatie een einde maken aan de pacht indien de pachter, na het bereiken van de pensioenleeftijd, een rust- of overlevingspensioen geniet, hetgeen betekent dat de landbouwbedrijvigheid in die mate belangrijk moet zijn dat het als een beroep wordt beschouwd en een recht op pensioen opent. Bovendien schrijft het nieuwe artikel 9 regels van bekwaamheid voor waaraan degene die in de opzegging voor persoonlijke exploitatie als aanstaande exploitant is aangewezen, moet beantwoorden(25) terwijl het nieuwe artikel 12, 6., 2de lid bepaalt dat, wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts kan worden geldig verklaard indien het exploiteren van het landbouwbedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden geëxploiteerd, een overwegend deel van de beroepsactiviteit van de bestaande exploitant zal uitmaken(26).

Hieruit mag worden geconcludeerd dat de landbouwexploitatie

(22) *A.P.R.*, *Pacht*, nr. 8.
(23) *T.P.R.*, 1975-4, nr. 206.
(24) Zie verder nr. 67.
(25) Zie verder nrs. 40-42.
(26) Zie verder nr. 66.

weliswaar niet als enige beroepsactiviteit moet gelden doch dat de exploitant aan alle voorwaarden dient te beantwoorden opdat de onroerende goederen zowel naar kwaliteit als naar intensiteit en tijdsgebruik, bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

6. Steeds met het doel misbruiken tegen te gaan, wordt artikel 1 aangevuld met een tekst die bepaalt dat het ingebruiknemen van onroerende goederen door middel van ,,de vestiging van vruchtgebruik onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde duur'' eveneens als een pachtovereenkomst wordt beschouwd. Pachtovereenkomst en vruchtgebruik hebben immers het gemeenschappelijk kenmerk dat zij beiden het genot van vruchten tot voorwerp hebben; de uitoefening van het vruchtgebruik kan trouwens eveneens bestaan in de exploitatie en de opbrengst van een landbouwbedrijf. Tot op heden was het de taak van de rechter uit te maken of het al dan niet om een vruchtgebruik ging of om een bewuste omzeiling van de pachtwet.

De wetgever heeft er naar gestreefd terzake meer rechtszekerheid te bieden. Hij is klaarblijkelijk uitgegaan van het vermoeden, om niet te zeggen de overtuiging, dat een verpachter de juridische dekmantel van het vruchtgebruik hoofdzakelijk aanwendt om niet gebonden te zijn door de dwingende bepalingen van de pachtwet(27).

Artikel 1, 2° voegt hieraan toe dat op het aldus verleende recht de bepalingen van titel III, boek II, B.W., nl. de bepalingen die het vruchtgebruik regelen, niet van toepassing zijn. Deze toevoeging is enkel ingegeven om redenen van duidelijkheid. Ze zijn immers strikt genomen overbodig, vermits bedoelde overeenkomst van rechtswege als pacht wordt aangezien, en enkel de bepalingen van de pachtwet van toepassing zijn, met uitsluiting van deze die het vruchtgebruik regelen.

De tekst is evenwel van strikte toepassing; niet elke vorm van vruchtgebruik over onroerende goederen die worden aangewend in een landbouwbedrijf, wordt als pacht beschouwd. Opdat de pachtwet van rechtswege van toepassing zou zijn, moeten de drie voorwaarden tegelijk zijn nageleefd: het moet een vestiging zijn van een vruchtgebruik onder levenden, door de wil van de mens én voor bepaalde tijd. Een vruchtgebruik gevestigd hetzij door de wet, hetzij voor het leven wordt door het bepaalde in artikel 1, 2° niet be-

(27) Senaat 1987-1988, nr. 586-3, p. 3.

doeld(28), evenmin als een vruchtgebruik toegestaan bij testamentaire beschikking vermits het niet is verleend onder levenden(29).

Enige twijfel zou eventueel kunnen rijzen met betrekking tot een toepassingsmodaliteit van de wet van 14 mei 1981 betreffende het erfrecht van de langstlevende echtgenoot. De partijen kunnen immers overeenkomen de landbouwexploitatie aan de langstlevende echtgenoot over te laten. Strikt genomen zou bedoelde overeenkomst kunnen worden beschouwd als een vermomde pacht vermits het vruchtgebruik door de wil van de betrokken partijen en dus onder levenden wordt gevestigd, hoewel het bij dergelijke overeenkomst meestal een recht zal zijn dat voor het leven en dus niet voor bepaalde tijd wordt verleend.

De wetgever heeft evenwel duidelijk verklaard dat dergelijk vruchtgebruik niet onder toepassing van de pachtwet valt; het blijft een vruchtgebruik dat door de wet is gevestigd en een overeenkomst die later en steeds in overeenstemming met deze wet afgesloten wordt, kan daarop geen invloed hebben(30).

De aandacht moet er worden op gevestigd dat de tekst van artikel 1, 2°, geen onderscheid maakt tussen een vruchtgebruik ten kosteloze en ten bezwarende titel. Dit is een bewuste keuze geweest omdat werd gevreesd dat het toestaan van een vruchtgebruik ten kosteloze titel aanleiding zou kunnen geven tot misbruik en op die manier de toepassing van de pachtwet zou worden omzeild(31). Deze redenering blijkt evenwel geen rekening te houden met de definitie zelf van de pacht. Een vruchtgebruik gevestigd onder levenden, door de wil van de mens en voor bepaalde tijd doch ten kosteloze titel, kan worden gelijkgesteld met het gratis in pacht geven van onroerende goederen en kan dus niet onder toepassing van de wet vallen.

Tijdens de bespreking van de wet werd met dit aspect blijkbaar wel rekening gehouden doch de wetgever is van mening geweest dat er geen tegenstrijdigheid is tussen enerzijds de gelijke behandeling van het vruchtgebruik ten bezwarende en ten kosteloze titel en anderzijds het feit dat een overeenkomst tot het verlenen van een persoonlijk recht van gebruik niet als pacht wordt beschouwd. ,,De verschillende benadering, aldus het Kamerverslag (p. 148), dient gezien te worden in het licht van de voorgestelde wijziging van artikel 3, waardoor de pachter expliciet het recht verkrijgt om, tegen de formele bewoordin-

(28) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 134.
(29) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 18.
(30) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 17.
(31) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 145.

gen van zijn overeenkomst in, te bewijzen dat er een pachtrelatie bestaat. De vrees bestaat immers dat men gemakkelijk geneigd zou zijn om het waarachtig karakter van een instelling van vruchtgebruik, d.i. een instelling van een persoonlijk recht van gebruik ten kosteloze titel, aan te nemen zelfs wanneer voor beiden eenzelfde feitelijke situatie twijfel over de juiste juridische kwalificatie zou kunnen doen rijzen".

Deze motivering voor de gelijke behandeling van een vruchtgebruik ten kosteloze en ten bezwarende titel is weinig overtuigend. Het recht dat krachtens artikel 3, 2°, wordt toegekend aan degene die een landeigendom exploiteert om, niettegenstaande een naar de vorm andersluidend geschrift, het bewijs te leveren van het bestaan van een pacht door alle middelen met inbegrip van getuigen en vermoedens, geldt immers voor elke overeenkomst die een vermomde pacht verbergt. Opdat tot het bestaan van een reële pacht zou kunnen worden besloten, moet eveneens worden aangetoond dat er een ernstige tegenprestatie wordt geleverd. Zo de eiser daarin evenwel niet slaagt, moet de in het geschrift omschreven overeenkomst als de enig geldige worden aanvaard en is het van geen belang of het een eenvoudig kosteloos recht van gebruik is of een vruchtgebruik ten kosteloze titel wordt verleend. Wanneer uit alle gegevens blijkt dat het werkelijk gaat om de vestiging van een vruchtgebruik onder levenden door de wil van de mens, voor bepaalde tijd doch ten kosteloze titel, kan deze overeenkomst onmogelijk als pacht worden aangezien daar een van de constitutieve elementen, nl. een ernstige tegenprestatie, ontbreekt. Een andere conclusie zou bijgevolg strijdig zijn met de begripsomschrijving zelf van artikel 1, 1°, van de wet.

B. Uitgesloten overeenkomsten

7. Artikel 2 somt de overeenkomsten op die buiten het toepassingsgebied van de wet vallen. Behalve wat de overeenkomst betreft waarbij het genot van gronden aan het personeel wordt overgelaten als behorende bij een arbeidsovereenkomst, werd dit artikel vrij grondig besproken en met twee nieuwe overeenkomsten aangevuld.

1. *Industriële vetmesterij en fokkerij*

Krachtens artikel 2, 1°, is van de wet uitgesloten de pacht van onroerende goederen die gebruikt worden voor industriële vetmesterij en industriële fokkerij, onafhankelijk van een landbouwbedrijf.

Hoewel deze tekst uiteindelijk ongewijzigd is gebleven, werden in een

eerste fase van de parlementaire voorbereiding de woorden ,,onafhankelijk van een landbouwbedrijf'' weggelaten. Ingevolge het opnemen in artikel 1 van de definitie van het landbouwbedrijf werd deze toevoeging overbodig geacht omdat daardoor het onderscheid tussen enerzijds de veeteelt die wel onder toepassing van de pachtwet valt en anderzijds de in artikel 2, 1°, bedoelde industriële activiteit, voldoende duidelijk was geworden.

In een later stadium is de wetgever evenwel op deze beslissing teruggekomen en heeft hij de tekst, zoals hij was ingevoegd door de wet van 4 november 1969, ongewijzigd overgenomen. Het is in elk geval nooit de bedoeling geweest de tot op heden bestaande regeling inzake industriële veeteelt te wijzigen. De toevoeging van de voorwaarde dat de industriële vetmesterij en industriële fokkerij een totaal onafhankelijk bestaan moet leiden, schakelt alle problemen uit wanneer onderscheid wordt gemaakt tussen deze activiteit met industrieel karakter en het landbouwbedrijf dat eveneens de intensieve veeteelt omvat.

Bovendien blijkt het de bedoeling te zijn geweest de oorspronkelijke betekenis alsmede de rechtspraak en de rechtsleer terzake te bevestigen(32).

De vraag moet niettemin worden gesteld of er tenslotte niet wordt afgeweken van bepaalde rechtspraak die op een gegeven ogenblik de betekenis van artikel 2, 1°, te eng heeft geïnterpreteerd. Deze rechtspraak was immers de mening toegedaan dat als criterium tussen de veeteelt die als landbouw wordt beschouwd en de industriële vetmesterij en fokkerij, de afkomst van de voeders diende te worden nagegaan. Zo de voeders uitsluitend of hoofdzakelijk van buiten het bedrijf worden aangevoerd en de dieren helemaal niet of slechts bijkomstig worden gevoederd met produkten of vruchten gewonnen op het bedrijf, is er industriële vetmesterij of fokkerij en is de pachtwet niet van toepassing. Zo de vruchten van de geëxploiteerde gronden voor het voeder worden aangewend en deze activiteit dus gepaard gaat met de exploitatie van een landbouwbedrijf zoals dit is gedefinieerd in artikel 1, is de pachtwet van toepassing. Als criterium voor het onderscheid tussen veeteelt en industriële vetmesterij of fokkerij heeft de rechtspraak in het algemeen steeds de afkomst van de voeders nagegaan(33).

De rechtsleer heeft evenwel steeds het standpunt verdedigd dat er

(32) Senaat B.Z. 1988, nr. 357-2, p. 2-3.

(33) *T.P.R.*, 1975, nr. 209; *T.P.R.*, 1985, nr. 360.

eveneens pacht is zo op de gehuurde onroerende goederen, als bijkomende activiteit op het landbouwbedrijf bovendien een vetmesterij of fokkerij wordt geëxploiteerd, ook wanneer deze op industriële schaal geschiedt. M.a.w. de industriële vetmesterij of fokkerij moet worden beschouwd als een landbouwactiviteit wanneer deze samenhangt met een landbouwbedrijf en er van afhangt. Het Hof van Cassatie is deze zienswijze, al is het niet rechtstreeks, bijgetreden(34).

Het is in die zin dat de intensieve veeteelt uitgeoefend op een landbouwbedrijf, onder toepassing van de pachtwet valt. Enkel wanneer de vetmesterij of fokkerij geen enkele welkdanige band heeft met een landbouwbedrijf, is artikel 2, 1°, van toepassing. In dezelfde gedachtengang heeft de wetgever nooit de bedoeling gehad de veekooplui te beschermen(35).

2. *Seizoenpacht*

8. In het nieuwe artikel 2, 2°, blijft de seizoenpacht nog steeds van de toepassing van de wet uitgesloten, doch aan de tot op heden geldende tekst werden grondige wijzigingen aangebracht.

In het verleden werd de seizoenpacht op een eerder negatieve wijze gedefinieerd: achtereenvolgende overeenkomsten aangegaan voor minder dan één jaar, waarbij eenzelfde gebruiker zich jegens een zelfde eigenaar verbindt om op een zelfde perceel gedurende meer dan één seizoen voor het gewone teelt- en onderhoudswerk te zorgen, werden niet als seizoenpacht doch wel als pacht beschouwd.

De wetgever heeft gepoogd een omschrijving van de seizoenpacht te geven die de werkelijke inhoud ervan duidelijker laat uitschijnen. In artikel 2, 2°, wordt de seizoenpacht op een positieve wijze gedefinieerd als een overeenkomst waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit en waardoor de exploitant van gronden en weiden, na de voorbereidings- en bemestingswerken te hebben uitgevoerd, het genot daarvan voor een bepaalde landbouwteelt aan een derde afstaat tegen betaling.

Deze definitie bevat alle constitutieve elementen, doch als essentiële kenmerken beschouwt de wetgever enerzijds het feit dat dergelijke overeenkomst voor minder dan één jaar wordt afgesloten, en ander-

(34) *A.P.R., Pacht*, nr. 18; *Les Novelles*, Tome VI, nr. 62; Cass., 14 februari 1977, *Pas.*, 1977, I, 628.

(35) Kamer 1982-1982, nr. 170-40, p. 15 en 134-135; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 18 en 19.

zijds dat de exploitant zelf, alvorens hij het genot van de gronden afstaat, de voorbereidings- en bemestingswerken uitvoert(36).

Een eerste voorwaarde betreft de duur van de seizoenpachtovereenkomst, die ,,minder dan één jaar gebruik in zich sluit''. Zodra de duur één jaar overschrijdt of, strikt genomen, zodra ze voor een vol jaar geldt, is er pacht en wordt de overeenkomst, krachtens artikel 4, van rechtswege op negen jaar gebracht.

Zoals reeds werd gemeld, bestaat het belangrijke verschil met artikel 2, 2°, hierin dat het voortaan wel mogelijk is achtereenvolgende overeenkomsten af te sluiten doch deze zullen elk jaar moeten worden hernieuwd en de exploitant van de gronden en de weiden is ertoe gehouden elk jaar opnieuw, alvorens hij het genot ervan afstaat, de voorbereidings- en bemestingswerken uit te voeren(37).

Een belangrijke wijziging t.a.v. de vroegere wet bestaat erin dat de seizoenpacht enkel kan worden afgesloten door ,,een exploitant van gronden en weiden''. Hoewel als exploitant moet worden beschouwd, degene die het goed in gebruik heeft, hetzij als eigenaar, vruchtgebruiker of pachter, ongeacht het beroep dat hij uitoefent, moet de inhoud van dat begrip worden gezien in verband met het bepaalde in artikel 1(38). Zulks betekent dat slechts degene die zelf een landbouwbedrijf exploiteert, een seizoenpacht kan afsluiten, vermits hij de uitdrukkelijke verplichting heeft de voorbereidings- en bemestingswerken uit te voeren.

Het is trouwens de bedoeling van de wetgever geweest in principe enkel aan landbouwers de mogelijkheid te geven een seizoenpacht af te sluiten en elke toepassingsuitbreiding tegen te gaan. Meer bepaald wordt diegene uitgesloten die zich enkel beperkt tot de rol van eigenaar. Bepaalde overeenkomsten die vooral op de groententeelt betrekking hebben en vooral met de voedingsindustrie worden gesloten, gelden evenmin als seizoenpacht; door hun aard zelf, ressorteren zij niet onder artikel 1 en behoeven daarom dan ook in artikel 2, 2°, niet als uitzondering te worden vermeld(39).

De verplichting die aan de exploitant is opgelegd om zelf de voorbereidings- en bemestingswerken uit te voeren, betekent in genendele dat het verrichten ervan niet zou kunnen geschieden door een persoon die in loondienst is van de exploitant. Deze laatste zal nochtans

(36) Senaat 1987-1988, nr. 586-2, p. 20.

(37) Id., p. 19-20.

(38) Id., p. 22.

(39) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 22 en 151-152; Hand. Kamer, 6 juni 1985, p. 2784; Senaat 1987-1988, nr. 586-2, p. 19 en 20.

alleen de verantwoordelijkheid voor bedoelde werken moeten op zich nemen en instaan voor de kosten(40).

9. Uit de tekst blijkt bovendien dat enkel gronden en weiden het voorwerp van een seizoenpacht kunnen uitmaken in tegenstelling met de eigenlijke pacht, die betrekking heeft op onroerende goederen, d.w.z. goederen en bijhorende gebouwen. De definitie zelf en de toepassingsvoorwaarden van de seizoenpacht sluiten de mogelijkheid uit dat gebouwen als bijhorigheid bij de in genot afgestane grond zouden worden gevoegd.

Het bepaalde in artikel 2, 2°, vereist bovendien dat de overeenkomst betrekking heeft op een bepaalde landbouwteelt. Hoewel er geen onderscheid wordt gemaakt tussen de eigenlijke landbouwactiviteit en de tuinbouw, hangt deze voorwaarde samen met het feit dat de overeenkomst slechts voor een duur van minder van één jaar kan gelden(41).

Ten slotte moet het aan de derde afgestane genot tegen betaling geschieden. Deze toevoeging is strikt genomen overbodig vermits de seizoenpacht eveneens een contract onder bezwarende titel is en het leveren van een ernstige tegenprestatie veronderstelt. Is er geen tegenprestatie bedongen, dan kan de overeenkomst enkel gelden als een kosteloos in gebruik geven en kan ze evenmin als pacht worden beschouwd(42).

Om elk misverstand te vermijden, moet worden herinnerd aan een aspect dat in de loop van de parlementaire voorbereiding werd besproken. Hoewel de nieuwe tekst van artikel 2, 2°, er naar streeft de reële seizoenpacht zo dicht mogelijk te benaderen, en elke toepassingsuitbreiding te voorkomen, werd niettemin de mening vooropgezet dat de tekst eveneens zou kunnen worden aangewend door de exploitant van een landbouwbedrij die, om bepaalde redenen, zijn beroepsactiviteit moet opschorten. Het aanwenden van de seizoenpachtovereenkomst zou aan deze exploitant de mogelijkheid geven de exploitatie aan een derde toe te vertrouwen in plaats van de gronden braak te laten liggen, ze te verkopen of te worden verbonden door een pachtovereenkomst. Als voorbeelden werden geciteerd, de moeilijkheid om een geschikte pachter te vinden, de leeftijd van de exploitant, de financiering van de modernisering van het bedrijf, de

(40) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 17 en 23; Senaat 1987-1988, nr. 586-2, p. 20.
(41) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 18.
(42) Zie nr. 2.

minderjarigheid van de erfgenamen van de exploitant, problemen in verband met een onverdeeldheid, het feit dat de toekomstige exploitant zijn studies nog niet heeft beëindigd. Het feit dat voortaan achtereenvolgende seizoenpachtovereenkomsten kunnen worden afgesloten tussen dezelfde eigenaar en dezelfde exploitant met betrekking tot hetzelfde perceel zou daarop zijn gericht(43).

Principieel blijkt er inderdaad in de tekst geen bezwaar te zijn om deze overeenkomst voor dat doel aan te wenden op voorwaarde evenwel dat alle vereisten zijn nageleefd: een overeenkomst van minder dan één jaar, of een overeenkomst die ten minste om het jaar wordt hernieuwd, het uitvoeren van voorbereidings- en bemestingswerken door de exploitant van de gronden zelf of onder zijn verantwoordelijkheid in door hem te bekostigen loondienst uitgevoerd, met aanduiding van de landbouwteelt waarvoor de gronden worden aangewend.

Slechts wanneer al deze dwingende voorwaarden zijn nageleefd, zal de aldus aangegane overeenkomst ook voor bedoelde gevallen kunnen worden aangewend.

3. *Vennootschap*

10. De wet van 4 november 1969 heeft in artikel 2 een 4° ingevoegd dat moest verhinderen dat de pachtwet zou worden omzeild door de oprichting van een vennootschap door een grondeigenaar en een landbouwer met het doel een landbouwbedrijf te exploiteren.

Een eigenaar en een landbouwer kunnen wel een vennootschap oprichten mits zij bepaalde specifieke voorwaarden naleven die erop gericht zijn misbruiken te voorkomen. Vallen immers buiten de toepassing van de pachtwet de overeenkomsten ,,tussen de exploitant van een landeigendom en de eigenaar of de vruchtgebruiker, wanneer daarin bedongen is dat de laatstgenoemden een aanzienlijk aandeel zullen hebben in de eventuele verliezen en ten minste de helft zullen inbrengen van het materieel en de veestapel, evenals van alle nieuwe investeringen die noodzakelijk zouden worden''.

Sinds het van kracht worden van de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap werd terecht de vraag gesteld naar de raakvlakken met de pachtwet en meer bepaald met artikel 2, 4°(44),

(43) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 21.

(44) GOTZEN, R., ,,De oprichting van een landbouwvennootschap en de pachtwetgeving'', *R.W.*, 1980-1981, p. 745; TRAEST, G., ,,Landbouwvennootschap en pacht'', *T.P.R.*, 1981, p. 1 e.v.

waaruit blijkt dat de toepassing van de wet op de landbouwvennootschap althans in bepaalde omstandigheden, wordt afgeremd.

De nieuwe wet heeft hieraan willen tegemoetkomen door de toevoeging van een nieuw 5°. De pachtwet is niet van toepassing ,,op de overeenkomsten tot oprichting van een landbouwvennootschap waarop de bepalingen van deze afdeling normaal van toepassing zouden zijn, maar die werd opgericht voor een duur van ten minste 27 jaar''.

De tekst betreft dus enkel die landbouwvennootschappen ,,waarop de bepalingen van deze afdeling normaal van toepassing zouden zijn'', d.w.z. die landbouwvennootschappen die worden afgesloten in omstandigheden die zouden kunnen worden gelijkgesteld met een verdoken verhouding verpachter-pachter. Worden bijgevolg niet bedoeld die vennootschappen waarop de pachtwet nooit van toepassing kan zijn ongeacht de duur waarvoor zij zijn opgericht; zulks is o.m. het geval voor de vennootschappen aangegaan tussen twee eigenaars-exploitanten die de gronden die hen toebehoren als één geheel wensen te bewerken(45).

De wetgever verzet er zich dus in principe niet tegen dat er een landbouwvennootschap wordt opgericht tussen een eigenaar van gronden en een exploitant doch, ten einde te vermijden dat door middel van de oprichting van een dergelijke vennootschap van korte duur, de pachtwet zou worden omzeild, moet ze worden aangegaan voor ten minste 27 jaar. Is deze voorwaarde niet nageleefd, dan wordt de landbouwvennootschap geacht nooit te hebben bestaan en is de pachtwet van toepassing.

Meteen valt een parallellisme op met het bepaalde in artikel 8, § 2, van de nieuwe wet, waarbij de mogelijkheid wordt geschapen om een pacht van 27 jaar af te sluiten. Dit parallellisme is slechts gedeeltelijk vermits na het verstrijken van de conventionele pachtperiode van 27 jaar, de verpachter niet in alle omstandigheden vrij over de goederen kan beschikken(46); bij het verstrijken evenwel van de duur van ten minste 27 jaar, houdt in principe de landbouwvennootschap op te bestaan.

11. Zulks betekent evenwel niet dat artikel 2, 5°, geen weerslag zou hebben op de wet betreffende de landbouwvennootschappen.

Artikel 9, tweede lid, van deze wet bepaalt dat de oprichtingsakte

(45) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 154.

(46) Zie verder nrs. 48-53.

melding moet maken van de duur van de vennootschap; indien niets is bepaald omtrent de duur, is deze onbeperkt.

Uit het bepaalde in artikel 2, 5°, vloeit uiteraard voort dat de oprichters de duur van de vennootschap niet meer vrij kunnen vaststellen; het is hen immers verboden een duur te bepalen die korter is dan 27 jaar. Doch zodra vaststaat dat de duur van de vennootschap 27 jaar overschrijdt, is de voorwaarde nageleefd. De oprichters hebben dan ook de mogelijkheid omtrent de duur niets te bepalen, met het gevolg dat de vennootschap voor onbeperkte duur is aangegaan.

Andere bepalingen in de wet op de landbouwvennootschappen, waarbij de vraag naar beïnvloeding moet worden gesteld, betreffen de artikelen 26, par. 2, en 32, eerste lid, die voorzien in de mogelijkheid om de vennootschap vrijwillig te ontbinden. Om daartoe te kunnen overgaan vereist de wet dat dit besluit wordt genomen met eenparigheid van de stemmen van de beherende vennoten en met een meerderheid van drie vierde van de stemmen van de stille vennoten. Krachtens artikel 1 van de wet op de landbouwvennootschappen kunnen slechts diegenen die fysische arbeid presteren als beherende vennoten optreden en vermits daaronder dan ook degene begrepen is die bij eventuele omzeiling van artikel 2, 2°, de bedekte rol van pachter vervult, kan de vrijwillige ontbinding niet plaatshebben, zonder dat ook deze laatste daartoe zijn instemming geeft.

Krachtens de pachtwet, meer bepaald artikel 14, heeft de pachter de mogelijkheid om aan de pacht een einde te maken. Logischerwijze is het hem dan ook mogelijk in te stemmen met de ontbinding van de landbouwvennootschap voordat de termijn van 27 jaar verstreken is. De vermoedelijke pachter in de landbouwvennootschap beschikt trouwens over voldoende waarborgen vermits in geval van ontbinding en vereffening de artikelen 178 tot 188 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen mede van toepassing zijn. Er kan dus worden besloten dat een vrijwillige ontbinding vóór het verstrijken van de termijn van 27 jaar, krachtens artikel 26, par. 2, mogelijk blijft.

Dezelfde conclusie dringt zich op wat de toepassing betreft van de artikelen 33 en 34 van de wet op de landbouwvennootschappen.

4. *Fruitopbrengst van hoogstamboomgaarden*

12. Een laatste soort van overeenkomsten die niet onder toepassing van de pachtwet vallen, is ,,de verpachting van de fruitopbrengst van

de hoogstamboomgaarden''. Deze toevoeging werd geïnspireerd op de rechtspraak die een onderscheid maakt tussen enerzijds de huur van de weide die aan de pachtwet onderworpen is en anderzijds de overeenkomst betreffende de fruitoogst die van de toepassing van diezelfde wet is uitgesloten(47). Het is de bedoeling geweest te verhinderen dat enkel de overeenkomst betreffende de fruitopbrengst als pacht zou worden beschouwd. Degene die een overeenkomst afsluit met het oog op de opbrengst van de grond, is een landbouwer(48).

Een en ander heeft tot gevolg dat de fruitoogst eveneens onder toepassing van de pachtwet valt, wanneer niet kan worden uitgemaakt dat er twee overeenkomsten zijn, nl. de ene met betrekking tot de weide, de andere met betrekking tot de fruitoogst(49).

De tekst moet nochtans in beperkende zin worden uitgelegd; hij betreft enkel de fruitopbrengst van hoogstamboomgaarden en dus in genen dele de opbrengst van laagstamboomgaarden. De exploitant van laagstamboomgaarden is immers ook belast met de voorbereidings- en bemestingswerken, met het snoeien en het oogsten. Wegens de bestemming van de teelt is hij de enige exploitant en bovendien verloopt de exploitatie zonder onderbreking(50). De rechtspraak beschouwt eveneens de overeenkomst met betrekking tot laagstamboomgaard als pacht doch ze ressorteert niet onder de bijzondere regeling inzake pachtprijs(51).

Voor het overige is er geen bijkomende voorwaarde vereist. Wel werd voorgesteld dat de uitsluiting uit de toepassing van de pachtwet enkel zou gelden voor de intensieve fruitteelt. Dit voorstel werd uiteindelijk niet aanvaard omdat een duidelijke omschrijving van dat begrip niet mogelijk bleek te zijn(52). Er werd eveneens een poging gedaan om de uitsluiting te beperken tot een jaarlijkse activiteit. Ook dit voorstel werd niet aangenomen omdat een overeenkomst betreffende de verkoop van fruit zich over meerdere jaren kan uitstrekken(53).

(47) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 27.
(48) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 23.
(49) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 29.
(50) Id., p. 28.
(51) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 23.
(52) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 151.
(53) Id., p. 27.

HET BEWIJS VAN DE PACHT

13. Behalve het principe dat de pacht schriftelijk moet worden vastgesteld, wordt artikel 3 door de nieuwe wet grondig gewijzigd.

Deze bepaling kan in drie delen worden opgesplitst: vooreerst het hoger vermeld principe dat behouden blijft, vervolgens twee middelen om, bij ontstentenis van een geschreven overeenkomst, het bestaan van de pacht en de pachtvoorwaarden te bewijzen, en tenslotte een bewijsmiddel indien er een naar de vorm andersluidend geschrift is.

Hoewel de wetgever uitdrukkelijk heeft willen vasthouden aan het principe dat de pacht schriftelijk moet worden vastgesteld, heeft hij ook nu niet gewild dat het geschrift wordt beschouwd als een onmisbare voorwaarde voor het bestaan noch voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst; het geschrift is niet vereist ad formationem obligationis. Er wordt dus niet afgeweken van het principe dat de pacht een consensuele wederkerige overeenkomst onder bezwarende titel is, die door een wilsovereenstemming van de partijen tot stand komt(54).

Hetzelfde eerste lid dat het geschrift oplegt, heeft er rekening mede gehouden dat er twijfel kan bestaan in verband met de aanvang van de pachtovereenkomst. ,,Bij ontstentenis van een nauwkeurige datum voor de aanvang van de overeenkomst, wordt deze geacht te zijn ingegaan op de vervaldag van het eerste pachtgeld''. Gelet op de context, blijkt hieruit voort te vloeien dat, zo er een geschreven overeenkomst bestaat, de aanvangsdatum enkel op de aangeduide wijze zal kunnen worden vastgesteld, en dus niet door middel van getuigen en vermoedens. Dit laatste bewijsmiddel zou trouwens in strijd zijn met artikel 1341 B.W. dat zich verzet tegen een betwisting door getuigen van een geschreven overeenkomst die 3.000 F te boven gaat.

Het bepaalde in artikel 3 toont aan dat de wetgever heeft willen rekening houden met omstandigheden die het opmaken van een geschreven overeenkomst hebben verhinderd.

Daarom voorziet de tekst in twee, op dezelfde voet geplaatste instrumenten — getuigen en vermoedens enerzijds, het aanbod van beta-

(54) Id., p. 139.

ling anderzijds — die kunnen worden aangewend om het bestaan van de pacht en van de pachtvoorwaarden te bewijzen. Doch om daarop een beroep te kunnen doen, zullen bepaalde voorwaarden moeten worden nageleefd, hetgeen nogmaals wijst op het belang dat de wetgever aan het geschrift hecht.

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de wijziging van artikel 3 een driedubbel doel nastreeft: vooreerst de geschreven overeenkomst aanmoedigen, vervolgens het ontbreken van het geschrift compenseren door het aanwenden van andere bewijsmiddelen en tenslotte pogen de belangen van de pachter en van de verpachter op dezelfde wijze te behandelen door o.m. te voorkomen dat een pachtovereenkomst aan de verpachter tegen diens wil wordt opgedrongen(55).

Een eerste bewijs van het bestaan van de pacht en de pachtvoorwaarden bij ontstentenis van geschrift kan geschieden ,,door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens''. Dit bewijsmiddel kan evenwel slechts worden aangewend door ,,degene die een landeigendom exploiteert'' m.a.w. door degene die op het ogenblik waarop dat bewijsmiddel wordt ingeroepen, die onroerende goederen voor een landbouwbedrijf aanwendt. Door het enkel feit van de exploitatie van de grond schept de wet enerzijds een vermoeden van het bestaan van een pachtovereenkomst, doch anderzijds betekent zulks meteen dat de pachter slechts tot de in artikel 3, 1°, tweede lid, vermelde bewijsvoering kan worden toegelaten wanneer hij voorafgaandelijk aantoont dat hij de grond werkelijk exploiteert; een eenvoudige bewering volstaat niet(56). Deze toepassingsvoorwaarde is trouwens volledig in overeenstemming met het gemeenrechtelijk principe van artikel 1715 B.W. waarin is bepaald dat de huur door getuigen niet kan worden bewezen, indien zij zonder geschrift is aangegaan en op generlei wijze is ten uitvoer gebracht, terwijl een van de partijen haar ontkent.

14. Naast het bewijs ,,door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens'', voegt artikel 3 een nieuw rechtsbegrip in dat, onder bepaalde voorwaarden, als bewijsmiddel voor het bestaan van de pacht en de pachtvoorwaarden kan worden aangewend.

Het bewijs van het bestaan van de pacht kan worden geleverd door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling,

(55) Id., p. 33.

(56) *T.P.R.*, 1985, nr. 369.

verricht overeenkomstig artikel 23, derde lid, en waartegen de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter binnen zes maanden na het aanbod dat uitdrukkelijk het woord ,,pacht'' en het jaar waarop de betaling betrekking heeft, vermeldt.

Uit de wijze waarop de tekst is opgesteld, blijkt dat dit bewijsmiddel, zoals het bewijs ,,door alle middelen met inbegrip van getuigen en vermoedens'' enkel kan worden gehanteerd door ,,degene die een landeigendom exploiteert''.

Het aanbod moet persoonlijk zijn, een voorwaarde die erop is gericht duidelijke waarborgen te bieden. Het persoonlijk karakter van het aanbod moet verhinderen dat de wet zou worden omzeild door middel van een betaling aan een persoon die met de eigenaar niets te maken heeft en waarvan deze niet op de hoogte is(57).

Het persoonlijk aanbod van betaling moet bovendien geschieden overeenkomstig artikel 23, derde lid. Aldus wordt benadrukt dat het om een echte betaling gaat. Krachtens deze bepaling geschiedt de betaling ,,per postassignatie, per postcheque op naam, per postwissel of door overschrijving of storting door bemiddeling van een financieel lichaam''.

Er kan evenwel een probleem rijzen wanneer er meerdere eigenaars in onverdeeldheid zijn. In de parlementaire voorbereiding wordt terzake vermeld dat er van de kant van de pachter geen probleem kan rijzen indien het persoonlijk aanbod van betaling geschiedt aan alle eigenaars die bij de onverdeeldheid betrokken zijn(58). Daarmee is de moeilijkheid evenwel niet opgelost, omdat een betaling door het aangeduide middel aan gezamenlijke eigenaars in de praktijk moeilijk uit te voeren is. Ten einde hieraan een oplossing te geven, kan degene die de betaling verricht zich strikt gedragen naar de tekst zelf en dus naar het bepaalde in artikel 23, derde lid, nl. dat de betaling kan geschieden ,,op de rekening van de verpachter, van één van de verpachters of van hun gemachtigden''.

Het aanbod van betaling moet uitdrukkelijk het woord ,,pacht'' vermelden en het jaar waarop de betaling betrekking heeft. Indien het woord ,,pacht'' ontbreekt, is de betaling als titel daarom niet nietig, doch ze kan niet als bewijs gelden(59). Een nietigheid zou immers in strijd zijn met het bepaalde in artikel 3, 2°, dat in de

(57) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 35.

(58) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 25-26.

(59) Senaat 1987-1988, nr. 586-3, p. 4.

hypothese van niet-vermelding zal moeten worden toegepast, nl. dat, indien er een naar de vorm andersluidend geschrift is, degene die een landeigendom exploiteert, het bewijs van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden kan leveren door alle middelen met inbegrip van getuigen en vermoedens.

15. Het aanbod van betaling volstaat evenwel niet: ,,Het moet binnen 15 dagen worden bevestigd met een ter post aangetekende brief. Deze brief moet het bestaan van de pacht vermelden, het jaar en het perceel waarop de betaling betrekking heeft, en tevens dat de betaling geldt als bewijs van een pacht, tenzij de verpachter binnen zes maanden na de betaling reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter.

Zoals de tekst is geformuleerd, is de brief met de voorgeschreven vermeldingen noodzakelijk om de bewijskracht van het aanbod van betaling te vervolledigen. Zo wordt nagelaten de brief met de vermeldingen te versturen, of de termijn van 15 dagen, die blijkbaar een vervaltermijn is, niet is nageleefd, verliest het aanbod alle bewijskracht, en is degene die de landeigendom exploiteert aangewezen op het bewijsmiddel van het tweede lid, nl. ,,alle middelen, getuigen en vermoedens inbegrepen''. Het doel van de bevestigingsbrief is immers de rechtszekerheid(60).

Om te voorkomen dat het aanbod van betaling en de brief automatisch als bewijs voor het bestaan van de pacht zou gelden, moet de verpachter binnen zes maanden na het aanbod reageren door een oproeping in verzoening voor de vrederechter. De termijn van zes maanden is een vervaltermijn die in genen dele kan worden doorbroken(61). In deze hypothese verkrijgt het aanbod van betaling, bevestigd door de brief zijn volle uitwerking en wordt het bestaan van de pacht als bewezen geacht. Heeft de oproeping in verzoening voor de vrederechter wel plaats gehad, dan wordt de weg geopend naar de normale procedure terzake.

Indien enkel het bewijs van de overeengekomen pachtprijs ontbreekt, wordt hij door de rechter vastgesteld overeenkomstig de bepalingen ter beperking van de pachtprijzen.

Artikel 3, 2°, voorziet in een wettelijke regeling wanneer er wel een schriftelijke overeenkomst tussen de partijen is afgesloten, doch dat deze andersluidend is naar de vorm. In dit geval kan het bewijs van

(60) Id., p. 4.

(61) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, nr. 27.

het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden worden geleverd door alle middelen met inbegrip van getuigen en vermoedens. Ook dit bewijsmiddel kan slechts worden aangewend door „degene die een landeigendom exploiteert" en dus niet door degene die beweert een pachtovereenkomst te hebben afgesloten waaraan nog geen uitvoering is gegeven.

Artikel 3, 2°, heeft, in de geest van de wetgever, de bedoeling uitdrukkelijk te onderstrepen dat de werkelijke inhoud van de tussen partijen afgesloten overeenkomst primeert op de benaming die aan de overeenkomst werd gegeven(62).

HOOFDSTUK III

DE PACHTTIJD EN DE BEËINDIGING VAN DE PACHT

16. De nieuwe wet wijzigt op fundamentele wijze de bepalingen met betrekking tot de pachttijd en de beëindiging van de pacht.

De dwingende bepaling van artikel 4 en de bijzondere regeling van artikel 5 blijven nochtans onverkort behouden. De pachttijd wordt in principe vastgesteld door de partijen doch hij mag niet korter zijn dan negen jaar. Is een kortere tijd bedongen, dan wordt hij van rechtswege op negen jaar gebracht. Bij gebreke van geldige opzegging wordt de pacht bij het eindigen van de gebruiksperiode, van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar, zelfs indien de duur van de eerste gebruiksperiode langer is geweest dan negen jaar. Krachtens artikel 5 kunnen percelen die door de verpachter worden gevoegd bij grotere percelen of bij hoevegebouwen die ingevolge een vroegere overeenkomst aan dezelfde pachter werden verpacht, op hun beurt worden verpacht voor een termijn die tegelijk met de hoofdpacht eindigt.

Inspelend op de principiële contractuele vrijheid van artikel 4, voorziet de nieuwe wet in twee regelingen wanneer de partijen een pachtovereenkomst wensen aan te gaan van minimum 27 jaar of wanneer zij een loopbaanpacht wensen af te sluiten.

(62) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 156.

I. Beëindiging van de pacht

17. De bepalingen die de opzeggingsredenen bevatten, worden op meerdere plaatsen gewijzigd en herschikt. Het aldus gewijzigde onderdeel van de nieuwe wet kan, naar gelang van het ogenblik waarop de pacht kan worden beëindigd, als volgt worden ingedeeld: pachtbeëindiging op ieder ogenblik (art. 6, par. 1, 1°, 2°, 5°, 6° en par. 2), pachtbeëindiging op ieder ogenblik vanaf het verstrijken van de pachtperiode binnen dewelke opzegging wordt gegeven (art. 6, par. 1, 3° en 4°), pachtbeëindiging bij het verstrijken van elke pachtperiode (art. 7), pachtbeëindiging gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes met uitsluiting van de eerste en de tweede (art. 8, par. 1) en ten slotte pachtbeëindiging op het ogenblik dat de pachter de pensioenleeftijd bereikt en een rust- of overlevingspensioen geniet (art. 8*bis*).
De artikelen 9 en 10 die de voorwaarden voorschrijven waaraan een terugneming voor persoonlijke exploitatie moet beantwoorden, werden eveneens in belangrijke mate herzien.

A. Beëindiging van de pacht op ieder ogenblik

18. Artikel 6 somt vijf redenen op die het mogelijk maken op ieder ogenblik aan de lopende pacht een einde te maken, om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming. De verpachter die deze opzeggingsredenen wenst in te roepen, zal, krachtens artikel 11.1, zulks slechts kunnen doen mits een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden in acht te nemen. In tegenstelling tot andere opzeggingsredenen is niet in een maximumtermijn voorzien. Deze termijn zal wel kunnen worden verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten.
De wijzigingen die aan de opzeggingsmogelijkheden werden aangebracht, zijn bedoeld als een versoepeling t.a.v. de vroegere bepalingen en zij streven een nieuw en beter evenwicht na tussen de verpachter en de pachter. Er werd immers vastgesteld dat een aantal bouwgronden en gronden bestemd voor industriële doeleinden niet meer werden verpacht omdat, wegens de al te strenge voorwaarden, de eigenaar vreesde ze niet ter beschikking te hebben op het voor hem geschikte ogenblik(63). De thans geldende regeling moet het mogelijk maken dat een bouwgrond tijdelijk toch kan worden verpacht, in afwachting dat hij voor zijn eindbestemming wordt aangewend.

(63) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 29.

19. Een eerste opzeggingsreden heeft betrekking op ,,gronden die, wegens hun ligging ten tijde van de overeenkomst, zonder dat er vooraf wegenwerken uitgevoerd dienen te worden, beschouwd moesten worden als bouwgronden of voor industriële doeleinden bestemde gronden, mits zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst'' (art. 6, par. 1, 1°).

Twee voorwaarden zijn hierbij essentieel, vooreerst dat deze gronden als dusdanig in de pachtovereenkomst zijn opgegeven, vervolgens dat er geen wegenwerken meer dienen te worden uitgevoerd om ze overeenkomstig hun eindbestemming te gebruiken.

De toevoeging door de nieuwe wet van deze laatste voorwaarde wijst erop dat deze opzeggingsreden betrekking heeft op gronden die bouwrijp zijn, m.a.w. dat al de regels inzake urbanisatie zijn nageleefd, zonder dewelke een bouwvergunning niet kan worden afgeleverd. Binnen de ratio legis van deze bepaling betekent zulks dat de opzegging enkel zal kunnen geschieden wanneer de eigenaar in het bezit is van een bouwvergunning en dat de bouwvergunning slechts zal worden afgeleverd wanneer aan bepaalde voorwaarden is voldaan, o.m. de vereiste breedte van de weg, riolering, verlichting, enz. Zulks wordt nog bevestigd door artikel 12, 2, eerste lid, waarin is bepaald dat de opzegging slechts geldig kan worden verklaard onder overlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende bouwvergunning. Deze vereiste geldt trouwens voor alle opzeggingsredenen vermeld in artikel 6, par. 1, 1° tot 4°.

Krachtens de tekst van artikel 6, par. 1, kan een opzegging slechts worden gegeven ,,om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming'', m.a.w. wanneer alle voorwaarden zijn vervuld opdat het doel kan worden bereikt.

De opzegging kan dus enkel gronden betreffen die bebouwbaar zijn en dus niet gronden die slechts als dusdanig worden beschouwd, of die de eigenaar wenst aan te wenden om een verkaveling uit te voeren. In de context van deze bepaling kunnen evenmin als bouwgronden worden aangezien, deze die de eigenaar wenst te gebruiken of te laten gebruiken als sportterreinen(64).

De wijziging die de wetgever aan deze bepaling heeft aangebracht, heeft immers tot doel de opzegging van bouwgronden te vergemakke-

(64) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 37 en 38; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 30.

lijken en te beletten dat de normale toepassing van de wetgeving op de ruimtelijke ordening zou worden afgeremd(65).

20. Een nieuw 2° van artikel 6, par. 1, dat hetzelfde doel nastreeft, bepaalt dat op ieder ogenblik een einde kan worden gemaakt aan de lopende pacht om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming indien „de pachtovereenkomst betrekking heeft op ongebouwde gronden die, op het ogenblik van de opzegging, zonder dat er vooraf wegenwerken uitgevoerd dienen te worden, beschouwd moeten worden als bouwgronden".

Deze opzeggingsreden vertoont in die zin veel gelijkenis met deze vermeld in 1° dat het eveneens gronden betreft die als bouwgronden moeten worden beschouwd zonder dat er vooraf wegenwerken uitgevoerd dienen te worden, dat het dus gronden betreft die in dezelfde omstandigheden als deze bedoeld in 1° bouwrijp zijn.

De bouwrijpheid moet evenwel slechts blijken op het ogenblik van de opzegging. Uit de vergelijking met de in 1° vermelde opzeggingsreden vloeit logischerwijze voort dat op het bepaalde in 2° slechts een beroep kan worden gedaan wanneer de gronden die op het ogenblik van de opzegging moeten worden beschouwd als bouwgronden, dat karakter nog niet hadden ten tijde van de overeenkomst, doch slechts bouwrijp zijn geworden in de loop van de overeenkomst.

Dit kan verstrekkende gevolgen hebben. Wanneer een pachter aan wie op grond van deze reden een opzegging is gedaan, kan aantonen dat de bouwrijpheid wegens de ligging reeds bestond ten tijde van de overeenkomst, zal aan de opzegging geen nuttig gevolg kunnen worden gegeven, terwijl de opzeggingsreden vermeld in 1° slechts geldt indien de gronden als dusdanig in de pachtovereenkomst zijn opgegeven.

Een tweede belangrijk verschil bestaat erin dat het enkel gronden betreft die als bouwgronden moeten worden beschouwd en dus niet, zoals in 1°, voor gronden die voor industriële doeleinden zouden worden aangewend.

Een eerste reactie zou er kunnen toe besluiten dat deze opzeggingsreden niet kan worden aangewend voor industriële doeleinden. Het begrip bouwgrond wordt evenwel niet nader gespecificeerd. Voor elke grond waarop met welkdanig doel, om het even welk gebouw wordt opgericht, kan geldig opzegging worden gegeven, wanneer hij wordt aangewend voor het optrekken van een industrieel complex.

65) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 163.

Alleen kan de grond niet voor een industrieel doel worden aangewend wanneer er geen gebouw wordt opgericht.

Ten slotte moet de aandacht worden gevestigd op een beperking die essentieel is voor de toepassing, nl. dat in tegenstelling tot het bepaalde in 1°, deze opzeggingsreden enkel betrekking kan hebben op ongebouwde gronden, m.a.w. dat de opzeggingsreden niet kan worden aangewend voor die percelen waarop een gebouw is opgetrokken. De wetgever heeft willen vermijden dat de opzeggingsreden betrekking zou hebben op de bedrijfszetel die gelegen is aan een uitgeruste weg in de woonzone of in een landelijk woongebied(66).

Hoewel ook de in artikel 6, par. 1, 2° vermelde opzeggingsreden op ieder ogenblik kan worden aangewend, is krachtens artikel 11 eveneens een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden vereist, die kan worden verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten. Bovendien zal de verpachter gebonden zijn tot het betalen van de bij artikel 46 bepaalde bijkomende vergoeding. De aanvulling in die zin van artikel 46 is immers verantwoord vermits de pachter met een nieuw en bij het aangaan van de overeenkomst niet te voorzien feit wordt geconfronteerd.

21. De twee volgende redenen die in de mogelijkheid voorzien om op ieder ogenblik een einde aan de lopende pacht te maken om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming, zijn de ongewijzigde overname van het bepaalde in het vroegere artikel 6, 3° en 4°. Ze betreffen enerzijds de pachtovereenkomst aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon en die betrekking heeft op gronden die vóór het afsluiten van de overeenkomst door dat bestuur of die persoon zijn onteigend of verkregen op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten algemene nutte beveelt of toestaat en anderzijds de pachtovereenkomst die betrekking heeft op gronden die na het sluiten van de overeenkomst door dat bestuur of die persoon zijn onteigend of verkregen op grond van eenzelfde koninklijk besluit.

22. Een laatste reden in deze categorie betreft de opzegging die kan worden gegeven om een grond aan te wenden voor gezinsdoeleinden. De toepassing ervan heeft evenwel belangrijke wijzigingen ondergaan.

In de pachtwet van 4 november 1969 was deze opzeggingsreden

(66) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 30.

vermeld in artikel 7, m.a.w. onder die redenen die de verpachter toelieten een einde aan de pacht te maken bij het verstrijken van elke pachtperiode.

Krachtens de nieuwe wet, is de opzegging voor gezinsdoeleinden uit artikel 7 weggelaten en wordt ze overgeplaatst naar het nieuwe artikel 6, par. 2. Voortaan kan de verpachter op ieder ogenblik, d.w.z. in de loop van om het even welke pachtperiode aan de overeenkomst een einde maken ,,om een aaneengesloten grond die aan zijn woonhuis aansluit en niet groter is dan 20 are aan te wenden voor gezinsdoeleinden. In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel beslist de rechter.'' Door aan de verpachter de mogelijkheid te geven op ieder ogenblik aan de pacht een einde te maken, zal hij niet meer verplicht zijn het einde van de pachtperiode af te wachten om het gestelde doel te bereiken; het zou immers kunnen gebeuren dat na verloop van enkele jaren de aanwending van een perceel voor gezinsdoeleinden geen zin meer heeft(67).

Het doel van de terugneming blijft steeds de gezinsnoodwendigheid die in die zin ruim kan worden geïnterpreteerd dat daarmee eveneens de gezinsontspanning wordt bedoeld. De wetgever heeft dit aan de tekst niet toegevoegd omdat deze interpretatie als vanzelfsprekend kan worden beschouwd. Beantwoordt eveneens aan het doel van de tekst het aanwenden van een perceel voor o.m. het kweken van groenten voor het eigen gezin(68).

Elke bestemming die vreemd is aan gezinsdoeleinden, is evenwel uitgesloten. Aldus kan niet in aanmerking komen het aanwenden van een perceel als sportveld ten behoeve van een club of vereniging(69). Over het bewijs met betrekking tot het eigenlijke doel wordt in de tekst niets gespecificeerd. Gelet immers op de aard van de bestemming en de vrij kleine oppervlakte die de 20 are niet mag overschrijden, was de wetgever van oordeel dat een gewone verklaring kan volstaan(70). Zo de eigenaar zijn voornemen niet ten uitvoer brengt, is artikel 13, 3°, van toepassing, nl. de terugkeer of betaling van schadevergoeding. Deze bepaling is immers algemeen geldend.

De terugneming wegens gezinsdoeleinden is gebonden aan de pachtovereenkomst als contract, hetgeen betekent dat de verpachter die gronden aan meerdere pachters verpacht, van dit recht t.a.v. elke pachter kan gebruik maken doch elke verpachter zal slechts eenmaal

(67) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 39.

(68) Kamer, id., p. 39; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 29.

(69) Hand. Kamer, 5 juni 1985, p. 2799.

(70) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 41; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 29.

op deze opzeggingsreden een beroep kunnen doen. Zulks zal evenwel niet mogelijk zijn wanneer meerdere eigenaars die zich in onverdeeldheid bevinden deze onverdeelde goederen in pacht geven; de onverdeeldheid moet immers als één juridische entiteit en dus als één verpachter worden beschouwd(71).

Wanneer de wetgever enerzijds het aanwenden van een perceel voor gezinsdoeleinden op ieder ogenblik mogelijk heeft gemaakt, heeft hij anderzijds de toepassingsvoorwaarde beperkt. Het perceel dat niet groter mag zijn dan 20 are moet een aaneengesloten grond zijn die aan zijn woonhuis aansluit. Het mag dus niet gelegen zijn in een landbouwgebied om te vermijden dat het een verstoring zou uitmaken voor een technische bedrijfsvoering(72). Een aangesloten grond die aan een woonhuis aansluit, vormt evenwel geen beletsel voor het feit dat er tussen het woonhuis en bedoeld perceel een kleine weg tussendoor loopt, vermits daardoor de continuïteit niet verbroken wordt(73).

Wanneer een geschil ontstaat over de plaats van bedoeld perceel beslist de rechter. Welk criterium de rechter moet hanteren, vermeldt de tekst niet; hij zal de belangen van de verpachter en van de pachter moeten afwegen.

Krachtens artikel 11, moet aan de pachter een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden worden gegeven, die eventueel kan worden verlengd om de wassende vruchten te oogsten.

B. Beëindiging van de pacht op ieder ogenblik na het verstrijken van de lopende pachtperiode

23. Het 3° van artikel 6 is, met uitzondering van een belangrijke weglating, de overname van het vroegere artikel 6, 2°. Het betreft het beëindigen van de pachtovereenkomst die betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van elke verlenging van de pacht, moeten worden beschouwd als voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat de verpachter tenminste drie maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode, hiervan kennis heeft gegeven aan de pachter.

Het betreft gronden die tijdens de lopende pachtperiode van negen jaar in die zin wijzigingen hebben ondergaan dat zij ingevolge hun ligging, voor industriële doeleinden bestemd zijn.

---

(71) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 40-41; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 31.

(72) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 166-167.

(73) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 32.

In tegenstelling met het bepaalde in 1° en 2°, is de pachter er in elk geval zeker van dat hij minstens de pachtperiode, binnen dewelke de wijziging is ingetreden, zal kunnen beëindigen. Doch eenmaal deze beëindigd, kan er op ieder ogenblik opzegging worden gegeven en zulks zowel in de loop van de eerste als van de andere daaropvolgende pachtperiodes(74), op de uitdrukkelijke voorwaarde evenwel dat de verpachter ten minste drie maanden voor het einde van de lopende pachtperiode aan de pachter ervan kennis geeft dat de gronden moeten worden beschouwd als voor industriële doeleinden bestemde gronden. Deze termijn is een vervaltermijn en de kennisgeving zal slechts geldig zijn indien de volle drie maanden zijn nageleefd; er is evenwel geen maximumtermijn bepaald, zodat hij dan ook meer dan drie maanden kan bedragen. Krachtens artikel 57 moet deze kennisgeving, op straffe van niet-bestaan geschieden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief. De berekening van de drie maanden heeft het einde van de lopende pachtperiode als vertrekpunt. De kennisgeving op zich zelf volstaat; de verpachter is niet verplicht op dat ogenblik het bewijs te leveren dat de gronden inderdaad wegens hun ligging voor industriële doeleinden zijn bestemd.

De ligging van de gronden op het ogenblik van de verlenging is het enige criterium dat wordt vereist. Zulks betekent dat er eventueel nog wegenwerken moeten worden uitgevoerd alvorens de gronden voor de bedoelde bestemming kunnen worden aangewend; de in 1° en 2° voorkomende zinsnede ,,zonder dat er wegenwerken dienen te worden uitgevoerd'' is in deze bepaling niet opgenomen.

Wel zullen de gronden hun industrieel karakter, zoals is aangeduid in de kennisgeving nog moeten behouden hebben op het ogenblik dat de opzegging die, krachtens artikel 12,1, ten minste drie maanden bedraagt, wordt gegeven. Is de aard van de gronden in de periode tussen de kennisgeving en de opzegging opnieuw gewijzigd zodat ze dat karakter niet meer vertonen, dan zal de opzegging niet geldig kunnen worden verklaard(75). Krachtens artikel 12,2, tweede lid, kan de opzegging trouwens slechts worden geldig verklaard onder overlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende bouwvergunning.

Het belangrijke verschil evenwel met het vroegere artikel 6, 2° bestaat hierin dat deze opzeggingsreden voortaan niet meer kan worden

(74) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 37; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 29.
(75) *A.P.R., Pacht*, nr. 74.

aangewend voor bouwgronden doch enkel voor gronden die moeten worden beschouwd als gronden bestemd voor industriële doeleinden, m.a.w. voor elke bestemming die daaraan beantwoordt, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen die geen industrieel karakter vertonen of die niet op een industrieel doel zijn gericht.

24. Krachtens het bepaalde in het nieuwe 4° van artikel 6 kan aan de pachtovereenkomst een einde worden gemaakt wanneer deze ,,betrekking heeft op gronden die als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden beschouwd kunnen worden, hetzij bij de aanvang van de pacht, mits zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst, hetzij bij een verlenging van de pacht, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden vóór de datum van een verlenging hiervan kennis gegeven heeft aan de pachter, en die het voorwerp dienen uit te maken van wegenwerken''.

Het essentiële in de opzeggingsreden bestaat erin dat deze gronden weliswaar als bouw- of nijverheidsgronden moeten worden beschouwd doch dat zij nog niet volledig bouwrijp zijn vermits er vooraf nog wegenwerken dienen te worden uitgevoerd.

Wat de gronden betreft die als bouw- of nijverheidsgronden moeten worden beschouwd bij de aanvang van de pacht, zal deze opzeggingsreden, in overeenstemming met het bepaalde in 1°, slechts kunnen worden aangewend, wanneer deze gronden als zodanig in de pachtovereenkomst zijn opgegeven. Zoals in het bepaalde in 1°, is deze voorwaarde van dwingend recht. Zulks kan belangrijke gevolgen hebben. Wanneer zou blijken dat bedoelde gronden bij de aanvang van de pachtovereenkomst, wel degelijk zodanig karakter hadden, doch dat zij als dusdanig niet in de overeenkomst zijn opgegeven, zal de opzegging ongeldig moeten worden verklaard. Uit de context van het bepaalde in 4° vloeit immers voort dat de kennisgeving met betrekking tot de tweede categorie enkel die gronden beoogt die slechts na het sluiten van de overeenkomst en tijdens de lopende pachtperiode het karakter van bouw- of industriële gronden hebben bekomen.

Doch steeds in vergelijking met het bepaalde in 1°, moet strikt genomen het specifieke karakter van deze gronden zijn oorsprong niet vinden in de ligging ervan. Hieruit kan nochtans geen verschillende gevolgtrekking voortvloeien, vermits een grond slechts als bouwgrond kan worden aangezien wanneer bepaalde voorwaarden, die met de ligging ervan verbonden zijn, worden nageleefd, zoals

o.m. de ligging aan een voldoende uitgeruste weg, de aanwezigheid van water- en elektriciteitsvoorziening en de nabijheid van andere bouwgronden die aan dezelfde voorwaarden beantwoorden(76).

Aan de pachtovereenkomst kan op ieder ogenblik een einde worden gemaakt, met uitsluiting evenwel van de pachtperiode binnen dewelke de opzegging wordt gegeven. Dit blijkt vooreerst uit het feit dat het karakter van bouw- of nijverheidsgrond moet bestaan ,,bij een verlenging van de pacht'', vervolgens uit het tijdstip waarop de kennisgeving slechts kan worden gegeven. Opdat immers de beëindiging van de pachtovereenkomst uitwerking zou hebben, is het vereist dat de verpachter ten minste drie maanden vóór de datum van een verlenging, aan de pachter daarvan kennis geeft. Hoewel er slechts een minimumtermijn en geen maximumtermijn voor de opzegging is opgelegd, is het vertrekpunt voor de berekening van de drie maanden, de datum van de verlenging.

C. Beëindiging van de pacht bij het verstrijken van elke pachtperiode

25. Artikel 7 van zowel de vroegere als van de nieuwe wet, somt een reeks opzeggingsmogelijkheden op die als ernstige redenen worden gekenmerkt en die de verpachter kan inroepen om een einde te maken aan de pacht bij het verstrijken van elke pachtperiode. De opsomming van artikel 7 is aanvullend aan de redenen vermeld in artikel 6, vermits ook deze, buiten het ogenblik dat in die bepaling is vermeld, kunnen worden aangewend bij het verstrijken van elke pachtperiode.

Krachtens artikel 11, 1° en 2°, gewijzigd door de nieuwe wet moet wat de opzeggingstermijn betreft, een onderscheid worden gemaakt: voor artikel 7, 1° tot 8° geldt een opzeggingstermijn van ten minste twee jaar en ten hoogste vier jaar, voor de gevallen van artikel 7, 9° en 10°, ten minste drie jaar; voor deze laatste gevallen is er niet in een maximum voorzien.

De wijzigingen die de nieuwe wet aan deze opzeggingsredenen aanbrengt, zijn zeer beperkt.

Wat het bepaalde in 1° betreft, wordt voortaan duidelijk gestipuleerd dat zowel het voornemen om het verpachte goed zelf te exploiteren als de wens om het overdragen aan de vermelde familieleden, zowel het gehele als het gedeeltelijke pachtgoed kan betreffen.

(76) *A.P.R., Pacht*, nr. 73; EECKLOO, *Pacht en voorkoop*, nr. 79.

De belangrijkste wijziging in 1° heeft de gelijkstelling tot doel van de echtgenoten, van de afstammelingen of van de geadopteerde kinderen, met de afstammelingen of de geadopteerde kinderen(77).

Zoals er reeds is op gewezen, werd het bepaalde in 11° weggelaten; het betrof de opzeggingsreden wegens gezinsdoeleinden die naar artikel 6 is overgeplaatst.

Tijdens het onderzoek van artikel 7, kwam bovendien het 4° ter bespreking dat nochtans ongewijzigd is gebleven.

Het betreft de mogelijkheid om het bedrijf wegens ernstige economische, sociale of familieredenen te verdelen in twee of meer nieuwe bedrijven, op voorwaarde evenwel dat de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht. In dit verband werd nader gespecificeerd dat de leefbaarheidsdrempel van een bedrijf van streek tot streek verschilt, hetgeen verklaart waarom in de tekst van de wet bezwaarlijk cijfers of criteria kunnen worden ingeschreven. Betwistingen die hieromtrent ontstaan, zullen door de plaatselijke vrederechter moeten worden beslecht(78).

D. Pachtbeëindiging gedurende elk van de pachtperiodes met uitsluiting van de eerste en de tweede

26. Artikel 8, par. 1, van de nieuwe wet laat de verpachter toe gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting evenwel van de eerste en de tweede, een einde te maken aan de pacht om het goed zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan de daarin opgesomde familieleden. Krachtens artikel 11, 3°, is de opzeggingstermijn ten minste twee jaar en ten hoogste vier jaar. De nieuwe tekst is de overname van het bepaalde in het vroegere artikel 8, onder voorbehoud evenwel van twee wijzigingen.

Het begrip ,,opeenvolgende pachtperiodes'' moet worden geïnterpreteerd in de betekenis die de wet van 4 november 1969 en het Hof van Cassatie daaraan hebben gegeven. Wanneer de partijen gebruik makend van hun contractuele vrijheid, een pacht afsluiten die langer is dan negen jaar, zal deze contractueel vastgestelde periode als eerste pachtperiode worden beschouwd(79).

Een eerste wijziging realiseert het parallellisme met het bepaalde in artikel 7, 1°, nl. de toepassing van artikel 8, par. 1, uitbreiden tot

(77) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 33.

(78) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 202.

(79) Senaat 1987-1988, nr. 586-3, nr. 6 en 7.

de echtgenoten van de afstammelingen of de geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de verpachter of van diens echtgenoten.

Een tweede wijziging heeft evenwel meer verstrekkende gevolgen. In de nieuwe tekst wordt bepaald dat de terugneming en de overdracht voortaan betrekking moeten hebben op het geheel van het verpachte goed. Hoewel dit reeds de interpretatie is van rechtsleer en rechtspraak, heeft de wetgever het verkieslijker geacht deze precisering in de tekst op te nemen(80).

In het verleden werden er immers misbruiken vastgesteld, waarbij de opzegging werd beperkt tot het eigenlijke erf met het gevolg dat de pachter in de materiële onmogelijkheid verkeerde het bedrijf op normale manier te exploiteren. Deze wijziging heeft eveneens tot doel te voorkomen dat er een opsplitsing zou plaatshebben en de leefbaarheid van het bedrijf in het gedrang zou komen. Wanneer een pachter dan toch een deel van de goederen wil afstaan of een verpachter wil een deel ervan terugnemen of overdragen, dan kan zulks enkel in gemeen overleg bij toepassing van artikel 14, eerste en tweede lid.

Het geheel van de verpachte goederen terugnemen of overdragen moet wel worden gezien met betrekking tot de afgesloten pachtovereenkomst; het betreft het geheel van de goederen die tot dezelfde juridische relatie tussen pachter en verpachter behoren, met inbegrip evenwel van de gronden die in de loop van de pachtovereenkomst daaraan werden toegevoegd en dus eveneens behoren bij dezelfde juridische relatie. Gronden die door meerdere en afzonderlijke overeenkomsten zijn verpacht, vormen immers afzonderlijke juridische relaties(81).

E. Pensioen van de pachter

27. Het bepaalde in artikel 8*bis* is volledig nieuw. Met het oog op twee doeleinden en onder strikt te interpreteren toepassingsvoorwaarden, kan de verpachter aan de pacht een einde maken wanneer de pachter na het bereiken van de pensioenleeftijd een rust- of overlevingspensioen geniet en hij daarbij, krachtens artikel 11, 4°, een opzeggingstermijn van ten minste een jaar en ten hoogste vier jaar in acht neemt.

Het eerste doel bestaat erin dat de verpachter zelf het goed geheel of gedeeltelijk wenst te exploiteren of de exploitatie ervan wenst over

(80) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 49.

(81) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 38.

te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of geadopteerde kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen. Hierbij moet worden herinnerd aan het bepaalde in artikel 8*bis*, vijfde lid; de exploitatie van het van de pachter teruggenomen goed, evenals de persoon van de aanstaande exploitant, moeten voldoen aan de in artikel 9 gestelde voorwaarden(82).

Het tweede doel bestaat erin de goederen te verpachten of te vervreemden met het oog op exploitatie door een leefbaar bedrijf of door een bedrijf dat het voorwerp van een ontwikkelingsplan uitmaakt, overeenkomstig de wetgeving en reglementering inzake de modernisering van de landbouwbedrijven.

Opdat één van de doeleinden zou kunnen worden bereikt, moeten drie voorwaarden tegelijkertijd zijn gerealiseerd. Vooreerst moet de pachter de pensioenleeftijd hebben bereikt, een rust- of overlevingspensioen genieten, en in de onmogelijkheid verkeren onder de in artikel 34 vermelde personen iemand aan te duiden die eventueel zijn exploitatie kan voortzetten. De personen die worden bedoeld zijn dezelfde als deze die voor de bevoorrechte pachtoverdracht in aanmerking komen, nl. de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de pachter of die van zijn echtgenoot of de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.

Zodra één van die voorwaarden ontbreekt, kan de verpachter geen einde maken aan de pacht krachtens het bepaalde in artikel 8*bis*. T.a.v. een pachter die wel de pensioenleeftijd heeft bereikt doch geen rust- of overlevingspensioen geniet, om welke reden dan ook, zelfs omdat hij nagelaten heeft het aan te vragen, of zulks niet wenst te doen, kunnen deze opzeggingsredenen niet worden ingeroepen. Een en ander betekent dat het de pachter toegelaten is het bedrijf verder te exploiteren ook wanneer hij de pensioenleeftijd heeft bereikt(83).

28. In de loop van de bespreking werd wel de vraag gesteld naar de juiste betekenis van de pensioenleeftijd. Op een bepaald ogenblik werd zelfs vooropgesteld dat de tekst de wettelijke pensioenleeftijd bedoelt, d.w.z. 65 jaar voor een man en 60 jaar voor een vrouw. Zo het pensioen op jongere leeftijd wordt verkregen, zou op deze opzeggingsreden geen beroep kunnen worden gedaan omdat één van

(82) Zie verder nr. 35 e.v.

(83) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 57, 174 en 175; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 45.

de drie voorwaarden ontbreekt(84). Deze conclusie lijkt toch verder te reiken dan de wijze waarop de tekst is opgesteld. Gelet op de evolutie die de pensioenwetgeving kenmerkt, moet uit de tekst worden afgeleid dat elke leeftijd waarop de pachter een wettelijk pensioen kan genieten, beantwoordt aan deze vereiste. De wetgever heeft trouwens zelf rekening gehouden met de evolutie terzake vermits hij geen leeftijd heeft willen vaststellen om te vermijden dat achteraf de tekst zou moeten worden gewijzigd(85). Bovendien is een omzeiling van deze voorwaarde in de praktijk uitgesloten. Zo de pachter immers de exploitatie verder zet, zal hij zijn recht op een rust- of overlevingspensioen verliezen; zo hij dat pensioen wenst te bekomen, moet hij zijn bedrijvigheid staken en zo hij zich in die toestand niettemin op het gepachte goed wenst te handhaven zal de pacht kunnen worden beëindigd krachtens de gemeenrechtelijke bepaling van artikel 1728, 1°, B.W. en het bepaalde in artikel 7, 6°, nl. het ontstaan van waardevermindering veroorzaakt door slechte bebouwing.

29. Er wordt niet gespecificeerd wat onder rust- en overlevingspensioen moet worden verstaan. De tekst is in algemene termen gesteld zodat er geen onderscheid wordt gemaakt naar oorsprong of omvang. Het is dus niet vereist dat het pensioen wordt toegekend op grond van het statuut landbouwer; wanneer het wordt toegekend wegens het uitoefenen van een ander beroepsactiviteit, zal de opzeggingsreden eveneens kunnen worden ingeroepen. Hetzelfde geldt wanneer de pachter gekozen heeft voor het overlevingspensioen waarop hij recht heeft omdat de echtgenoot een ander beroep heeft uitgeoefend.

Evenmin wordt bepaald dat het pensioen volwaardig moet zijn. Artikel 8*bis* is eveneens van toepassing wanneer het bedrag ervan, om welke oorzaak dan ook, vrij laag is, met het gevolg dat hij als pensioengerechtigde niet de mogelijkheid zal hebben om zijn landbouwactiviteit verder te zetten ten einde de toegelaten bijkomende inkomsten te verwerven.

30. Moeilijker is evenwel het antwoord op de vraag hoe de verpachter het bewijs zal leveren dat beide voorwaarden zijn gerealiseerd gelet op de lange opzeggingstermijn, nl. ten minste één jaar en ten

(84) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 175.

(85) Kamer, id., p. 57; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 45.

hoogste vier jaar. De verpachter zal tenslotte verplicht zijn de opzegging te geven in het vooruitzicht dat beide voorwaarden op het ogenblik dat de pachtovereenkomst daadwerkelijk een einde neemt, zullen zijn nageleefd. Om het weten wanneer de pachter de pensioengerechtigde leeftijd zal bereiken, zullen er geen noemenswaardige problemen ontstaan doch op het ogenblik dat de opzegging wordt gegeven zal en kan de pachter in de meeste gevallen nog geen rust- en overlevingspensioen genieten, vermits hij gedurende de gehele opzeggingstermijn er toe gehouden is de exploitatie verder te zetten op gevaar af dat hij onder toepassing valt van de sanctie bepaald bij artikel 29.

De vraag zal zich trouwens in alle scherpte stellen wanneer de verpachter, krachtens artikel 12,1, zal verplicht zijn, bij gebrek aan schriftelijke instemming vanwege de pachter, de geldigverklaring van de opzegging te vorderen. Bovendien bepaalt artikel 12,6, dat bij het onderzoek naar de geldigheid van de opzegging, de opdracht van de rechter blijkbaar enkel bestaat in het nagaan van de ernst en de gegrondheid van de opzeggingsreden; nergens vermeldt de tekst hoe de rechter zal vaststellen dat de voorwaarden t.a.v. de pachter worden nageleefd. Op gevaar af dat het bepaalde in artikel 8*bis* in vele gevallen alle betekenis verliest, zal de rechter tot taak hebben de leemte in de tekst op te vullen en hij zal dus eveneens uit alle omstandigheden moeten afleiden of de voorwaarden gesteld door artikel 8*bis* t.a.v. de pachter zullen zijn vervuld op het ogenblik dat de pacht daadwerkelijk een einde neemt.

Een ernstig onderzoek terzake is des te belangrijk vermits krachtens artikel 12.8, zo de opzegging niet geldig is verklaard, om geen enkele reden een nieuwe opzegging kan worden gedaan voor er ten minste een jaar is verstreken na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is.

31. De opzeggingsreden zal bovendien slechts kunnen worden ingeroepen wanneer de pachter die de pensioenleeftijd heeft bereikt en een rust- of overlevingspensioen geniet, ,,onder de in artikel 34 vermelde personen niemand kan aanwijzen die eventueel zijn exploitatie kan voortzetten''. Hoewel enerzijds analoog met het bepaalde in artikel 7, 1° en artikel 8, par. 1, de reeks familieleden werd uitgebreid, wordt anderzijds de voortzetting van de exploitatie tot die personen beperkt.

De vermelding van artikel 34, dat de bevoorrechte pachtoverdracht regelt, kan enige twijfel doen ontstaan over de betekenis van het

begrip voortzetting van de exploitatie. Deze vermelding heeft tot doel de in aanmerking komende personen op te sommen. Voor het overige wordt nergens gewag gemaakt van het bepaalde in artikel 34, nl. dat de overdrager met de overnemer hoofdelijk gehouden blijft tot de verplichtingen die uit de pacht zijn ontstaan. Het is immers in overeenstemming met het bepaalde in artikel 8*bis* dat aan de pachter alle rechten worden ontnomen die hij door de pachtovereenkomst had bekomen. Evenmin wordt verwezen naar artikel 35 waarin wordt voorzien in de mogelijkheid van pachtvernieuwing.

Bij gebrek aan precisering, kan de betekenis van het begrip voortzetting slechts uit de tekst van artikel 8*bis* worden geput en moet elke analogie met de pachtoverdracht worden verworpen. Zulks betekent dat de pachtovereenkomst, zonder welkdanige pachtvernieuwing, verder loopt in de toestand waarin zij zich op dat ogenblik bevindt, nl. op het ogenblik dat de voortzetting een aanvang neemt, met alle gevolgen vandien wat betreft de opzeggingsmogelijkheden die de verpachter in de latere stadia van de overeenkomst kan inroepen.

32. In tegenstelling met de terugneming wegens persoonlijke exploitatie bedoeld in artikel 8, par. 1 doch parallel met het bepaalde in artikel 7, 1°, kan de terugneming die hier mogelijk wordt, zowel op het geheel als op een deel van de exploitatie betrekking hebben.

Ook in deze aangelegenheid vertoont de tekst een gebrek aan precisering.

Uitgaand van een eerste hypothese, is het mogelijk dat de verpachter slechts over een deel van de exploitatie wenst te beschikken terwijl de pachter een van de aanmerking komende personen aanwijst, die op zijn beurt slechts een deel van het verpachte bedrijf wenst te exploiteren. Het gevaar voor een opsplitsing die de leefbaarheid van het bedrijf ten nadele van de pachter in het gedrang brengt, speelt hierbij geen rol vermits degene die slechts een deel van het bedrijf voortzet, zulks doet ingevolge een vrije keuze.

Nochtans moet hierbij de aandacht worden gevestigd op het feit dat de tekst van artikel 8*bis* niet laat uitschijnen dat de pachter op zijn beurt een persoon kan aanwijzen die slechts een deel van de exploitatie wenst voor te zetten. Al wijst de tekst er inderdaad op dat het strikt genomen om de voortzetting van de exploitatie gaat, zou het niet verantwoord zijn daaruit af te leiden dat de voortzetting van een deel van het bedrijf niet zou zijn toegelaten.

Het ware ongetwijfeld verkieslijker geweest dat de tekst hiervan uitdrukkelijk gewag zou hebben gemaakt doch de aandacht moet er

evenwel worden op gevestigd dat de wetgever, telkens hij zulks uitdrukkelijk wenste, heeft bepaald dat het moet gaan om de gehele exploitatie; in dit verband kan o.m. worden verwezen naar de artikelen 34 en 35, die de bevoorrechte onderpacht respectievelijk de bevoorrechte pachtoverdracht regelen.

Minder duidelijk is evenwel de oplossing wanneer de verpachter een einde maakt aan de pacht wegens persoonlijke exploitatie van slechts een deel van het bedrijf en de pachter niemand heeft aangewezen die eventueel de exploitatie van het overige deel wenst voort te zetten. In deze hypothese immers blijft de pachter in het bezit van het overblijvende deel hetgeen meteen tot gevolg kan hebben dat hij zijn rust- en overlevingspensioen niet kan bekomen zo zijn beroepsactiviteit het toegelaten bedrag overschrijdt en dat bijgevolg een van de voorwaarden ontbreekt om aan de pacht een einde te maken.

Wel verzet de tekst er zich niet tegen dat de verpachter zijn recht opsplitst, enerzijds om een deel persoonlijk te exploiteren anderzijds om de mogelijkheid vermeld in het derde lid aan te wenden, nl. de verplichting of de vervreemding van het goed uiteraard binnen de aldaar gestelde voorwaarden.

33. De tekst van het nieuwe artikel 8*bis* vestigt bovendien de aandacht op twee bijzondere aspecten, één t.a.v. de verpachter, een ander t.a.v. de pachter. T.a.v. de verpachter wordt uitdrukkelijk gesteld dat de bepalingen van artikel 7, 1°, tweede lid, van toepassing zijn. Deze tekst die reeds in het vroegere artikel 7 voorkwam, stelt een bijkomende vereiste wanneer het pachtgoed medeëigendom is of wordt van verscheidene personen. In dit geval kan aan de pachtovereenkomst slechts een einde worden gemaakt voor persoonlijke exploitatie ten behoeve van een medeëigenaar of diens hierboven bedoelde familieleden, ,,voor zover die mede-eigenaar ten minste de onverdeelde helft van het pachtgoed bezit of zijn deel heeft verkregen door erfopvolging of legaat''.

Artikel 8*bis*, tweede lid, bepaalt op zijn beurt dat, indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten, al deze pachters moeten voldoen aan alle in het voorgaande lid gestelde voorwaarden. Zulks betekent in de realiteit dat de verpachter zal moeten wachten tot de jongste medepachter aan de vereisten voldoet. Hierbij wordt uiteraard geen onderscheid gemaakt naar gelang de pachter een man of een vrouw is. Wanneer het bedrijf door twee echtgenoten wordt geëxploiteerd en zij beiden de pachtovereenkomst hebben afgesloten, is het bepaalde van artikel 8*bis* op hun beiden van toepassing. Ook

in dit geval zal moeten worden gewacht tot de jongste aan de voorwaarden beantwoordt. Wanneer alleen de vader de pachtovereenkomst heeft afgesloten en de zoon is enkel mede-exploitant, dan zal slechts met de vader dienen te worden rekening gehouden, tenzij deze, wat zeer waarschijnlijk zal zijn, zijn zoon aanwijst als deze die de exploitatie voortzet(86).

De verpachter kan voor een tweede doel een einde maken aan de pachtovereenkomst mits uiteraard steeds dezelfde voorwaarden worden in acht genomen. Deze pachtbeëindiging moet tot doel hebben de goederen te verpachten of te vervreemden met het oog op exploitatie door een leefbaar bedrijf of door een bedrijf dat het voorwerp van een ontwikkelingsplan uitmaakt, overeenkomstig de wetgeving en reglementering inzake de modernisering van de landbouwbedrijven.

Hetgeen hier wordt bedoeld is de toepassing van de E.G.-Richtlijn nr. 72/159/EEG van 17 april 1972 betreffende de modernisering van landbouwbedrijven en de E.G.-Richtlijn nr. 72/160/EEG, die toelaat aan de landbouwers op 55-jarige leeftijd bij uittreding uit het bedrijf een prepensioen toe te kennen op voorwaarde dat ze de grond die ze verlaten, overlaten aan een bedrijf dat daardoor leefbaar wordt(87).

De tekst van artikel 8*bis* voorziet in twee voorwaarden om de ernst van de opzeggingsreden te kunnen waarborgen. Vooreerst moet de verpachting of de vervreemding voltrokken zijn binnen een termijn van zes maanden nadat de pachter aan wie opzegging werd gegeven, het goed heeft verlaten. Bovendien moeten zowel het familielid van de verpachter als degene die na de verpachting of de vervreemding het goed exploiteren, beantwoorden aan de voorwaarden die artikel 9 voor de persoonlijke exploitatie vereist en zich gedragen naar het bepaalde in artikel 10(88).

34. Ten slotte bepaalt artikel 8*bis*, laatste lid, dat de bepalingen van de artikelen 10, 12, met uitzondering van het 2e, het 5e en het 7e lid en van artikel 13, van overeenkomstige toepassing zijn op deze opzegging.

Artikel 10 maakt deel uit van het geheel van de voorwaarden die moeten worden in acht genomen ingeval van terugneming wegens persoonlijke exploitatie. Artikel 8*bis*, vijfde lid, bepaalt reeds dat

(86) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 57 en 174; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 46.

(87) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 176.

(88) Zie nrs. 35-45.

moet worden voldaan aan de in artikel 9 gestelde voorwaarden; artikel 10 betreft de aanplantingen die niet kunnen worden beschouwd als persoonlijke exploitatie.

Artikel 12, 1, bepaalt welke gegevens de opzegging, op straffe van nietigheid moet vermelden. Wel wordt aan de tekst van artikel 8*bis* toegevoegd dat ingeval opzegging wordt gegeven om het goed te verpachten of te vervreemden met het oog op exploitatie door een leefbaar bedrijf of door een bedrijf dat het voorwerp van een ontwikkelingsplan uitmaakt, het bepaalde in artikel 12, 1, tweede lid, niet van toepassing is. Deze bepaling schrijft voor dat de opzegging eveneens de identiteit van de aanstaande exploitant moet vermelden; deze uitsluiting is logisch vermits de verpachter vanaf het ogenblik waarop de pachter het goed heeft verlaten, over een termijn van zes maanden beschikt om zijn voornemen uit te voeren.

Gelet op de specifieke inhoud van het bepaalde in artikel 12, 2 en 7, kunnen deze regels niet in aanmerking komen voor de opzegging bedoeld in artikel 8*bis*.

Opmerkelijk is evenwel dat artikel 12, 5, evenmin van toepassing is. Daarin wordt bepaald dat, indien reeds in de loop van de opzeggingstermijn blijkt dat het motief bestaande in de persoonlijke exploitatie om een gewichtige reden niet kan worden waargemaakt, de pachter de ongeldigverklaring van de opzegging voor de vrederechter kan vorderen en dat in dit geval de pacht wordt voortgezet alsof er geen opzegging is betekend.

Hoewel de persoonlijke exploitatie bedoeld in artikel 8*bis*, overeenstemt met deze vermeld in artikel 7, 1° en artikel 8, par. 1, zal de pachter over dit verweermiddel niet kunnen beschikken vermits de toepassing ervan uitdrukkelijk is uitgesloten. Wel is bepaald dat artikel 13 van toepassing is. De tekst zelf geeft geen specificering, doch uit de inhoud van artikel 8*bis* vloeit voort dat meer bepaald artikel 13, 1 en 3 zullen gelden. Artikel 13, 1 betreft immers de ontruiming die is geschied ingevolge een opzegging voor persoonlijke exploitatie; in dit geval heeft de pachter recht op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadeloosstelling of desgewenst op schadevergoeding alleen.

Zo de opzegging is geschied om de goederen te verpachten of te vervreemden met het oog op exploitatie door een leefbaar bedrijf of door een bedrijf dat het voorwerp van een ontwikkelingsplan uitmaakt, zal de pachter hetzij de terugkeer hetzij schadevergoeding kunnen vorderen zo de verpachter het in de opzegging te kennen gegeven voornemen niet ten uitvoer heeft gebracht binnen de door

artikel 8*bis* gestelde termijn van zes maanden nadat de pachter het goed verlaten heeft; artikel 13, 3 is immers algemeen geldend nl. wanneer de in artikel 13, 1 en 2, opgelegde verplichtingen niet in acht zijn genomen(89).

F. Terugneming wegens persoonlijke exploitatie

35. De artikelen 9 en 10 bevatten de voorwaarden die moeten verwezenlijkt zijn wanneer de verpachter een einde aan de pacht maakt omdat hij zelf het goed wil exploiteren of de exploitatie wenst over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of geadopteerde kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.

Deze beide bepalingen zijn krachtens de verwijzing in artikel 9 van toepassing wanneer het goed wordt teruggenomen op grond van bij artikel 7, 1°, en artikel 8 bepaalde reden, nl. in geval van opzegging met het oog op persoonlijke exploitatie bij het verstrijken van elke pachtperiode gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste en de tweede, en tenslotte bij het verstrijken van de lange pacht van 27 jaar(90).

De verwijzingen die in artikel 9 voorkomen, kunnen evenwel aanleiding geven tot misverstand.

Voor een goede wetgevingstechniek ware het immers wenselijk geweest eveneens te verwijzen naar artikel 8*bis* nl. de pachtbeëindiging op het ogenblik dat de pachter de pensioenleeftijd bereikt en een rust- en overlevingspensioen geniet. De desbetreffende bepaling vermeldt immers uitdrukkelijk dat de artikelen 9 en 10 eveneens van toepassing zijn.

Het is trouwens logisch dat de door de artikelen 9 en 10 gestelde voorwaarden van toepassing zijn in elke hypothese waarbij een opzegging voor persoonlijke exploitatie kan worden gegeven.

De nieuwe wet heeft beide bepalingen in belangrijke mate uitgebreid en de diverse voorwaarden waaraan de zogenaamde persoonlijke exploitatie moet beantwoorden niet enkel gepreciseerd maar bovendien verstrengd.

Om te kunnen worden beschouwd als persoonlijke exploitatie moeten twee soorten voorwaarden worden in acht genomen. Artikel 9 betreft de vereisten die betrekking hebben op de persoon of de

(89) *A.P.R., Pacht,*, nr. 128.

(90) Wat dit laatste geval betreft, zie nrs. 48-53.

personen die als aanstaande exploitant zijn aangewezen. De voorwaarde die vereist dat de exploitatie persoonlijk, werkelijk en gedurende ten minste negen jaar moet worden voortgezet, was reeds door de oude wet voorgeschreven, en wordt ongewijzigd behouden doch voortaan zal de nieuwe exploitant bovendien nog bepaalde bekwaamheidsvereisten moeten vervullen en een bepaalde leeftijd niet mogen hebben bereikt bij het verstrijken van de opzeggingstermijn.

Als persoonlijke exploitant mag nog steeds een rechtspersoon worden aangewezen, doch de nieuwe wet beperkt de vennootschapsvormen die daarvoor in aanmerking komen.

Artikel 10 beoogt een aantal specifieke activiteiten die niet als persoonlijke exploitatie worden beschouwd.

36. Zoals gezegd heeft de wetgever de voorwaarde behouden van een persoonlijke, werkelijke en ten minste negen jaar voortgezette exploitatie in de betekenis die in het verleden daaraan werd gegeven(91). Deze bepaling is er immers op gericht misbruiken te voorkomen en te vermijden dat de nieuwe exploitant de landbouwactiviteit vroegtijdig zou beëindigen om aan het goed een andere bestemming te geven.

In dezelfde gedachtengang heeft de wetgever er de nadruk op gelegd dat de activiteit een belangrijk element moet uitmaken hoewel de lichamelijke arbeid daarom nog niet het enige element is dat daarbij in aanmerking komt. Het is immers niet strikt noodzakelijk dat de exploitant zelf lichamelijke arbeid verricht, daar het hem wel degelijk is toegestaan deze arbeid door loontrekkenden te laten uitvoeren; het kan trouwens gebeuren dat een exploitant op een gegeven ogenblik physisch daartoe niet meer in staat is. Hij is wel verplicht zich bezig te houden met de administratie van het landbouwbedrijf(92)

De wetgever heeft de terzake geldende rechtspraak bevestigd nl. dat het begrip persoonlijke en werkelijke exploitatie veronderstelt dat de exploitant de verantwoordelijkheid van het bedrijf draagt, er de persoonlijke leiding over uitoefent op zijn eigen risico. Het is hem wel toegelaten een beroep te doen op hulpkrachten. De persoonlijke en werkelijke exploitatie veronderstelt bijgevolg twee elementen, enerzijds de leiding en het toezicht, anderzijds het financieel risico; het dragen van het financieel risico alleen zonder de uitoefening van

(91) *A.P.R., Pacht,*, nr. 83; EECKLOO, *Pacht en voorkoop*, nr. 161 e.v.
(92) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 48 en 52.

de dagelijkse leiding kan niet worden beschouwd als een persoonlijke en effectieve exploitatie(93).

37. Artikel 9 wordt evenwel aangevuld met twee nieuwe bepalingen. De eerste sluit twee categorieën van personen uit die, hoe dan ook, niet in aanmerking komen voor persoonlijke exploitatie, de tweede somt bekwaamheidsvereisten op waaraan degene of degenen die als aanstaande exploitant zijn aangewezen, moeten beantwoorden om op deze opzeggingsreden een beroep te kunnen doen.

Artikel 9, tweede lid, bepaalt dat de opzeggingsreden met het oog op de persoonlijke exploitatie niet kan worden aangevoerd door personen of, indien het om rechtspersonen gaat, door hun verantwoordelijke organen of bestuurders die, op het ogenblik van het verstrijken van de opzeggingstermijn de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt, of de leeftijd van 60 jaar wanneer het een persoon betreft die niet gedurende ten minste drie jaar landbouwexploitant is geweest.

De in de tekst bepaalde leeftijdsbeperking ligt in de lijn van de opzeggingsmogelijkheid die door artikel 8*bis* wordt gegeven wanneer de pachter de pensioenleeftijd bereikt en een rust- of overlevingspensioen geniet. Het wordt weinig waarschijnlijk geacht dat een aanstaande exploitant die de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt, nog een persoonlijke en werkelijke exploitatie gedurende ten minste negen jaar zal voortzetten. Een toekomstige exploitant die de leeftijd van 60 jaar heeft bereikt, wordt verondersteld zulks nog aan te kunnen op voorwaarde evenwel dat hij blijk heeft gegeven van ervaring vermits moet worden aangetoond dat hij gedurende ten minste drie jaar landbouwexploitant is geweest.

Dat deze leeftijdsgrens eveneens geldt t.a.v. de verantwoordelijke organen of bestuurders van de rechtspersoon, sluit aan bij artikel 9, laatste lid, waarin is bepaald dat dezen daadwerkelijk arbeid moeten verrichten op het landbouwbedrijf.

Het ogenblik waarop de respectieve leeftijden moeten zijn bereikt, is het verstrijken van de opzeggingstermijn en niet het ogenblik waarop de pachter het bedrijf verlaat; deze beide tijdstippen hoeven immers niet noodzakelijk samen te vallen hetgeen o.m. kan gebeuren wanneer er omtrent de gegrondheid van de opzeggingsreden een betwisting is ontstaan of eveneens wanneer, bij toepassing van artikel

(93) Cass., 27 januari 1978, *R.W.*, 1978-1979, 1161; Cass., 14 november 1979, *Pas.*, 1980, I, 359.

11, 1°, de termijn werd verlengd om aan de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten.

Een tweede uitsluiting betreft degene die na de stopzetting van zijn landbouwbedrijf, het bedrijf verpacht. Ingevolge de afwezigheid van elke tijdslimiet, kan deze verbodsbepaling in sommige gevallen verstrekkende gevolgen hebben; degene die op een bepaald ogenblik om welke reden dan ook, zijn landbouwactiviteit heeft stopgezet, zal nooit meer het bedrijf kunnen exploiteren, welke ook de tijdspanne is die verstrijkt tussen deze stopzetting en zijn voornemen om het bedrijf opnieuw in eigen handen te nemen.

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de redactie van artikel 9, tweede lid, bij een oppervlakkige lezing tot enig misverstand aanleiding kan geven, vermits daarin is bepaald dat de opzeggingsreden bestaande in de persoonlijke exploitatie niet meer kan worden aangevoerd — in het frans „invoqué" — door de personen die bedoelde leeftijd hebben bereikt. Strikt genomen zou hieruit kunnen worden afgeleid dat deze personen zelf geen opzegging meer zouden kunnen geven, ook niet ten voordele van hun bevoorrechte familieleden.

Dit is evenwel een conclusie die niet in overeenstemming is met de betekenis en het doel van de tekst. De leeftijdsgrens is ongetwijfeld ingevoerd om te vermijden dat een pachter zou worden gedwongen de exploitatie te verlaten ten voordele van een persoon die een leeftijd heeft bereikt waarop normaal elke beroepsactiviteit een einde neemt. Het is duidelijk dat de leeftijdsgrens geldt t.a.v. degene die als aanstaande exploitant is aangewezen, nl. zowel de verpachter zelf als diens bevoorrechte familieleden. Deze interpretatie wordt trouwens bevestigd door de aan de tekst toegevoegde uitzondering t.a.v. de persoon die de leeftijd van 60 jaar heeft bereikt.

Een zelfde interpretatie geldt logischerwijze voor degene die het landbouwbedrijf heeft stopgezet en het verpacht.

38. In tegenstelling met het vroegere artikel 9, voorziet de tekst voortaan uitdrukkelijk in de mogelijkheid dat de persoonlijke exploitatie als opzeggingsreden eveneens door een rechtspersoon kan worden ingeroepen hoewel de pachtwet deze persoonlijke exploitatie telkens reserveert voor een wel bepaalde kategorie van familieleden. Dezen zijn allen natuurlijke personen waaruit dan ook zou voortvloeien dat een rechtspersoon die een afzonderlijk juridisch bestaan heeft, daarvoor strikt genomen niet in aanmerking zou komen.

Wat de wet evenwel bedoelt, is uiteraard dat de bestuurders of

degenen die van de verantwoordelijke organen deel uitmaken, dienen te behoren tot de kategorie van personen die krachtens de pachtwet voor persoonlijke exploitatie in aanmerking komen. Vermits daaromtrent niets is bepaald, zal het blijkbaar volstaan dat een onder hen tot de kategorie van familieleden behoort.

Krachtens het bepaalde in artikel 9 zijn het dan ook de bestuurders of degenen die van de verantwoordelijke organen deel uitmaken die aan de vereiste voorwaarden zullen moeten beantwoorden. Voor de toepassing van artikel 12, 1, tweede lid, zal de opzegging de precieze aanduiding van de rechtspersoon moeten vermelden alsmede de volledige identiteit van degene die als beheerder, zaakvoerder of bestuurder daadwerkelijk met de exploitatie zal worden belast(94).

De nieuwe wet beperkt evenwel in belangrijke mate de vennootschapsvormen die daarvoor in aanmerking komen. „De rechtspersonen bedoeld in dit artikel moeten opgericht zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of in de vorm van een personenvennootschap of een eenpersoonsvennootschap met beperkte aansprakelijkheid en daarenboven moeten degenen die als bestuurder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, daadwerkelijke arbeid verrichten op het landbouwbedrijf (art. 9, laatste lid).

De wetgever heeft uitdrukkelijk de bedoeling gehad de vennootschappen op aandelen in het algemeen en de naamloze vennootschappen in het bijzonder uit te sluiten. Enkel de eigenlijke landbouwvennootschappen, die zijn opgericht overeenkomstig de wet van 12 juli 1979, de personenvennootschappen en de eenpersoonsvennootschap met beperkte aansprakelijkheid kunnen in aanmerking komen voor een opzegging wegens persoonlijke exploitatie. In deze vennootschappen en in de personenvennootschappen in het algemeen, is het kapitaal niet het essentiële element. Bovendien bestaan er in het domein van de tuinbouw en de landbouw reeds personenvennootschappen en coöperatieve vennootschappen. Deze vennootschappen zullen bijgevolg niet verplicht zijn een andere vorm aan te nemen om van dit bepaalde in artikel 9 gebruik te kunnen maken en wordt op die wijze voor elke vennootschapsvorm die een gezinsbedrijf exploiteert, de opzeggingsmogelijkheid voor eigen exploitatie behouden(95).

Degenen die als bestuurder of zaakvoerder de leiding hebben van de

(94) EECKLOO, *Pacht en voorkoop*, nr. 160.

(95) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 62 en 181.

activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, moeten daadwerkelijk zowel intellectuele als lichamelijke arbeid ten behoeve van het landbouwbedrijf verrichten(96). Dit wijst erop dat alle vormen van arbeid zonder onderscheid worden bedoeld, met uitsluiting evenwel van een zogenaamd algemeen bestuur(97).
Wat de landbouwvennootschap betreft, kan er geen probleem rijzen vermits artikel 1, tweede lid, van de wet van 12 juli 1979 uitdrukkelijk als geldigheidsvereiste stelt dat de besturende vennoten lichamelijke arbeid moeten verrichten.

39. Een derde beperking die wordt gesteld aan de opzegging wegens persoonlijke exploitatie wordt vermeld in artikel 9, derde lid: ,,de opzegging voor persoonlijke exploitatie kan evenmin als reden worden aangevoerd door de titularis van een vruchtgebruik gevestigd onder levenden door de wil van de mens en voor bepaalde tijd''.
Deze bepaling moet worden gezien als een sanctie voor de poging de pachtwet te omzeilen door middel van dit soort vruchtgebruik. Een eerste sanctie is reeds opgenomen in artikel 1, 2, dat een dergelijke overeenkomst als pacht beschouwt.

40. De meest ingrijpende wijziging betreft de bekwaamheidsvereisten die worden opgelegd aan degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en indien zij rechtspersonen zijn, aan hun verantwoordelijke organen of bestuurders. Deze nieuwe bepaling speelt in op de definitie van de pachtovereenkomst en van het landbouwbedrijf zoals ze is omschreven in artikel 1. Een van de essentiële kenmerken bestaat immers in het garanderen van een daadwerkelijke exploitatie van de onroerende goederen. Tegelijkertijd worden door deze tekst diegenen uitgesloten die op landbouwgebied geen enkele kennis hebben en meteen worden misbruiken van de opzeggingsreden tegengegaan(98).
De hoger bedoelde personen moeten aan een van de volgende voorwaarden beantwoorden:
— ofwel houder zijn van een getuigschrift of diploma afgegeven na het volgen met goed gevolg van een landbouwcursus of van onderwijs aan een land- of tuinbouwschool;
— ofwel landbouwexploitant zijn of geweest zijn in de voorbije periode van vijf jaar gedurende ten minste één jaar;

(96) Id., p. 65.
(97) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 53.
(98) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 50.

— ofwel reeds effectief gedurende ten minste één jaar aan een landbouwexploitatie hebben deelgenomen.

De kennis om een landbouwbedrijf te exploiteren kan op twee manieren worden verworven, enerzijds door het volgen van specifieke studies, anderzijds door praktische ervaring, opgedaan in de landbouwexploitatie zelf.

41. De eerste omstandigheid vermeldt zowel een diploma als een getuigschrift. De wetgever heeft geen enkele vorm van onderwijs willen uitsluiten; bedoeld wordt in elk geval een diploma of getuigschrift dat afgeleverd is na een studiecyclus in een landbouwinrichting, met daarin het beroepsonderwijs begrepen(99). Het begrip landbouwcursus is trouwens voldoende bekend; het veronderstelt erkenning en subsidiëring. Er wordt steeds een getuigschrift afgeleverd dat aan homologatie is onderworpen. In die zin moet de tekst dan ook worden geïnterpreteerd. In de praktijk is deze vereiste voldoende bekend vermits aan bepaalde opleidingsvoorwaarden moet worden voldaan om een beroep te kunnen doen op het Landbouwinvesteringsfonds(100).

42. De twee volgende voorwaarden zijn gegrond op praktische ervaring verworven in de landbouwsector. Bij gebrek aan precisering wordt hier blijkbaar bedoeld de beroepsactiviteit van elk activiteitsonderdeel dat krachtens de pachtwet onder het begrip landbouw ressorteert. Aldus zal een persoon die ervaring heeft opgedaan in de tuinbouwsector aan één van de voorwaarden voldoen om een landbouwexploitatie in de klassieke betekenis over te nemen. Slechts een enkele voorwaarde is immers vereist, nl. gedurende ten minste één jaar effectief deel te hebben genomen aan een exploitatie. Uiteindelijk wordt de beoordeling over het begrip „exploitatie" aan de rechter overgelaten(101).

De eerste vereiste, nl. gedurende ten minste één jaar landbouwexploitant te zijn of te zijn geweest in de voorbije periode van vijf jaar, wijst blijkbaar op een activiteit gepresteerd als zelfstandige terwijl de tweede vereiste enkel melding maakt van deelneming aan een landbouwexploitatie, waarbij vooral de activiteit wordt bedoeld van de kinderen van landbouwers in het ouderlijk bedrijf. Voor deze laatste

(99) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 180 en 182.
(100) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 51.
(101) Id., p. 50.

voorwaarde is niet vereist dat deze deelneming aan de exploitatie binnen de voorbije periode van vijf jaar moet plaatshebben; één jaar activiteit op welk ogenblik dan ook volstaat(102).

Essentieel is wel dat de activiteit in beide gevallen ten minste één jaar moet hebben geduurd. Bovendien moet deze deelneming aan een landbouwexploitatie effectief zijn. De persoon moet op dezelfde wijze als de eigenlijke exploitant bij de landbouwexploitatie betrokken zijn, zodat hij minstens een basiskennis verwerft, hetgeen betekent dat zulks in de meeste gevallen physische arbeid in zich sluit. Dit effectief deelnemen aan de landbouwexploitatie moet minstens een jaar duren(103).

In artikel 12, 6°, dat meer speciaal handelt over de opzegging, wordt een nieuw tweede lid ingevoegd dat moet worden beschouwd als een bijkomende voorwaarde. Wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts geldig worden verklaard indien het exploiteren van het landbouwbedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden geëxploiteerd, een overwegend deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zal uitmaken(104).

43. Artikel 10 vermeldt een reeks activiteiten die niet kunnen worden beschouwd als persoonlijke exploitatie. Deze bepaling toont aan dat de pachtwetgeving nog steeds een wetgeving is die van toepassing is zodra wordt geopteerd voor een economische manier van werken met het oog op het voortbrengen van de produkten door de wet bedoeld. Daarom moet worden gegarandeerd dat de eigenaar die een opzegging geeft aan een persoon die een landbouwexploitatie als hoofdberoep exploiteert, die activiteit eveneens als hoofdberoep zal uitoefenen(105).

Het eerste lid is de overname van het vroegere artikel 10. Is geen persoonlijke exploitatie de aanplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugneming gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter met naaldbomen, loofbomen of heesters, tenzij het gaat om tuinbouw of om een aanplanting die noodzakelijk is voor de bewaring van het goed. De vrederechter kan vrijstelling van dit verbod verlenen na het advies te hebben ingewonnen van de rijkslandbouwkundige ingenieur van de streek. Deze tekst blijft

(102) Senaat, Hand. 20 juli 1988, p. 1062.
(103) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 49.
(104) Zie nr. 66.
(105) Senaat 1986-1987, p. 586-2, p. 56.

behouden in de betekenis die daaraan tot op heden werd gegeven en moet op dezelfde restrictieve wijze worden geïnterpreteerd; de aanleg van een boomkwekerij o.m. ressorteert onder de tuinbouw en is dus wel toegestaan(106).

Wordt evenmin beschouwd als een persoonlijke exploitatie de aanplanting met kerstbomen binnen negen jaar na het vertrek van de pachter, tenzij de genothebber van de terugneming reeds een tuinbouwbedrijf exploiteert en de vrederechter vrijstelling van dit verbod verleent na het advies te hebben ingewonnen van de rijkslandbouwkundige ingenieur van de streek.

Strikt genomen moet de aanplanting van kerstbomen als bosbouw en dus niet als een landbouwactiviteit worden beschouwd. De wetgever was evenwel van mening dat een dergelijk verbod te streng is en daarom wordt het versoepeld. Deze aanplanting is dus wel toegestaan mits daarbij twee voorwaarden worden in acht genomen. Aldus kunnen de regionale of plaatselijke landbouwbelangen worden beschermd en wordt er meteen een controlemiddel aan de hand gedaan om een bedrieglijke terugneming te voorkomen. Vooreerst wordt de aanplanting toegestaan wanneer ze kan worden opgenomen in een tuinbouwexploitatie. Vermits het om een uitzondering gaat, moet ze dan ook restrictief worden geïnterpreteerd. De exploitatie van het tuinbouwbedrijf moet reeds bestaan op het ogenblik van de terugneming; een aanplanting met kerstbomen, omdat degene die het goed terugneemt een tuinbouwbedrijf wil aanvangen, kan niet in aanmerking komen voor persoonlijke exploitatie.

Bovendien moet de vrederechter uitdrukkelijk vrijstelling van het verbod verlenen na het advies te hebben ingewonnen van de rijkslandbouwkundige van de streek. Beide voorwaarden zijn cumulatief: de vrederechter kan slechts vrijstelling verlenen aan een beroepstuinbouwer die als dusdanig gevestigd en bekend is(107).

Deze verbodsbepaling geldt tenslotte enkel voor een periode van negen jaar; na die tijd is de genothebber van de terugneming gerechtigd kerstbomen aan te planten zonder dat hij met beide voorwaarden dient rekening te houden(108).

44. Tenslotte wordt niet als persoonlijke exploitatie beschouwd, de verkoop van gras of van te velde staande oogst ingeval de genotheb-

(106) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 66.
(107) Senaat 1987-1988, nr. 586-3, p. 10.
(108) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 74.

bers van de terugneming gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter niet voor het gewone teelt- en onderhoudswerk zorgen, noch het in bewaring nemen van dieren gedurende dezelfde periode van negen jaar. Ook deze verbodsbepaling geldt enkel gedurende negen jaar; na het verstrijken van deze periode herneemt de genothebber van de terugneming zijn vrijheid.

Wanneer de genothebber van de terugneming wel zelf zorgt voor het gewone teelt- en onderhoudswerk, dient de verkoop van gras en van tevelde staande oogst als een landbouwactiviteit te worden beschouwd en komt hij in aanmerking voor een terugneming met het oog op persoonlijke exploitatie.

Hetzelfde principe geldt voor het in bewaring nemen van dieren. De tekst bedoelt immers enkel het louter in bewaring nemen van dieren zonder dat de bewaarnemer daarbij enig risico neemt. Wordt bijgevolg niet beoogd de toestand die in de veredelingssector bestaat waarbij men dieren krijgt op contract en deze vetmest hetgeen trouwens juridisch als koop en verkoop wordt beschouwd(109).

45. De wet van 4 november 1969 voorzag reeds in een specifieke sanctie wanneer het pachtgoed door de pachter ontruimd is ingevolge een opzegging voor persoonlijke exploitatie. De pachter heeft recht op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of desgewenst op schadevergoeding alleen indien het pachtgoed meer dan zes maanden en minder dan negen jaar na de ontruiming ervan, zonder gewichtige redenen niet wordt geëxploiteerd door degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant aangewezen zijn. Deze tekst blijft door de nieuwe wet onaangeroerd.

Wel wordt een wijziging aangebracht aan de termijn binnen dewelke de vordering moet worden ingesteld.

De wet van 4 november 1969 maakte terzake een onderscheid: wanneer de vordering gegrond is op het niet ten uitvoerbrengen van het door de verpachter in de opzegging te kennen gegeven voornemen, moest de vordering worden ingesteld binnen drie jaar, terwijl deze termijn slechts een jaar bedroeg wanneer de eis gegrond is op het vroegtijdig beëindigen van het gebruik.

Voortaan wordt in beide bevallen de termijn eenvormig op drie jaar vastgesteld. De bedoeling van de termijnverlenging in het laatste geval is dubbel: enerzijds verhinderen dat de wet wordt omzeild of

(109) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 57.

dat ervan misbruik wordt gemaakt, anderzijds een aansporing zijn tot verbetering van de verhouding tussen pachter en verpachter(110).

G. TERUGTREKKING VAN EEN MEDEPACHTER

46. Het nieuwe artikel 34*bis* voorziet in een regeling ingeval een landeigendom door meerdere pachters in pacht is genomen en één van hen zich terugtrekt. Deze bepaling die eerder betrekking heeft op de pachtbeëindiging, werd blijkbaar verkeerdelijk ingevoerd in het onderdeel van de wet dat de onderpacht en de pachtoverdracht regelt.

Indien een landeigendom gezamenlijk wordt gepacht door verschillende pachters en een van deze pachters besluit om zich terug te trekken, wordt de pacht voortgezet ten voordele van de andere pachters. In dat geval heeft de verpachter evenwel de mogelijkheid te eisen dat de vorige exploitant gehouden blijft tot nakoming van de verplichtingen van de pacht samen met de andere pachters.

Het is te betreuren dat de tekst zelf geen nadere precisering biedt omtrent de omstandigheden waarin hij toepassing vindt en dat de parlementaire voorbereiding evenmin een antwoord geeft op de vragen die deze bepaling doet rijzen.

Uit het eerste deel van de tekst zou immers kunnen worden afgeleid dat het beëindigen van de pachtovereenkomst door een van de oorspronkelijke medepachters, totaal eenzijdig kan geschieden en dat aan de contractuele relatie die bestaat tussen de verpachter en een van de pachters zonder enige formaliteit een einde kan worden gemaakt.

De medepachter zou er blijkbaar niet toe gehouden zijn aan de verpachter kennis te geven van zijn beslissing noch van de reden die hem daartoe aanzet, laat staan dat de tekst in een termijn voorziet die dient in acht te worden genomen alvorens de terugtrekking uitwerking heeft.

Het begrip van de terugtrekking zelf wordt in genen dele gedefinieerd, zodat het feitelijk ophouden van actieve deelname aan de exploitatie, eveneens als terugtrekking zou kunnen worden beschouwd, hetgeen, gelet op het vermelde in het tweede lid van artikel 34*bis*, problemen kan doen rijzen, t.a.v. de overblijvende medepachters.

Bovendien wordt aan de terugtrekking geen enkele beperking opge-

(110) Kamer 1981-1982, nr. 170-4, p. 196 en 197.

legd, in die zin dat het blijkbaar mogelijk is dat alle medepachters zich achtereenvolgens uit de exploitatie kunnen terugtrekken tot op het ogenblik dat er nog een enkele pachter overblijft. Evenmin wordt de terugtrekking in de tijd beperkt zodat ze op elk ogenblik zou kunnen geschieden en dus strikt genomen zodra de exploitatie een aanvang heeft genomen, hetgeen een middel kan zijn om de te goeder trouw zijnde verpachter te misleiden.

Het is duidelijk dat dit niet de betekenis kan zijn die aan het nieuwe artikel 34*bis* moet worden gegeven, zoniet zou het elke contractuele relatie negeren en meerdere bepalingen van de pachtwet zelf buiten werking stellen.

Artikel 34*bis* moet inderdaad worden uitgelegd binnen het geheel van de wet. De terugtrekking van de medepachter kan enkel geschieden op de wijze zoals door de wet is bepaald nl. krachtens artikel 14, hetzij mits een opzegging van ten minste een jaar hetzij door onderling akkoord vastgesteld bij authentieke akte of bij verklaring afgelegd voor de vrederechter(111).

Deze bepaling betekent dan ook meteen dat een van de pachters er niet kan toe gehouden zijn exploitant te blijven samen met zijn medecontractanten en dat de pachtbeëindiging waartoe een van hen beslist, niet van aard is om een einde te maken aan de overeenkomst doch dat deze onveranderd blijft bestaan t.a.v. de andere medepachters.

47. Als correctie op de beslissing van de medepachter bepaalt artikel 34*bis*, tweede lid, dat de verpachter in dat geval de mogelijkheid heeft om te eisen dat de vorige exploitant hoofdelijk gehouden blijft tot nakoming van de verplichtingen van de pacht samen met de andere pachters. De beslissing hiertoe hangt enkel af van het initiatief van de verpachter en de medepachter die zich uit de exploitatie terugtrekt kan zich hiertegen niet verzetten.

De hoofdelijke aansprakelijkheid betreft alle verplichtingen, die voor deze medepachter uit de pachtovereenkomst voortvloeien. M.a.w. zo de verpachter deze eis heeft geformuleerd, is de medepachter gehouden alsof hij zich uit de exploitatie nooit had teruggetrokken; deze hoofdelijke aansprakelijkheid blijkt eveneens te blijven bestaan voor de periode na de terugtrekking.

Er is evenwel niet gepreciseerd op welk ogenblik de verpachter deze eis moet formuleren, hetgeen betekent dat hij zulks op elk ogenblik

(111) Kamer 1988, nr. 531-3, p. 15.

kan doen. Teneinde te vermijden dat er een hiaat zou ontstaan tussen de terugtrekking van de medepachter en de door de verpachter geformuleerde eis, is het aan te raden dat de hoofdelijke aansprakelijkheid in de pachtovereenkomst zelf wordt opgenomen of minstens wordt gevorderd op het ogenblik van de terugtrekking.

II. Pachtovereenkomsten van lange duur

48. Er werd reeds gewezen op twee belangrijke wijzigingen die aan de pachtwet werden aangebracht, waarbij de wetgever, inspelend op de contractuele vrijheid van artikel 4, een regeling heeft getroffen voor twee soorten van pachtovereenkomsten van lange duur, nl. de pacht van 27 jaar en de loopbaanpacht.

A. De pacht van 27 jaar

Het nieuwe artikel 8, § 2, bepaalt dat de partijen, in afwijking van artikel 4, een pacht van 27 jaar kunnen afsluiten. Zulks betekent dat de partijen hiertoe ingevolge vrije wilsuitdrukking kunnen overgaan doch wanneer zij éénmaal daartoe hebben besloten zullen zij zich dienen te houden aan de dwingende regeling die hetzelfde artikel 8, § 2, voorschrijft. Het doel van de vrij afgesloten pacht van 27 jaar bestaat er immers in aan de pachter bedrijfszekerheid te waarborgen gedurende een lange periode.

Krachtens de artikelen 1 en 2 van de wet van 16 december 1851, zal deze pachtovereenkomst bij authentieke akte moeten worden opgemaakt.

49. Een eerste regeling heeft betrekking op de beperkende redenen die een beëindiging van de pachtovereenkomst mogelijk maken. Slechts twee redenen kunnen worden ingeroepen om enkel bij het verstrijken van de 27 jaar, een einde aan de pacht te maken, nl. de persoonlijke exploitatie en de vervreemding van het pachtgoed. Alle andere opzeggingsmogelijkheden die kunnen worden ingeroepen bij een overeenkomst met opeenvolgende pachtperiodes van negen jaar, gelden bijgevolg niet.

Hierop zijn er evenwel enkele uitzonderingen. Ze betreffen opzeggingsredenen die een eenvoudige toepassing zijn van het gemeen recht. Aldus zal de overeenkomst steeds kunnen worden beëindigd om de reden vermeld in artikel 7, 7°, nl. wegens zware beledigingen

of daden van kennelijk wangedrag van de pachter tegen de verpachter of zijn familie en de veroordeling van de pachter in de omstandigheden bedoeld bij artikel 7, 8°(112). Hetzelfde geldt t.a.v. de opzeggingsreden vermeld in artikel 7, 6°, nl. de waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid, alsmede de pachtbeëindiging in de omstandigheden bedoeld in artikel 29.

Daar artikel 14, eerste lid, ongewijzigd is gebleven, behoudt de pachter wel het recht om ten allen tijde aan de pacht een einde te maken vermits hij, krachtens deze bepaling, het kan doen ,,ongeacht de duur van de pacht en ondanks alle andersluidende overeenkomst''. De pachtbeëindiging bij onderling akkoord van artikel 14, tweede lid, blijft eveneens van toepassing.

Op het einde van deze pacht kan de verpachter een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoot van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. Hieraan wordt uitdrukkelijk toegevoegd dat de bepalingen van artikel 7, 1°, tweede lid, en van artikel 9, eerste lid, van toepassing zijn.

Artikel 7, 1°, tweede lid, bepaalt dat ingeval het pachtgoed medeeigendom is of wordt van verscheidene personen, aan de pachtovereenkomst slechts een einde kan worden gemaakt voor persoonlijke exploitatie ten behoeve van een medeëigenaar, zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of geadopteerde kinderen of die van zijn echtgenoot of van de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen, voor zover die medeëigenaar ten minste de onverdeelde helft van een pachtgoed bezit of zijn deel heeft verkregen door erfopvolging of legaat.

Deze speciale regeling moet hier inderdaad worden in opgenomen, zo men de pachtbeëindiging wegens persoonlijke exploitatie in alle gevallen op dezelfde wijze wenst te behandelen.

50. De verwijzing naar artikel 9, beperkt tot het eerste lid, doet evenwel vragen rijzen. Strikt genomen zou ingeval van beëindiging van de pachtovereenkomst van 27 jaar wegens persoonlijke exploitatie, enkel de voorwaarde vereist zijn dat het een persoonlijke, werkelijke en ten minste negen jaar voortgezette exploitatie moet zijn door

(112) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 52.

degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen of, indien zij rechtspersonen zijn, door hun verantwoordelijke organen of bestuurders en niet alleen door hun aangestelden. De andere voorwaarden vermeld in artikel 9, zouden niet in aanmerking komen nl. het verbod van persoonlijke exploitatie door personen die de leeftijd van respectievelijk 65 en 60 jaar hebben bereikt, door de titularis van een vruchtgebruik gevestigd onder levenden en voor bepaalde tijd, alsmede de daarin vermelde bekwaamheidsvereisten en de voorwaarden waaraan de rechtspersoon, de bestuurder en de zaakvoerder moeten beantwoorden.

Deze conclusie kan nochtans moeilijk worden bijgetreden. Vooreerst zou ze in tegenspraak zijn met de logica en het parallellisme die voor dezelfde opzeggingsreden worden ingevoerd. Er kan immers moeilijk worden aanvaard dat na het verstrijken van de 27 jaar de persoonlijke exploitatie wel als reden zou kunnen worden aangevoerd door de titularis van een vruchtgebruik, gevestigd onder levenden door de wil van de mens en voor bepaalde tijd, terwijl dit in alle andere gevallen onmogelijk wordt gemaakt met de bedoeling te vermijden dat de pachtwet zou worden omzeild. Vervolgens zou het even onlogisch zijn dat de leeftijdsbeperking en de bekwaamheidsvereisten vermeld in artikel 9 niet van toepassing zouden zijn, vermits ze er juist zijn op gericht een daadwerkelijke exploitatie van de onroerende goederen te garanderen en diegenen uit te sluiten die op landbouwgebied geen enkele kennis hebben en aldus misbruik van deze opzeggingsreden tegen te gaan(113).

Wanneer artikel 9 in zijn geheel niet van toepassing zou zijn, zou dit trouwens aanleiding geven tot onbegrijpelijke toestanden. Wanneer immers na verloop van de lange pacht van 27 jaar, daaraan een einde wordt gemaakt voor persoonlijke exploitatie, zouden er geen bijkomende voorwaarden zijn vereist, terwijl bij een gewone pachtovereenkomst, de toekomstige exploitant die het bedrijf wenst voort te zetten, na het verstrijken van de derde periode van negen jaar, wel aan de leeftijds- en bekwaamheidsvereisten moet voldoen.

Bovendien zijn er argumenten te vinden in de teksten die er op wijzen dat artikel 9 in zijn geheel van toepassing is op de opzeggingsreden voor persoonlijke exploitatie na verloop van 27 jaar. Artikel 8, § 2, laatste lid, bepaalt immers dat, onder voorbehoud van de vorige leden, de bepalingen van de pachtwet volledig van toepassing zijn op de pacht van minstens 27 jaar. Ten slotte vermeldt artikel 9 dat deze

(113) Zie nrs. 37 e.v.

bepaling eveneens van toepassing is voor de terugneming van een goed met het oog op persoonlijke exploitatie vermeld in artikel 8; die opzeggingsreden komt zowel in par. 1 als in par. 2 van artikel 8 voor.

Tijdens de laatste bespreking in de Kamercommissie werd bevestigd dat artikel 9 volledig van toepassing is op de lange pacht van 27 jaar; de verwijzing naar artikel 9, eerste lid, moet eerder worden uitgelegd als een loutere precisering(114).

Het is in elk geval te betreuren dat de beperkte verwijzing naar artikel 9 niet werd gecorrigeerd.

51. Bij het verstrijken van de 27 jaar, kan de verpachter bovendien geheel of gedeeltelijk een einde maken aan de pacht om de goederen te vervreemden. Vermits uitdrukkelijk wordt bepaald dat voor het overige de pachtwet volledig van toepassing is op de pacht van minstens 27 jaar, moeten uiteraard de bepalingen betreffende de vervreemding van het gepachte goed en het recht van voorkoop worden in acht genomen. In tegenstelling met het bepaalde in artikel 8*bis*, derde lid, wordt de vervreemding aan geen enkele beperkende voorwaarde onderworpen.

In dit verband moet evenwel aandacht worden besteed aan twee bijkomende problemen die aan belang winnen wanneer een vergelijking wordt gemaakt met de gelijkaardige opzeggingsmogelijkheid bepaald in artikel 8*bis*, nl. wanneer de pachter de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, een rust- of overlevingspensioen geniet en geen bevoorrecht familielid kan aanwijzen die de exploitatie kan voortzetten.

Bij deze laatste opzeggingsmogelijkheid wordt bepaald dat de vervreemding moet voltrokken zijn binnen een termijn van zes maanden nadat de pachter het goed verlaten heeft. Hieruit vloeit voort dat bij niet-naleving van deze termijn, de pachter een beroep zal kunnen doen op artikel 13, 3 en de terugkeer of betaling van schadevergoeding zal kunnen vorderen.

Wanneer de verpachter, na het verstrijken van de lange pacht van 27 jaar aan de pacht een einde maakt om de goederen geheel of gedeeltelijk te vervreemden, is er geen enkele termijn voorgeschreven binnen dewelke de vervreemding moet zijn voltrokken.

Dit verschil in behandeling spruit voort uit het feit dat het voornemen het goed te vervreemden na het verstrijken van 27 jaar aan geen enkele beperking is onderworpen zodat de vervreemding kan geschie-

(114) Kamer 1988, nr. 531-3, p. 14.

den om totaal andere doeleinden dan de exploitatie van een landbouwbedrijf.

Vermits de pachter over een termijn van drie jaar beschikt om een beroep te doen op de sanctie bepaald in artikel 13, 3, zal de verpachter er dan ook moeten voor zorgen dat de vervreemding binnen die termijn voltrokken is.

Een ander probleem betreft de toepassing van artikel 12, 1°, tweede lid, dat de verplichting oplegt, op straffe van nietigheid in de opzegging de identiteit te vermelden van de toekomstige exploitant. Deze bepaling wordt uitdrukkelijk van toepassing uitgesloten in geval van opzegging om reden van vervreemding van het goed krachtens artikel 8*bis*, hetgeen niet is vermeld in geval van vervreemding na het verstrijken van de lange pacht van 27 jaar.

Uit de context blijkt dat artikel 12, 1°, tweede lid, in deze laatste hypothese evenmin van toepassing is. Vermits deze vervreemding, in tegenstelling met deze bedoeld in artikel 8*bis*, niet de exploitatie van landbouwbedrijf tot doel moet hebben, is het evident dat er geen vermelding kan worden gedaan van de identiteit van de aanstaande exploitant.

52. Wanneer de verpachter geen gebruik heeft gemaakt van een van de twee opzeggingsredenen, blijft de pacht doorlopen voor het gehele pachtgoed of het overblijvende deel indien de pacht om dezelfde redenen enkel voor een deel ervan werd beëindigd. Blijkbaar vloeit hieruit voort dat er vanaf dat ogenblik een tweede pachtperiode van negen jaar een aanvang neemt met alle gevolgen van dien wat de opzeggingsmogelijkheden betreft.

Tenslotte wordt uitdrukkelijk bepaald dat de artikelen 30, 31, 32 en 34 betreffende de onderpacht en de pachtoverdracht van toepassing zijn op de pachtovereenkomst afgesloten voor minstens 27 jaar, alsmede het bepaalde in artikel 34*bis* dat een bijzondere regeling inhoudt ingeval een landeigendom gezamenlijk door verschillende pachters wordt gepacht en een van hen besluit zich terug te trekken. Wel wordt uitdrukkelijk bepaald dat wanneer gebruik wordt gemaakt van de toepassing van deze artikelen, daardoor de vaste duur van 27 jaar niet kan worden overschreden.

Zulks betekent dat er in geval van pachtoverdracht aan de bevoorrechte familieleden, nooit pachtvernieuwing ten voordele van de overnemer of de overnemers kan plaatshebben; de tekst vermeldt trouwens artikel 35 niet.

53. In tegenstelling met de bespreking over de loopbaanpacht(115) werden de gevolgen van het overlijden van de pachter op de overeenkomst van 27 jaar niet onderzocht.
Richting gevend voor dit probleem, is de reeds in herinnering gebrachte bepaling dat ,,onder voorbehoud van de vorige leden'' de wet volledig van toepassing is op de pacht van 27 jaar. M.a.w. alle bepalingen van de pachtwet blijven gelden voor zover zij niet in strijd zijn met de essentie zelf van deze pachtovereenkomst, nl. aan de pachter een bedrijfszekerheid waarborgen gedurende minstens 27 jaar.
Hieruit vloeit voort dat sommige bepalingen van de artikelen 38 e.v. van toepassing blijven terwijl zulks voor anderen niet het geval is.
De bepalingen van de artikelen 38 en 39 zullen hun uitwerking behouden, nl. dat de pacht doorloopt ten voordele van de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter. Krachtens artikel 39 behoudt de verpachter het recht opzegging te geven indien hij zich dat recht in de overeenkomst heeft voorbehouden en de overleden pachter geen bevoorrechte familieleden nalaat. Eveneens behouden de erfgenamen en de rechtverkrijgenden, die de overeenkomst trouwens niet hebben afgesloten, het recht om, bij toepassing van artikel 40, aan de overeenkomst een einde te maken. De regeling door artikel 41 uitgewerkt met betrekking tot de voortzetting van de pacht, blijft eveneens gelden, mits uiteraard de verplichting door artikel 42 opgelegd, wordt in acht genomen.
Wel zal in al deze gevallen de duur van 27 jaar nooit kunnen worden overgeschreden, hetgeen betekent dat er geen pachtvernieuwing kan ontstaan ten voordele van degene die de overeenkomst voortzet; de essentie van deze pacht bestaat er juist in dat hij voor een periode van 27 jaar wordt afgesloten.

B. Loopbaanpacht

54. De loopbaanpacht, zoals die is omschreven in het nieuwe artikel 8, par. 3, betekent een belangrijke innovatie in onze pachtwetgeving.
De wetgever heeft gepoogd een regeling te treffen waarbij de beroepszekerheid die daardoor aan de pachter wordt geboden, gepaard gaat met een evenwichtige verhouding tussen de rechten en de belangen van de twee contracterende partijen.

(115) Zie verder nr. 58.

Een eerste kenmerk van de loopbaanpacht bestaat erin dat hij zijn ontstaan enkel kan vinden in de vrije wilsuiting. Niet de verpachter, noch de pachter kunnen tegen de wil in van één van de partijen een loopbaanpachtovereenkomst opleggen; deze bijzondere rechtsregeling is zuiver facultatief en gegrond op het wederzijds vertrouwen tussen de contractanten(116).

Wanneer de partijen evenwel hebben beslist een loopbaanpacht af te sluiten, zijn ze enerzijds onderworpen aan de regels die zijn vermeld in artikel 8, par. 3, dat immers van dwingende aard is. De partijen kunnen er dus niet van afwijken, zoniet vallen zij opnieuw onder toepassing van artikel 4, o.m. in die zin dat de overeengekomen pachtduur in elk geval als eerste gebruiksperiode zal gelden, met alle gevolgen die daaruit voortvloeien wat de opzeggingsmogelijkheden betreft.

Anderzijds bepaalt artikel 8, par. 3, laatste lid, dat, onder voorbehoud van de leden die de loopbaanpacht regelen, de bepalingen van de wet volledig van toepassing zijn. M.a.w. alle bepalingen van de pachtwet zijn van toepassing behalve wanneer deze in strijd zijn met de materie vermeld in artikel 8, par. 3, en met de gevolgen die daaruit voortvloeien(117).

Als voorbeeld werd de vergoedingsregeling van artikel 45 geciteerd, die wel van toepassing is op de loopbaanpacht, doch niet de bijzondere vergoedingsregeling van artikel 46, daar deze betrekking heeft op specifieke opzeggingsredenen(118).

Een eerste regel bepaalt dat de loopbaanpacht wordt afgesloten voor een vaste duur die gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter vijfenzestig jaar zal zijn en de huidige leeftijd van de kandidaat pachter. Deze vaste periode moet minstens zevenentwintig jaar omvatten.

Het is de partijen dan ook niet mogelijk in de loop van deze vaste duur aan de overeenkomst een einde te maken tenzij met toepassing van artikel 14.

Aldus kunnen de opzeggingsredenen vermeld in de artikelen 6 en 7 niet worden aangewend behalve dan die opzeggingsredenen die een eenvoudige toepassing zijn van het gemeen recht.

Zoals bij de pachtovereenkomst krachtens artikel 8, par. 2, aange-

(116) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 49 en 51; Kamer, Hand. 4 juni 1985, p. 2781 en 2782; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 46.

(117) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 52; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 41.

(118) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 39.

gaan voor 27 jaar, blijven de redenen vermeld in artikel 7, 6°, 7° en 8° en de pachtbeëindiging van artikel 29 eveneens van toepassing(119).

Er werd reeds herinnerd aan het feit dat artikel 14 ongewijzigd is gebleven. Daarin wordt bepaald dat, ongeacht de duur van de pacht en ondanks elke andersluidende overeenkomst, de pachter te allen tijde een einde kan maken aan de pacht ingevolge een opzegging met een opzeggingstermijn van ten minste een jaar.

Het zal de pachter dus wel mogelijk zijn te allen tijde aan de loopbaanpacht een einde te maken. De pachtbeëindiging bij onderling akkoord, bepaald in artikel 14, tweede lid, blijft uiteraard haar uitwerking behouden.

55. Op te merken valt dat de tekst voor de beëindiging van de loopbaanpacht de leeftijd forfaitair op 65 jaar vaststelt hetgeen betekent dat die beëindiging niet gebonden is aan een of andere pensioenleeftijd. De wetgever heeft uitdrukkelijk geopteerd voor een vaste duur, omdat zulks de rechtszekerheid in de hand werkt(120).

De vraag is of in deze hypothese eventueel toepassing kan worden gemaakt van de opzeggingsmogelijkheid van artikel 8*bis* wanneer de pachter die de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, een rust- en overlevingspensioen geniet, en niemand van de bevoorrechte familieleden kan aanwijzen die de exploitatie kan voortzetten. Alle bepalingen van de pachtwet zijn immers van toepassing, behalve wanneer zij strijdig zijn met de essentie zelf van de loopbaanpacht. Een van de essentiële kenmerken van de loopbaanpacht is de vaste duur van 27 jaar. Hieruit vloeit voort dat principieel de opzeggingsmogelijkheid van artikel 8*bis* dan ook niet kan worden ingeroepen. Nochtans zal de pachter die een rust- of overlevingspensioen geniet, zijn activiteit moeten staken en zal aan de overeenkomst een einde kunnen worden gemaakt op grond van artikel 29 van de wet.

56. Wanneer de periode van 27 jaar verstrijkt op een ogenblik waarop de pachter nog niet de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt, zal de loopbaanpacht automatisch doorlopen tot de pachter 65 jaar bereikt. De vaste duur zoals die in artikel 8, par. 3, tweede lid, is vastgesteld, is immers gelijk aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter 65 jaar zal zijn en de leeftijd die de kandidaat-

(119) Zie hoger nr. 49.

(120) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 40.

pachter heeft op het ogenblik dat de loopbaanpachtovereenkomst wordt afgesloten. Het is deze duur die minstens 27 jaar moet omvatten.

Het afsluiten van een loopbaanpachtovereenkomst heeft immers tot doel, enerzijds, door middel van de minimumduur van 27 jaar, een pachtperiode te waarborgen die een voldoende rendabiliteit van het landbouwbedrijf garandeert, anderzijds de pachter de verzekering te geven dat hij zijn landbouwbedrijvigheid zal kunnen voortzetten tot hij de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. Meteen worden de nodige criteria vastgelegd opdat de pachter ten volle de leiding kan waarnemen van een landbouwonderneming. Ook wanneer de partijen het er over eens zijn om gebruik te maken van de overgangsbepaling van artikel 43, 2e, moeten de voorwaarden worden nageleefd. Krachtens deze bepaling kan bij onderlinge overeenstemming een lopende pachtovereenkomst worden omgezet in een loopbaanpacht; deze neemt een aanvang bij het verlijden van de authentieke akte(121). Krachtens de artikelen 1 en 2 van de wet van 16 december 1851, zal ook de loopbaanpachtovereenkomst steeds bij authentieke akte moeten worden opgemaakt(122).

57. De tekst preciseert bovendien dat in geval er meerdere pachters zijn, de vaste duur wordt berekend volgens de leeftijd van de jongste medepachter en tot op het ogenblik dat deze laatste de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt. Het gaat wel degelijk om de jongste medepachter die de overeenkomst daadwerkelijk aangaat en niet de jongste kandidaat-pachter omdat deze laatste er op het laatste ogenblik nog kan van afzien tot de loopbaanpachtovereenkomst toe te treden(123).

In dit verband rijzen nochtans enkele vragen die strikt genomen door de tekst niet zijn ondervangen. Het kan immers gebeuren dat de jongste pachter, wiens leeftijd als richtinggevend werd genomen voor de duur van de loopbaanpacht, overlijdt.

Op het bestaan zelf van de loopbaanpacht heeft het overlijden van één van de pachters principieel geen invloed vermits hij wordt voortgezet door de andere mede-pachters(124). Uit het feit dat de tekst uitdrukkelijk bepaalt dat de leeftijd van de jongste mede-pachter

(121) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 49; Hand. Kamer, 4 juni 1985, p. 2803.
(122) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 40.
(123) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 51; Kamer 1986-1987, nr. 586-2, p. 37 en 39.
(124) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 51.

determinerend is voor de duur van de loopbaanpacht, zal blijkbaar de leeftijd van de daaropvolgende mede-pachter als criterium gelden. Deze regel geldt eveneens wanneer beide echtgenoten als contracterende partijen zijn opgetreden. Wanneer één van hen overlijdt, zal de loopbaanpacht blijven bestaan tot op het ogenblik dat de andere echtgenoot de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt. Dit is niet het geval wanneer de echtgenoot bij de overeenkomst niet werd betrokken; er bestaat immers geen juridische band met de verpachter.

58. Zo de verpachter overlijdt, moet, bij gebreke aan een specifieke bepaling in de pachtwet, toepassing worden gemaakt van de gemeenrechtelijke regel van artikel 1742 B.W.; het huurcontract wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder en de erfgenamen of rechthebbenden treden in de rechten en verplichtingen van de overleden verpachter(125). Het is immers van meetaf aan de bedoeling geweest om af te wijken van de regels van de klassieke pachtovereenkomst; t.a.v. de verpachter moet een loopbaanpacht trouwens worden gezien als een investering die hij verricht ten voordele van zijn kinderen(126).

Minder eenvoudig is evenwel de vraag naar het lot van de loopbaanpacht ingeval van overlijden van de enige pachter.

In de parlementaire voorbereiding wordt enkel verklaard dat de loopbaanpacht vroegtijdig een einde neemt bij het overlijden van de pachter en de overledene geen echtgenoot of afstammelingen heeft die de pacht wensen voort te zetten(127). Hiermede is evenwel de vraag nog niet afdoende beantwoord.

Aan dit probleem werd reeds herinnerd bij de bespreking van de pachtovereenkomst aangegaan voor minstens 27 jaar. Voor de oplossing ervan is ook hier de tekst van artikel 8, par. 3, laatste lid, beslissend waarin is bepaald dat ,,onder voorbehoud van de vorige leden'', de wet volledig van toepassing is. Zulks betekent dan ook dat de artikelen 38 e.v. die in een regeling voorzien in geval van overlijden van de pachter eveneens blijven gelden met uitzondering evenwel van die bepalingen die strijdig zijn met de specifieke aard van de loopbaanpacht.

De loopbaanpacht is in essentie de overeenkomst die ingevolge de vrije wilsuiting van de partijen wordt afgesloten voor een vaste duur en die na verloop van die periode van rechtswege een einde neemt.

---

(125) *A.P.R., Pacht*, nr. 137.

(126) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 39.

(127) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 34.

Uit een en ander vloeit voort dat sommige bepalingen van de artikelen 38 e.v. van toepassing blijven terwijl zulks voor andere niet het geval zal zijn.

De bepalingen van de artikelen 38 en 39 blijven gelden, nl. dat de pacht doorloopt ten voordele van de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter. Artikel 39 zal eveneens van toepassing blijven; niets verzet er zich immers tegen dat de verpachter zich in de loopbaanpachtovereenkomst het recht voorbehoudt opzegging te doen, en zulks ook kan doen wanneer de overleden pachter geen bevoorrechte familieleden nalaat. De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter die de loopbaanpacht niet hebben afgesloten, behouden eveneens het hen door artikel 40 geboden recht om aan de overeenkomst een einde te maken. De regeling door artikel 41 uitgewerkt met betrekking tot de voortzetting van de pacht blijft eveneens gelden, uiteraard mits zij de verplichting van artikel 42 in acht nemen.

In strijd met de specificiteit van de loopbaanpacht en meer in het bijzonder met de vaste duur ervan, is het bepaalde in artikel 43; t.a.v. degenen die de pacht voortzetten kan er nooit van rechtswege pachtvernieuwing ontstaan.

59. Wanneer de pachter na het einde van de loopbaanpacht in het bezit wordt gelaten van het goed, wordt de loopbaanpacht stilzwijgend verlengd van jaar tot jaar. Deze laatste bepaling neemt een regel over uit het gemeen recht inzake huur(128). Vermits de in deze omstandigheid verlengde pacht onttrokken wordt aan de regelen die terzake gelden, zal ook het gemeen recht van toepassing zijn voor de opzeggingstermijn; deze wordt namelijk geregeld door het plaatselijk gebruik.

Tijdens de laatste bespreking in de Kamercommissie werd verklaard dat de door stilzwijgende verlenging ontstane verhuring zonder enige formaliteit zowel door de huurder als door de eigenaar kan worden beëindigd(129).

Dit standpunt kan moeilijk worden bijgetreden. Vermits het de uitdrukkelijke bedoeling is geweest een regel uit het gemeen recht inzake huur toe te passen, zal ook het gemeen recht van toepassing zijn voor de beëindiging van de stilzwijgende verlenging van jaar tot jaar; deze wordt namelijk geregeld door het plaatselijk gebruik.

---

(128) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 52; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 40.

(129) Kamer 1988, nr. 531-3, p. 14.

60. Het vierde lid van artikel 8, par. 3, bepaalt dat onderpacht en pachtoverdracht mogelijk zijn overeenkomstig de artikelen 30, 31, 32, 34 en 34*bis* zonder dat echter hierdoor de vaste duur overschreden kan worden.

Hieruit vloeit voort dat voor het in onderpacht geven van het gehele pachtgoed of een deel ervan, de toestemming van de verpachter is vereist tenzij deze onderpacht wordt toegestaan aan de in artikel 31 opgesomde familieleden. De pachtoverdracht, zonder toestemming van de verpachter, aan dezelfde familieleden blijft eveneens mogelijk.

Deze tekst heeft tot gevolg dat de onderpacht en de pachtoverdracht met de specifieke regels die daarop betrekking hebben, van toepassing blijven onder het dwingend voorbehoud evenwel dat de vaste duur van de loopbaanpacht nooit mag worden overschreden(130). Aldus zal er, onder de voorwaarden bepaald in artikel 35, nooit pachtvernieuwing kunnen ontstaan.

61. Er werd reeds gewezen op het feit dat de loopbaanpacht een evenwicht poogt te realiseren tussen de belangen van de pachter en deze van de verpachter. Bij deze gelegenheid mag worden herinnerd aan het bepaalde in artikel 39, par. 2, van de wet. Daarin wordt bepaald dat de pachtprijs, zoals die wordt vastgesteld krachtens artikel 2 van de wet tot beperking van de pachtprijzen, in geval van loopbaanpacht, mag worden verhoogd met 50 p.c.; is de prijs vastgesteld krachtens artikel 3 van dezelfde wet, dan mag hij worden verhoogd met 25 p.c.

HOOFDSTUK IV

DE OPZEGGING

A. Opzeggingstermijn

62. Aan artikel 11, dat de opzeggingstermijnen vaststelt, worden eveneens enkele beperkte wijzigingen aangebracht.

De opzeggingstermijn van drie maanden blijft principieel behouden voor dezelfde gevallen als deze waarvoor hij was vastgesteld bij de wet van 4 november 1969. Ingevolge de herschikking van de opzeg-

(130) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 37.

gingsredenen wegens aanwending als bouwgrond en als gronden voor industriële doeleinden wordt in artikel 11, 1°, de verwijzing naar artikel 7, 11° weggelaten.

De opzeggingstermijn van ten minste drie jaar en ten hoogste vier jaar, was tot op heden enkel van toepassing voor de in artikel 8 bepaalde opzeggingsmogelijkheid nl. het beëindigen van de pacht wegens persoonlijke exploitatie gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste en de tweede. Voortaan zal deze opzeggingstermijn eveneens gelden voor de pacht, afgesloten voor minstens 27 jaar. Er weze aan herinnerd dat op het einde van die pachtovereenkomst de verpachter er een einde kan aan maken niet enkel wegens persoonlijke exploitatie, maar eveneens om de goederen te vervreemden.

Tenslotte wordt artikel 11 aangevuld met een 4. Hierin wordt bepaald dat in het geval van artikel 8*bis*, nl. beëindiging van de pacht indien de pachter de pensioenleeftijd bereikt en een rust- of overlevingspensioen geniet, de opzeggingstermijn ten minste een jaar en ten hoogste vier jaar bedraagt.

De opzegging van artikel 8*bis* betreft niet enkel de persoonlijke exploitatie, maar eveneens de verpachting of vervreemding van de goederen ,,met het oog op exploitatie door een leefbaar bedrijf of door een bedrijf dat het voorwerp van een ontwikkelingsplan uitmaakt, overeenkomstig de wetgeving en reglementering inzake de modernisering van de landbouwbedrijven".

B. De opzegging

63. Aan artikel 12, dat meer specifiek handelt over de opzegging, worden een zestal wijzigingen aangebracht, waarvan enkele vrij fundamentele.

1. Artikel 12, 1°, schrijft voor dat, op straffe van nietigheid, in de opzegging duidelijk de juiste reden of redenen moeten worden opgegeven waarom zij wordt gedaan. Tevens moet daarin worden vermeld dat de verpachter bij gebreke van een hem binnen dertig dagen na verzending van de opzegging betekende schriftelijke instemming, de geldigverklaring ervan vóór de vrederechter zal vorderen. Deze bepaling die door de wet van 4 november 1969 is ingevoegd, wordt thans aangevuld met een bijkomende verplichte vermelding. In de opzegging moet, op straffe van nietigheid, de naam, de voornaam, het beroep, de geboortedatum, de burgerlijke stand en het adres van de aanstaande exploitanten worden vermeld. Vermits deze gegevens

moeten worden vermeld op straffe van nietigheid, zal een opzegging waarin ze ontbreekt, niet geldig zijn.

Deze verplichte vermelding is uiteraard eveneens bedoeld als waarborg ten voordele van de pachter, die daardoor in de mogelijkheid wordt gesteld van meetaf aan na te gaan of de toekomstige exploitant aan alle vereiste voorwaarden beantwoordt, m.i.b. van deze van artikel 9.

Bovendien is deze bepaling een nuttig instrument voor de rechter die, krachtens artikel 12, 6°, bij het onderzoek naar de geldigheid van de opzegging, moet nagaan of de opzeggingsreden ernstig en gegrond is en met name of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter het als opzeggingsreden bekend gemaakte voornemen ten uitvoer zal brengen.

Enerzijds wordt hiermede de rechtspraak bevestigd dat de rechter de ernst en de gegrondheid van de ingeroepen reden moet nagaan(131), anderzijds wordt door de toegevoegde tekst afstand genomen van de tot op heden geldende rechtspraak dat de verpachter die opzegt, de identiteit van de toekomstige exploitant niet diende te vermelden(132).

Het is duidelijk dat deze nieuwe bepaling ongetwijfeld gericht is op de opzegging wegens persoonlijke exploitatie.

Nochtans wordt deze specifieke opzeggingsreden in de formulering van de tekst niet vermeld, zodat de vraag moet worden gesteld of deze verplichting eveneens geldt wanneer opzegging wordt gegeven om de andere redenen waar de toekomstige exploitant normaal moet gekend zijn op het ogenblik waarop de opzegging wordt gegeven.

Zulks is het geval bij een opzegging op grond van artikel 7, 2°, het voornemen om een of meer verpachte percelen te voegen bij percelen aan een andere pachter verpacht, van artikel 7, 4° de verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven(133).

Deze opzeggingsredenen zijn van die aard dat de ernst en de gegrondheid ervan, waarover de rechter te oordelen heeft, slechts kunnen worden aangetoond wanneer de verpachter over de nodige preciseringen beschikt.

De algemene bewoordingen waarin de tekst is geformuleerd, wijst er

---

(131) Cass., 13 mei 1977, *Pas.*, 1977, I, 525; Cass., 27 mei 1977, *Pas.*, 1977, I, 989; Cass., 27 januari 1978, *Pas.*, 1978-1979, 1161.

(132) *T.P.R.*, 1985, nr. 4, nr. 387.

(133) Voor de toepassing in geval van opzegging op grond van de artikelen 8, § 2 en 8bis, zie nr. 50 en 34.

strikt genomen op dat er geen beperking is en dat deze bepaling geldt in alle gevallen waarbij de toekomstige exploitant normaal moet bekend zijn.

64. 2. Bij gelegenheid van de bespreking van artikel 12, werd de aandacht gevestigd op het bepaalde in 4. waar wordt gesteld dat de opzegging waarin de pachter niet heeft berust, vervalt indien de verpachter niet binnen de drie maanden na de opzegging om de geldigverklaring heeft verzocht. Deze tekst bedoelt dat de verzoeningsprocedure binnen drie maanden moet plaatshebben. Bij het bepaalde in 4°, moet trouwens worden rekening gehouden met artikel 1345 Ger.W. dat inzake pacht de verzoening voorschrijft en waaraan wordt toegevoegd dat het verzoek tot minnelijke schikking, de gevolgen heeft van een gerechtelijke dagvaarding, mits deze wordt uitgebracht binnen een maand na de datum van het proces-verbaal waaruit blijkt dat de partijen niet tot een minnelijke schikking zijn gekomen(134).

65. 3. Het nieuwe 5° van artikel 12, heeft betrekking op een opzegging wegens persoonlijke exploitatie en is bijgevolg enkel in die hypothese van toepassing.

„Indien reeds in de loop van de opzeggingstermijn blijkt dat het motief bestaande in de persoonlijke exploitatie om een gewichtige reden niet kan worden waargemaakt, kan de pachter de ongeldigverklaring van de opzegging voor de vrederechter vorderen".

Terwijl inzake opzegging het steeds de verpachter is die moet optreden, geeft deze nieuwe bepaling aan de pachter zelf de mogelijkheid om een vordering in te stellen. Wat een gewichtige reden is, wordt door de tekst niet gespecificeerd; bedoeld worden ongetwijfeld omstandigheden die een quasi-zekerheid geven dat de voorwaarden die voor de persoonlijke exploitatie vereist zijn, niet zullen worden nageleefd. Deze omstandigheden kunnen zowel betrekking hebben op de verwantschap — o.m. overlijden van de aangewezen exploitant of een ondertussen definitief geworden echtscheiding-, de leeftijds- en bekwaamheidsvoorwaarden als op de vereiste vermeld in artikel 12, 6°, tweede lid, waarbij de toekomstige exploitant niet de bedoeling heeft of in de onmogelijkheid is een overwegend deel van de beroepsactiviteit aan het teruggenomen landbouwbedrijf te besteden.

(134) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 60.

De gewichtige reden moet zich voordoen zolang de opzeggingstermijn loopt. Logischerwijze vloeit hieruit voort dat de gewichtige reden nog niet bestond op het ogenblik van de instemming of de geldigverklaring, vermits in dit geval de rechter die krachtens artikel 12, 6°, de ernst en de gegrondheid van de opzeggingsreden moet onderzoeken, de geldigverklaring moet weigeren; ze zal dus eveneens kunnen worden ingeroepen wanneer ze opdaagt nadat de pachter, krachtens artikel 12, 1°, binnen de dertig dagen na de verzending van de opzegging zijn schriftelijke instemming heeft betekend en zelfs nadat de geldigverklaring van de opzegging is geschied.

Eenmaal dat de opzeggingstermijn is verstreken en de pachter dientengevolge het bedrijf heeft verlaten, zal de vordering niet meer kunnen worden ingesteld. Vanaf dat ogenblik moet de pachter een beroep doen op het bepaalde in artikel 13.

Zo wordt ingegaan op de vordering van de pachter om de opzegging ongeldig te verklaren, wordt krachtens datzelfde artikel 12, 5°, de pacht voortgezet, alsof er geen opzegging is betekend.

66. 4. In artikel 12, 6° — het vroegere 5° — wordt een belangrijke bepaling ingevoegd, die eveneens betrekking heeft op een opzegging voor persoonlijke exploitatie. Krachtens 6°, eerste lid, moet de rechter, bij het onderzoek naar de geldigheid van de opzegging nagaan of de opzeggingsredenen ernstig en gegrond zijn en met name of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als opzeggingsredenen bekend gemaakte voornemens ten uitvoer zal brengen. Deze bepaling heeft betrekking op alle door de verpachter aangevoerde opzeggingsredenen. Het nieuwe tweede lid van artikel 12, 6° bepaalt dat, daarenboven, wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts geldig kan worden verklaard indien het exploiteren van het landbouwbedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden geëxploiteerd, een overwegend deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zal uitmaken.

Deze bepaling is een bijkomende voorwaarde die moet worden nageleefd ingeval van opzegging voor persoonlijke exploitatie. De tekst heeft tot doel dat een beroepslandbouwer enkel van zijn bedrijf zal kunnen worden verwijderd wanneer de aangewezen persoon die de exploitatie voortzet dezelfde intensieve landbouwactiviteit uitoefent. De wetgever heeft bescherming willen verlenen aan het landbouwersberoep dat een economische activiteit beoogt. De betekenis die moet worden gegeven aan het begrip ,,overwegend deel van de

beroepsactiviteit'' wijst er immers op dat wordt geopteerd voor een hoofdberoep in de landbouw.

De tekst moet ruim worden geïnterpreteerd. Hij laat de rechter toe rekening te houden met alle elementen, zodat de omzeiling van de betekenis door middel van een mathematische regel — een bepaald percentage aan activiteit of van inkomen — wordt vermeden. De beoordeling hiervan komt enkel de rechter toe en niet een expertise over een bepaald percentage(135).

Aldus zal de rechter de opzegging voor persoonlijke exploitatie niet kunnen geldig verklaren wanneer zou blijken dat de toekomstige exploitant slechts een occasionele of beperkte landbouwactiviteit op het oog heeft. Het terugnemen van een bedrijf of een gedeelte ervan zal dus niet mogelijk zijn ten voordele van een toekomstige kleine exploitant die daarnaast nog in loondienst werkt(136).

Tenslotte wordt de bewijsinhoud vermeld in het vroegere tweede lid, door artikel 12, 6°, derde lid, gepreciseerd.

In geval van betwisting over het ernstig karakter van het eigen gebruik moet de verpachter preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant is of zijn aangewezen, de werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren. Daarenboven moet worden bewezen dat zij daartoe in staat zijn, alsmede dat zij aan de in artikel 9 gestelde voorwaarden voldoen.

67. Artikel 12, 7°, waarbij aan de rechter een mogelijkheid wordt gegeven om, in bepaalde omstandigheden, de geldigverklaring te weigeren, is volledig nieuw. Wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de rechter in twee gevallen weigeren de opzegging geldig te verklaren, nl. wanneer de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande exploitant boven de door de Koning bepaalde maximale oppervlakte komt te liggen en wanneer bij iedere verdere uitbreiding, het bedrijf van de toekomstige exploitant zich reeds uitstrekt over een grotere oppervlakte dan de maximale oppervlake.

Deze tekst is ingegeven door de zorg om het voortbestaan van gezinsbedrijven en is meteen van aard om de vestiging van jongeren te vergemakkelijken. Een te grote concentratie heeft tot gevolg dat er uiteindelijk geen gronden meer ter beschikking zijn om in pacht te geven. Een economisch en sociaal gevaarlijk gigantisme heeft

(135) Hand. Senaat, 20 juli 1988, p. 1055.; Kamer, 1988, nr. 531-3, p. 4.

(136) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 79 en 80; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 59 en 62.

immers tot gevolg dat het gebruikspotentieel van de kleine en middelgrote landbouwbedrijven dreigen te verdwijnen.

De nieuwe bepaling is dan ook een reële poging om de vereniging van een familiaal type tussen exploitanten te steunen(137).

De tekst van artikel 12, 7°, bepaalt dat de rechter de geldigverklaring van de opzegging kan weigeren. De rechter heeft dus de faculteit zulks te doen maar is er in genendele automatisch toe gehouden. De wetgever heeft uitdrukkelijk een soepele toepassingsmogelijkheid bedoeld; de rechter zal rekening houden met een geheel van elementen. In de lijn van het doel van deze bepaling kan als beoordelingscriterium worden gehanteerd, de opzegging die wordt gegeven ten voordele van een reeds zeer uitgebreide exploitatie en die tot gevolg zou hebben dat een middelgrote exploitatie zou verdwijnen; door de geldigverklaring van de opzegging te weigeren zal de rechter vermijden dat er ten koste van andere bedrijven, te grote ondernemingen zouden ontstaan(138).

De rechter zal moeten oordelen of de opzegging die door een eigenaar aan een ander bedrijf wordt gegeven geen onevenwichtigheid doet ontstaan. Aldus zal een eigenaar van een bedrijf van 150 hectaren dat nochtans beantwoordt aan de wettelijke voorwaarden en die de nodige beroepskwalificaties bezit, geen opzegging kunnen doen voor persoonlijke exploitatie van een kleiner bedrijf dat voor de leefbaarheid nodig is. De opzegging zal kunnen worden geweigerd omdat de bijkomende oppervlakte voor het grotere bedrijf niet vereist is(139).

68. Voor het vaststellen van deze maximale oppervlake kan er in voorkomend geval een probleem ontstaan met betrekking tot het ogenblik waarop deze blijken zal. Daarom bepaalt artikel 12, 7° laatste lid, dat, wanneer een landbouwexploitant een verpachte grond verkrijgt om deze persoonlijk te exploiteren, de oppervlaktevoorwaarden die gelden bij een eventuele opzegging, die zijn welke van kracht waren bij de verkrijging.

Het kan immers gebeuren dat een exploitant een landbouwgrond verkrijgt en hij de bedoeling heeft deze grond te voegen bij zijn eigen reeds bestaande en binnen de grenzen voor de maximale oppervlakte vastgestelde exploitatie, doch dat deze maximale oppervlakte tussen het ogenblik van de verkrijging en het ogenblik van de opzegging in

(137) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 81; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 59 en 64.

(138) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 63 en 64.

(139) Hand. Senaat, 20 juli 1988, p. 1054.

die mate wordt verhoogd dat door de toevoeging van de nieuw verkregen grond deze oppervlakte wordt overstegen. Ten einde die te goeder trouw optredende verkrijger niet te verschalken, zal deze oppervlaktewijziging geen invloed hebben: het determinerend criterium is het ogenblik van de verkrijging.

De tekst bepaalt evenwel niet hoeveel tijd er mag verlopen tussen de verkrijging en de opzegging voor persoonlijke exploitatie. Gelet enerzijds op het feit dat het ogenblik waarop een opzegging wegens persoonlijke exploitatie kan worden gegeven op limitatieve wijze door de pachtwet zelf is geregeld, en anderzijds rekening houdend met de relatief lange opzeggingstermijn die daarvoor is vereist, was het uiteraard niet aangewezen in de tekst zelf een strikte termijn in te schrijven.

Uit de wijze evenwel waarop deze nieuwe tekst is geformuleerd, blijkt in elk geval dat de verkrijging van de verpachte grond de persoonlijke exploitatie tot doel moet hebben. Logischerwijze vloeit hieruit dus voort dat deze bepaling enkel zal gelden wanneer de opzegging wegens persoonlijke exploitatie geschiedt bij de, krachtens de pachtwet vastgestelde eerste mogelijkheid om zulks te doen, die volgt op de verkrijging van de verpachte grond.

Hetzelfde doel moet voor ogen worden gehouden om te weten wat onder verkrijging moet worden verstaan. Wanneer de verkrijging het gevolg is van de aankoop van de verpachte grond of van ruil zal zulks meestal niet tot betwisting aanleiding geven. Minder evident is het evenwel wanneer de verkrijging voortspruit uit een erfenis of schenking. In deze hypothese zal het doel van deze soort verkrijging, gericht op persoonlijke exploitatie, moeten blijken uit een geheel van omstandigheden, zoals o.m. het opnemen van de verpachte grond die deel uitmaakt van een nalatenschap in het erfdeel dat aan de erfgenaam-landbouwexploitant toekomt.

Het gevaar voor misbruiken wordt trouwens in belangrijke mate geneutraliseerd. Op de nieuwe bepaling van artikel 12, 7°, zesde lid, kan enkel een beroep worden gedaan door degene die reeds landbouwexploitant is op het ogenblik van de verkrijging van de verpachte grond.

Terwijl er enerzijds aan de rechter een nieuwe beoordelingsbevoegdheid is gelaten, voorziet de bepaling anderzijds in een regeling om de maximale oppervlakte vast te stellen.

69. Tenminste om de vijf jaar stelt de Koning bij in ministerraad overlegd besluit de maximale rendabiliteitsoppervlakten vast op

voorstel van de bevoegde provinciale landbouwkamer en op eensluidend advies van de Nationale Landbouwraad. Deze oppervlakten worden binnen elke provincie vastgesteld volgens de landbouwstreken, zoals die zijn bepaald in het koninklijk besluit van 24 februari 1951 houdende grensbepaling van de landbouwstreken van het Rijk. In dit koninklijk besluit stelt men immers de grenzen vast per provincie en per landbouwstreek. Aldus wordt rekening gehouden met de eigen aard van iedere landbouwzone in een provincie en met de grondgebonden en niet-grondgebonden typeteelten. Voor grote culturen zijn er immers maxima die niet moeten worden overschreden, hetgeen niet geldt voor gespecialiseerde culturen, vermits men op dat gebied ver beneden de maxima blijft(140).

70. 6. Een laatste wijziging die de wet aan artikel 12 aanbrengt, heeft betrekking op het vroegere 6°, thans het 8°. Het eerste lid houdt een sanctie in voor het geval de opzegging vervallen is omdat de verpachter nagelaten heeft binnen de drie maanden na de opzegging, de geldigverklaring te vorderen wanneer de pachter zijn schriftelijke instemming niet heeft gegeven en wanneer de opzegging niet geldig is verklaard. Er kan geen nieuwe opzegging worden gegeven vóór ten minste één jaar of drie jaar verstreken is.

Deze tekst wordt behouden doch wordt in een nieuw tweede lid enigzins afgezwakt, althans in een enkele omstandigheid: een opzegging die naar de vorm onregelmatig verklaard zou moeten worden, kan door de rechter toch geldig worden verklaard indien de betrokken onregelmatigheid geen twijfel kan doen rijzen over de aard of de ernst van de opzegging, noch over de identiteit van de persoon in wiens voordeel de opzegging wordt verricht.

Met de persoon in wiens voordeel de opzegging is gedaan, wordt niet noodzakelijkerwijze degene bedoeld die de opzegging heeft gegeven, maar het kan ook een persoon zijn die krachtens de wet voor persoonlijke exploitatie in aanmerking komt(141).

Voor deze tekst is het essentieel dat de versoepeling enkel betrekking kan hebben op een opzegging die naar de vorm onregelmatig is. De vraag is evenwel of aan deze vereiste een ruime betekenis kan worden gegeven. Zoals de tekst is geformuleerd blijkt dat elke vormelijke onregelmatigheid door de rechter kan worden verontschuldigd zodra ze geen invloed heeft op de aard en de ernst van de opzegging en de

(140) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 83; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 59 en 65.
(141) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 68.

identiteit van de persoon in wiens voordeel de opzegging wordt verricht.

Zulks zou betekenen dat de vormvereiste, voorgeschreven door artikel 57 kan worden over het hoofd gezien, hoewel het ontbreken van het gerechtsdeurwaardersexploot of de per post aangetekende brief op categorische wijze door het niet-bestaan van de opzegging wordt gesanctioneerd.

Dezelfde conclusie kan gelden t.a.v. het bepaalde in artikel 12, 1, waarbij de verpachter verplicht is te vermelden dat hij de geldigverklaring zal vragen wanneer hem binnen de dertig dagen na de opzegging de schriftelijke instemming van de pachter niet werd betekend. Ook deze nalatigheid heeft zonder enig voorbehoud de nietigheid van de opzegging tot gevolg.

Zodra er over de identiteit geen twijfel bestaat, zou ook het bepaalde in artikel 12, 1, tweede lid, over het hoofd kunnen worden gezien, nl. de vermelding van het beroep, de geboortedatum, de burgerlijke stand en het adres van de aanstaande exploitant.

Het valt te betreuren dat de parlementaire documenten geen precisering geven over wat moet worden verstaan onder een onregelmatigheid naar de vorm, zodat er moet toe worden geconcludeerd dat elk vormgebrek daaronder ressorteert.

Evenmin wordt de beoordelingsruimte waarover de rechter beschikt, nader toegelicht. Aan de rechter wordt immers enkel een faculteit geboden; over het al dan niet aanwenden ervan, zal hij soeverein oordelen.

HOOFDSTUK V

BETALING VAN DE PACHTPRIJS

71. Artikel 23 van de wet van 4 november 1969 regelt de wijze waarop de betaling van de pachtprijs geschiedt en het bewijs ervan. Meer in het bijzonder bepaalt artikel 23, derde lid, dat niettegenstaande elk strijdig beding, de pachter de pachtprijs kan betalen per postassignatie, per postcheque op naam, per postwissel of door overschrijving of storting door bemiddeling van een financieel lichaam op de rekening van de verpachter, van één van de verpachters of van hun gemachtigden.

Aan de regeling van het bewijs van betaling brengt de nieuwe wet een

wijziging aan: de boven vermelde wijze van betaling geldt als bewijs, tenzij de verpachter ze betwist en de betwisting op straffe van verval binnen zes maanden na de betaling voor de vrederechter brengt.

Opdat de wijze van betaling als bewijs zou gelden, moet zij uiteraard verricht zijn door de pachter en dus niet door een persoon die geen pachter is(142), hoewel de gemeenrechtelijke bepalingen van de artikelen 1984 e.v., B.W., betreffende de lastgeving uiteraard van toepassing blijven.

Wanneer de verpachter wenst te vermijden dat de door de pachter gedane betaling als bewijs zou gelden, moet hij reageren door de betaling zelf te betwisten. De tekst preciseert niet wat onder betwisting van de betaling moet worden verstaan, hetgeen betekent dat elke omstandigheid waaruit blijkt dat de verpachter het met de betaling niet eens is, daarvoor in aanmerking komt. Zodra o.m. de verpachter de betaling terugstuurt, is meteen vastgesteld dat er een betwisting bestaat(143).

Bovendien moet de verpachter, op straffe van verval, de betwisting binnen zes maanden na de betaling voor de vrederechter brengen.

Beide voorwaarden moeten worden nageleefd, d.w.z. dat een terugzending van de betaling zonder dat de verpachter de betwisting voor de vrederechter brengt, geen uitwerking meer kan hebben.

De termijn van zes maanden is een vervaltermijn: wanneer de verpachter deze termijn laat verstrijken, geldt de wijze van betaling als bewijs.

Deze nieuwe bepaling houdt verband met artikel 3, inzonderheid met het bewijs van het bestaan van de pachtovereenkomst. Zij moet worden beschouwd als een middel om de verplichting van het geschrift te versterken. Daarom trouwens werd de termijn van zes maanden afgestemd op deze bepaald in artikel 3, 1°, derde lid; ingevolge dit artikel immers kan de pachter het bewijs leveren van het bestaan van de pacht door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling waartegen de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening binnen zes maanden na het aanbod(144).

(142) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 69.

(143) Id.

(144) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 86; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 69.

HOOFDSTUK VI

EXPLOITATIE VAN HET GEPACHTE GOED

72. De artikelen 24 tot en met 29 van de wet van 4 november 1969 handelen over de exploitatie van het gepachte goed. De nieuwe wet brengt ook aan dit onderdeel enkele belangrijke wijzigingen aan en voegt bovendien ingrijpende innovaties in. Zij betreffen de bedingen die in de pachtovereenkomst geldig kunnen worden opgenomen (art. 24, derde lid), de mogelijkheid voor de pachter om bepaalde bestaande gebouwen, werken of beplantingen weg te ruimen (art. 24, vijfde, zesde en zevende lid), het recht van de pachter om gebouwen op te richten en werken uit te voeren (art. 25, par. 1), deze op elk ogenblik weg te ruimen (art. 25, par. 2), de gevolgen die hieruit voortvloeien wat de door de verpachter bij het verstrijken van de pacht verschuldigde vergoedingen betreft (art. 26, 1), de verplichting die hieromtrent aan de verpachter wordt opgelegd ingeval van vervreemding van het verpachte goed (art. 26, 3, par. 1) en tenslotte de verplichting van de pachter om in het vooruitzicht van het einde van de pacht, zijn opvolger faciliteiten te verlenen.

1. *Geldige bedingen*

73. Het principe vermeld in artikel 24 betreffende de vrijheid van de pachter ,,omtrent de wijze van bebouwing van de gepachte grond of omtrent de beschikking over de produkten van de hoeve'' wordt door de nieuwe wet bevestigd. Alle bedingen die deze vrijheid zouden beperken, worden voor niet-bestaande gehouden. Dit principe is van algemene draagwijdte en geldt, zoals alle wettelijke bepalingen zowel voor de verpachter als voor de pachter(145).

Zoals er reeds werd aan herinnerd, handelt de pachter niet in strijd met artikel 24 wanneer hij overgaat tot het braakleggen van gronden, op voorwaarde uiteraard dat zulks past in een normale bedrijfsvoering en de bestemming ervan niet wordt gewijzigd(146).

Ook de bedingen die de pachter verbieden andere goederen in pacht te nemen dan de goederen waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft, worden voor niet-bestaande gehouden.

Artikel 24 bepaalt evenwel dat een reeks bedingen die in de pachtovereenkomst zijn vermeld, wel als geldig worden beschouwd;

(145) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 87.

(146) Hand. Senaat, 20 juli 1988, p. 1056.

zij betreffen de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond, de bedingen die het recht van beschikking over de stalmest gedurende de pacht beperken en tenslotte de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de twee laatste jaren beperken tot ten hoogste de helft. Deze bedingen zijn conventionele beperkingen(147).

De nieuwe wet voegt hier een nieuwe reeks bedingen aan toe die door de partijen geldig kunnen worden aangegaan. Het betreft de bedingen tot handhaving van hagen, wegen, struikgewas en bomen.

Deze toevoeging die uiteraard geen afbreuk doet aan andere wettelijke en reglementaire bepalingen die in deze materie van toepassing zijn, is ingegeven door de zorg om de natuur. De verpachter die de natuur wenst te beschermen, beschikt hierdoor over de mogelijkheid. Bovendien stelt men vast dat door het verdwijnen van hagen en struikgewas, het aantal insektenetende vogels vermindert(148).

2. *Wegruiming van bestaande gebouwen, werken en beplantingen*

74. Artikel 24 bepaalt dat, indien gebouwen, werken of beplantingen de vrijheid van bebouwing hinderen, de pachter deze kan wegruimen met de schriftelijke toestemming van de verpachter en, in geval van vruchtgebruik met de toestemming én van de blote eigenaar én van de vruchtgebruiker samen, of, bij gebrek hiervan, met machtiging van de vrederechter.

De machtiging van de vrederechter kan wel afhankelijk worden gemaakt van het betalen van een vergoeding gelijk aan de geleden schade. De tussenkomst van de vrederechter is evenwel in die zin beperkt dat er geen machtiging kan worden gegeven om de bestemming van het gepachte goed te wijzigen.

De wetgever heeft zich hierbij bewust laten inspireren op de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten en meer in het bijzonder op het bepaalde in paragraaf 4, dat handelt over het recht van de huurder om het gehuurde goed voor zijn bedrijf geschikt te maken; voor de toepassing van de desbetreffende bepaling in de pachtwet, zal de rechtspraak dit onderdeel van de handelshuurovereenkomsten als model kunnen aanwenden(149).

De eerste voorwaarde om op het recht van wegruiming een beroep

(147) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 87.

(148) Id., p. 88; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 71.

(149) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 88 en 89.

te kunnen doen, bestaat erin dat bedoelde gebouwen, werken of beplantingen de vrijheid van bebouwing hinderen. Wat daaronder wordt begrepen, is uiteraard een vraag die in elk concreet geval moet worden beoordeeld. Zo de wegruiming geschiedt met de schriftelijke toestemming van de verpachter of in voorkomend geval met de schriftelijke toestemming van de blote eigenaar en van de vruchtgebruiker, wordt deze beschouwd als een tussen partijen geldig afgesloten overeenkomst en kan er achteraf niet meer worden getwist over de vraag of de weggeruimde gebouwen, werken of beplantingen de vrijheid van bebouwing al dan niet hinderen.

De vraag of bepaalde gebouwen, werken of beplantingen de vrijheid van bebouwing hinderen, zal evenwel een striktere betekenis hebben, wanneer voor de wegruiming ervan om de machtiging van de vrederechter wordt gevraagd. Bij de beoordeling zal de vrederechter rekening houden met de aard van elk concreet landbouwbedrijf en de culturen die daarop worden geteelt.

In dit verband moet de vraag worden gesteld of de wegruiming betrekking kan hebben op de hagen, de wegen, het struikgewas en de bomen wanneer de partijen, bij toepassing van artikel 24, derde lid, een beding tot handhaving ervan hebben afgesloten; in de tekst is er enkel sprake van wegruiming van werken en beplantingen, zonder dat deze worden gespecificeerd. Wanneer de wegruiming geschiedt ingevolge schriftelijke toestemming, moet ook deze toestemming worden beschouwd als een geldige nieuwe overeenkomst die de eerste wijzigt of vervangt. Wanneer de pachter evenwel wordt genoodzaakt de vrederechter om machtiging te verzoeken, is het probleem minder eenvoudig.

Enerzijds beschikt de pachter over de krachtens de pachtwet vastgestelde vrijheid van bebouwing, hetgeen meteen het recht insluit om de culturen aan te passen met het oog op een landbouwtechnisch en -economisch verantwoorde bedrijfsleiding, terwijl de pachter anderzijds met kennis van de concrete toestand waarin het landbouwbedrijf zich op een bepaalde ogenblik bevond, een beding heeft aangegaan tot handhaving van hagen, wegen, struikgewas en bomen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat, niettegenstaande het beding, de vrederechter machtiging tot het wegruimen kan verlenen, wanneer deze noodzakelijk wordt geacht ingevolge een concrete toestand, die op het ogenblik van het afsluiten van de overeenkomst nog niet bestond en de vrijheid van bebouwing ingevolge nieuwe landbouweconomische en landbouwtechnische omstandigheden, door deze beplantingen en werken bedoeld in het beding, zou worden gehinderd.

De vrederechter kan uiteraard geen machtiging geven om de bestemming van het gepachte goed te wijzigen. Deze regel werd volledigheidshalve aan artikel 24 toegevoegd, hoewel zulks strikt genomen overbodig is. De in artikel 24 bedoelde machtiging kan slechts worden verleend binnen het toepassingsgebied van de pachtwet en met naleving van de in artikel 1 bepaalde begripsomschrijving.

75. Artikel 24, zesde lid, bepaalt tenslotte dat de machtiging kan worden afhankelijk gemaakt van het betalen van een vergoeding gelijk aan de geleden schade. Hoewel de tekst bedoelt dat de vergoeding betrekking moet hebben op de schade die uit de wegruiming voortvloeit, wordt de aard van de schade niet gespecificeerd zodat logischerwijze elke schade in aanmerking komt, dus eveneens de waardevermindering die kan ontstaan wanneer inzonderheid gebouwen worden weggeruimd.

Toekenning van een vergoeding wegens geleden schade geldt enkel wanneer de wegruiming geschiedt ingevolge machtiging van de vrederechter en bijgevolg niet wanneer de wegruiming geschiedt met schriftelijke toestemming van de verpachter. Niets belet evenwel dat de verpachter de toestemming slechts geeft op voorwaarde dat de pachter een vergoeding betaalt voor de schade die uit de wegruiming voortvloeit. Zo de pachter zich daartoe verbindt, zal zulks als een geldige overeenkomst gelden. Zo een dergelijk beding niet werd overeengekomen, is de verpachter niet gerechtigd om achteraf nog een vergoeding te vorderen.

Tijdens de bespreking van dit onderdeel van artikel 24 werd de vraag gesteld welke de toestand is wanneer het gebouw dat de pachter wenst weg te ruimen met een hypotheek bezwaard is. Hierop werd geantwoord dat dit een specifiek probleem is dat tot de beoordelingsbevoegdheid van de vrederechter behoort(150). Het is duidelijk dat de vrederechter zal moeten rekening houden met de wetgeving terzake. Zo de toestemming door de verpachter wordt verleend, is enkel deze aansprakelijk voor de gevolgen t.a.v. de hypothecaire schuldeiser.

3. *Het recht om gebouwen op te richten en werken uit te voeren*

76. Het recht van de pachter, dat hem wordt verleend door artikel 25 van de wet van 4 november 1969, om onder bepaalde omstandigheden en behalve in geval van geldige opzegging, gebouwen op te richten en werken uit te voeren, wordt door het nieuwe artikel 25

(150) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 71.

onverkort behouden. Behouden blijft eveneens dat de oprichting van de gebouwen en de uitvoering van de werken enkel kan geschieden op voorwaarde dat deze nuttig zijn voor de bewoonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed en stroken met de bestemming ervan.

Krachtens het ongewijzigde artikel 26.1, kan zulks gebeuren hetzij met of zonder toestemming van de verpachter of in voorkomend geval van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker of met machtiging van de vrederechter. Zo de pachter om de machtiging van de vrederechter verzoekt, kan zulks enkel gebeuren na advies van de bevoegde ambtenaar van het Ministerie van Landbouw, dat betrekking heeft op de voorwaarden die voor het oprichten van de gebouwen en het uitvoeren van de werken zijn vereist. Bovendien moet een beschrijving van de uit te voeren werken en een raming van de kosten bij het verzoek worden gevoegd. Het al dan niet bekomen van de toestemming of de machtiging doet in niets tekort aan het recht van de pachter om deze gebouwen op te richten of deze werken uit te voeren doch is enkel determinerend voor de vergoeding die de verpachter bij het verstrijken van de pacht verschuldigd is.

77. De wetgever heeft een wijziging aangebracht aan de aard waaraan de gebouwen en de werken die de bewoonbaarheid van het gepachte goed betreffen, moeten beantwoorden. Terwijl in de vroegere tekst de noodzakelijkheid als criterium werd vermeld, moeten de gebouwen en de werken voortaan nuttig zijn voor de bewoonbaarheid.

Uit de vroegere redactie van artikel 25 vloeide voort dat de vereiste gesteld voor de gebouwen en de werken die op de bewoonbaarheid betrekking hebben, strenger diende te worden gehanteerd dan deze die was gericht op de exploitatie van het pachtgoed. Doch steeds op grond van de wijze waarop de tekst was geformuleerd werd dit onderscheid van meetaf aan genuanceerd omdat ook voor de bewoonbaarheid, de voorwaarden van nut en bestemmingsgerichtheid moesten worden nageleefd.

Door de tekstwijziging verdwijnt voortaan de dubbelzinnigheid waartoe het oude artikel 25 eventueel aanleiding kon geven met het gevolg dat de interpretatie die tot nu toe werd verdedigd zonder aarzeling wordt bevestigd. Nuttigheid betekent hetgeen de bewoonbaarheid, die overeenkomt met de normale levenswijze van een landbouwersgezin en die tegelijkertijd de eenheid van exploitatie en het daarmee gepaard gaande wonen, het dichtst benadert. Bovendien

is dat begrip evolutief nl. de opvattingen over bewoonbaarheid kunnen wijzigingen ondergaan naargelang een nieuwe levenswijze ingang vindt en algemeen wordt aanvaard(151).
De nieuwe tekst bepaalt uitdrukkelijk dat er voortaan geen onderscheid meer wordt gemaakt naar de soort werken. Eertijds kwamen hiervoor enkel nieuwe werken in aanmerking, met uitsluiting van alles wat als verbeteringen moest worden beschouwd(152). Het nieuwe artikel 25 vermeldt alle werken, onverschillig of het nieuwe werken, verbeteringswerken, herstellings- of verbouwingswerken betreft.

78. Volledigheidshalve heeft de wetgever aan het nieuwe artikel 25 toegevoegd dat het recht van de pachter geldt onverminderd het bepaalde in de artikelen 1722 en 1725 B.W.
Artikel 1722 B.W. stelt een gemeenrechtelijke regeling vast ingeval het verbouwde goed gedurende de huurtijd teniet gaat. Zo het goed geheel teniet gaat, is de huur van rechtswege ontbonden; is het goed slechts ten dele teniet gegaan dan kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, ofwel vermindering van de prijs, ofwel zelfs ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd.
Deze bepaling blijft onverkort van toepassing, vermits ze van een andere aard is dan het oprichten van de gebouwen en het uitvoeren van de werken bedoeld in artikel 25. Ze is trouwens steeds blijven gelden zonder dat zulks in de tekst was vermeld(153).
Hetzelfde besluit geldt trouwens t.a.v. het bepaalde in artikel 1724 B.W. Dit artikel bepaalt dat de huurder de dringende herstellingen moet gedogen die het verhuurde goed nodig heeft en die niet kunnen worden uitgesteld tot na het eindigen van de huur, welke ook de ongemakken zijn die daardoor worden veroorzaakt en al zou de huurder gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het gehuurde goed moeten derven. Duren de herstellingen langer dan veertig dagen, dan wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven. Indien de herstellingen van die aard zijn dat hetgeen noodzakelijk is voor de huisvesting van de huurder en van zijn gezin daardoor onbewoonbaar wordt, dan kan hij de huur doen ontbinden.

(151) *A.P.R., Pacht*, nr. 312.
(152) Id. 309.
(153) EECKLOO, *Pacht en voorkoop*, nr. 820-822.

Ook deze regel blijft van toepassing naast het bepaalde in artikel 25. Enerzijds zijn de herstellingen bedoeld in artikel 25 op een ander en specifiek doel gericht, anderzijds worden in tegenstelling tot artikel 1724 B.W., deze gebouwen en herstellingen opgericht en uitgevoerd op initiatief van de pachter.

79. Een belangrijke voorwaarde die door de nieuwe wet werd ingelast bestaat erin dat de pachter moet instaan voor het onderhoud en alle lasten moet dragen van de op zijn initiatief opgerichte gebouwen en uitgevoerde werken. De wetgever was van mening dat, wanneer de pachter een gebouw opricht of werken uitvoert hij dan ook, niet enkel de kosten daarvan betaalt, maar eveneens alle lasten draagt die daaruit voortvloeien. Hieronder worden niet enkel de kosten bedoeld die het gewone onderhoud en de noodzakelijke herstellingen daarvan met zich meebrengen maar eveneens de verhoging van de onroerende voorheffing die het gevolg is van een eventuele verhoging van het kadastraal inkomen. Een eventuele verhoging van de pachtprijs of van de huurlasten kan evenwel niet worden aangerekend; de door hem opgerichte gebouwen of uitgevoerde werken maken immers geen deel uit van de pachtovereenkomst(154).

Deze regel is van algemene toepassing, en geldt dus eveneens wanneer de verpachter tot het oprichten van de gebouwen of het uitvoeren van de werken zijn toestemming heeft gegeven. Zoals blijkt uit het bepaalde in artikel 25, par. 2, tweede lid, en artikel 26.1., is het al dan niet geven van toestemming door de verpachter enkel van betekenis voor het recht van de pachter om de gebouwen en de werken weg te ruimen en om, bij het verstrijken van de pacht, vast te stellen welke vergoeding de verpachter zal verschuldigd zijn.

4. *Het recht om deze gebouwen en werken weg te ruimen*

80. Artikel 25, par. 2, bepaalt dat, zonder daartoe door de verpachter verplicht te kunnen worden, de pachter op ieder ogenblik de boven bedoelde gebouwen en werken kan wegruimen voor zover deze als zelfstandige zaken beschouwd kunnen worden.

Het initiatief tot het wegruimen hoort enkel toe aan de pachter. De verpachter kan de wegruiming niet eisen hetgeen dan ook betekent dat de vrederechter daartoe geen machtiging kan verlenen. Aan dit recht wordt een quasi-absolute betekenis gehecht vermits artikel 26, par. 2, uitdrukkelijk bepaalt dat de afstand van het recht tot wegrui-

(154) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 90.

men slechts kan geschieden na de uitvoering van de werken en op voorwaarde dat ze is vastgesteld bij authentieke akte of bij verklaring voor de vrederechter. Uit de tekst blijkt duidelijk dat beide voorwaarden tegelijkertijd moeten zijn nageleefd.

Van dit recht kan de pachter bovendien op elk ogenblik gebruik maken, d.w.z. eveneens in geval van geldige opzegging; deze laatste beperking geldt enkel voor het oprichten van de gebouwen en het uitvoeren van de werken.

Als tegenhanger van het bepaalde in artikel 26, 1. zal de pachter alvorens tot de wegruiming te kunnen overgaan de schriftelijke toestemming of de machtiging van de vrederechter moeten bekomen, indien voor de oprichting of de uitvoering deze procedure eveneens werd gevolgd. Vermits uitdrukkelijk is bepaald dat dezelfde procedure moet worden gevolgd, betekent zulks dat de machtiging van de vrederechter moet worden voorafgegaan door het advies van de bevoegde ambtenaar en dat een beschrijving van de uit te voeren werken en een raming van de kosten bij het verzoek moet worden gevoegd.

Een belangrijke voorwaarde is evenwel dat de wegruiming enkel betrekking kan hebben op zaken die als zelfstandig kunnen worden beschouwd. Hiermee worden bedoeld die constructies die afgescheiden zijn van andere ofwel aan een gebouw zijn gehecht doch er niet in zijn opgenomen en dus demonteerbaar zijn. Het is uiteraard niet toegelaten dat een herstellings- of verbouwingswerk aan vroeger bestaande constructies door de pachter zou worden teniet gedaan(155).

Zo de pachter tot de hem toegelaten wegruiming van een zelfstandige zaak overgaat, is hij er in elk geval toe gehouden het goed in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen en de aangerichte schade te vergoeden. Deze bepaling heeft uiteraard enkel betrekking op de wegruiming(156). De schade waarvoor vergoeding is verschuldigd, is blijkbaar deze die eventueel door de wegruiming kan ontstaan of de sporen die daarna overblijven omdat het goed na de wegruiming niet beantwoordt aan de toestand zoals deze er bij de oorsprong uitzag.

5. *De door de verpachter verschuldigde vergoeding*

81. Hierboven werd er reeds aan herinnerd dat de pachter die de kosten van de gebouwen en de werken heeft gedragen, bij het

(155) Id., p. 90 en 199.
(156) Id., p. 90.

verstrijken van de pacht, krachtens artikel 26, 1, recht heeft op een vergoeding. Daarbij wordt een dubbel onderscheid gemaakt, enerzijds naargelang de gebouwen en de werken al dan niet met de schriftelijke toestemming van de verpachter en in voorkomend geval al dan niet met de schriftelijke toestemming van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker werden opgericht of uitgevoerd, of met machtiging van de vrederechter anderzijds naargelang hetzij de verpachter hetzij de pachter een einde aan de pacht maakt.

Evenals het recht tot wegruiming, is eveneens het recht op vergoeding absoluut; krachtens artikel 26, 3, par. 2, kan er geen afstand van het recht tot wegruimen of op vergoeding geschieden dan na de uitvoering van de werken en deze moet worden vastgesteld bij authentieke akte of bij verklaring voor de vrederechter. Zulks betekent dat o.m. een afstand van dit recht dat eventueel als voorwaarde in de schriftelijke toestemming zou zijn opgenomen, als niet-bestaande wordt beschouwd. Een gelijkaardige eis die zou worden gevorderd wanneer de pachter om de machtiging van de vrederechter verzoekt, dient eveneens te worden afgewezen.

De nieuwe wet behoudt de bestaande vergoedingsregeling mits één enkele toevoeging. Het nieuwe vierde lid van artikel 26, 1, bepaalt dat, zo de pacht een einde neemt op initiatief van de pachter, doch uitsluitend wegens ernstige redenen, deze eveneens recht heeft op de in het tweede lid bepaalde vergoeding. In dit geval zal de vergoeding niet lager mogen zijn dan de door de pachter gedragen kosten in zoverre deze niet zijn afgeschreven; de afschrijving wordt forfaitair bepaald op 4 p.c. per jaar.

De wetgever heeft het billijk geacht dat de pachter in dit geval een vergoeding bekomt die minimaal de door hem gedane kosten dekt. Voor de toepassing van deze regel zijn uitdrukkelijk twee voorwaarden gesteld: de pacht moet een einde nemen op initiatief van de pachter en deze moet daaraan enkel en alleen op grond van ernstige redenen een einde maken.

Over het ernstige karakter van de ingeroepen redenen, zal uiteraard de vrederechter oordelen(157).

(157) Id., p. 200.

6. *Vermelding van de uitgevoerde werken bij vervreemding van het verpachte goed*

82. Een laatste bepaling die betrekking heeft op de door de pachter uitgevoerde werken, en door de nieuwe wet werd ingevoerd in artikel 26, 3, par. 2, betreft de verplichting die op de verpachter rust om in elke akte van vervreemding van het verpachte goed, alle werken te vermelden die de pachter heeft uitgevoerd alsook, in voorkomend geval, de toestemming of de machtiging krachtens welke ze werden verricht, eventueel na de pachter te hebben ondervraagd.

Deze bepaling heeft de uitdrukkelijke bedoeling duidelijkheid t.a.v. de koper te scheppen en te vermijden dat deze uiteindelijk twee maal zou betalen, eenmaal voor de waardevermeerdering die begrepen is in de koopprijs, andermaal voor de aan de pachter verschuldigde vergoeding bij het verstrijken van de pachtovereenkomst. Op dit laatste ogenblik zou het immers blijken onmogelijk te zijn de waarde van die werken nog vast te stellen; het pachtgoed wordt trouwens door de koper verkregen in de staat waarin het bij de vervreemding wordt verworven.

Aan deze voorwaarde kan worden voldaan door middel van een geschrift of een verklaring waarin alle gegevens worden kenbaar gemaakt en waarvan de instrumenterende notaris akte neemt(158).

Deze bepaling kan wel aanleiding geven tot betwistingen wanneer de eigenaar en de pachter het niet eens zijn over wat zij respectievelijk aan werken hebben uitgevoerd. Het zal dan ook nuttig zijn dat de notaris er zich van te voren van vergewist of er daaromtrent overeenstemming bestaat tussen de eigenaar en de pachter en de partijen er eventueel toe uitnodigt deze vooraf op te lossen(159).

7. *Door de pachter te verlenen faciliteiten*

83. Een nieuw artikel 29*bis* luidt als volgt: ,,Naarmate de oogst wordt ingehaald, is de pachter gehouden om aan zijn opvolger op het bedrijf alle nodige faciliteiten te verlenen voor het uitvoeren van alle werken van het daaropvolgende jaar, overeenkomstig de plaatselijke gebruiken''.

De bedoeling van deze bepaling bestaat erin aan de opvolger de mogelijkheid te geven om de periode die volgt op de laatste oogst voordat de zittende pachter het bedrijf verlaat, op doeltreffende

(158) Id., p. 81 en 200; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 74.
(159) Senaat Hand., 20 juli 1988, p. 1039.

wijze zijn exploitatie op gang te brengen en aldus een vlottere overgang van de ene pachter naar de andere te verzekeren. De tekst bedoelt de oogst in het algemeen, dus niet enkel de graangewassen maar eveneens alle andere vruchten(160).

HOOFDSTUK VII

ONDERPACHT EN PACHTOVERDRACHT

84. Aan het onderdeel van de pachtwet dat betrekking heeft op de onderpacht en de pachtoverdracht, heeft de wetgever eveneens enkele wijzigingen aangebracht.

1. Een wijziging heeft tot doel de categorie van familieleden in wiens voordeel een bevoorrechte onderpacht en pachtoverdracht kan worden toegestaan, uit te breiden, zoals is gebeurd in andere bepalingen. Krachtens de nieuwe bepalingen van de artikelen 31 en 34 kan de pachter voortaan het gehele pachtgoed in onderpacht geven of het in zijn geheel overdragen aan zijn afstammelingen of geadopteerde kinderen of aan die van zijn echtgenoot evenals aan de echtgenoten voor de voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen. Enerzijds moet de uitbreiding tot deze categorie van familieleden worden gezien als de concretisering van een sociologische realiteit vermits de landbouwexploitatie in wezen een gezinsbedrijf is waarin beide echtgenoten een gewichtige rol spelen zodat het niet verantwoord zou zijn hen daarvan uit te sluiten. Anderzijds zijn de bevoorrechte onderpacht en pachtoverdracht enkel mogelijk van de ene op de volgende generatie. De echtgenoot van de pachter kan hiervoor niet in aanmerking komen. De voorzetting van de pacht door de echtgenoot van de pachter is krachtens artikel 38 enkel mogelijk ingeval van overlijden van de pachter. De voortzetting van de exploitatie zal uiteraard eveneens mogelijk zijn wanneer de echtgenoot van meetaf aan medepachter was(161).

Een gelijkaardige uitbreiding tot dezelfde familieleden heeft plaats met betrekking tot artikel 35, eerste lid en artikel 37, par. 1, 2°. De eerste bepaling schrijft de voorwaarden voor om pachtvernieuwing van rechtswege te bekomen, de tweede bepaling somt de ernstige redenen op die de verpachter kan inroepen om zich te verzetten tegen de pachtvernieuwing.

---

(160) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 92 en 200; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 75.

(161) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 95-96; Senaat B.Z. 1988, nr. 357-2, p. 6.

85. 2. Artikel 30 vestigde reeds het principe dat behalve bij bevoorrechte onderpacht, de pachter van landeigendommen niet het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht kan geven, noch zijn pacht geheel of ten dele aan anderen kan overdragen zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

De nieuwe wet heeft hieraan een grotere precisering gegeven en het meteen verstrengd. De toestemming van de verpachter blijft vereist en moet schriftelijk geschieden. De tekst voegt hieraan twee voorwaarden toe: de schriftelijke toestemming moet aan de onderpacht en de pachtoverdracht voorafgaan. Beide vereisten zijn noodzakelijk op straffe van nietigheid.

Hieruit vloeit meteen voort dat een onderpacht of een pachtoverdracht slechts onder die voorwaarden kan worden toegestaan. Een andere wijze dan een van de verpachter uitgaande schriftelijke toestemming is niet geldig: de gerechtelijke of buitengerechtelijke betekenis en de stilzwijgende exploitatie kunnen de schriftelijke toestemming niet vervangen(162).

Tenslotte wordt aan de tekst toegevoegd dat toestemming tot overdracht van pacht niet kan gelden als toestemming tot onderpacht. Hoewel de tekst zulks niet uitdrukkelijk bepaalt, mag daaruit worden afgeleid dat een toestemming tot onderpacht evenmin als toestemming tot pachtoverdracht kan gelden. Zulks vloeit blijkbaar voort uit de context van artikel 30 waar er een onderscheid wordt gemaakt tussen onderpacht en pachtoverdracht en de verstrenging van de voorwaarden die voor het toestaan daarvan worden vereist.

86. 3. Een tweede wijziging wordt aangebracht aan artikel 30, meer bepaald aan het laatste lid dat betrekking heeft op de ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen: deze ruil wordt niet als onderpacht beschouwd en heeft geen invloed op de rechten en verplichtingen niet van de pachters noch van de verpachters. Dit principe wordt door de nieuwe wet uitgebreid in die zin dat het ook geldt voor de gemeenschappelijke exploitatie van een landeigendom die in pacht wordt gegeven aan een van de medeexploitanten, op voorwaarde dat deze laatste alleen houder van de pacht blijft en hij als hoofdbedrijf actief aan de exploitatie deelneemt.

Deze toevoeging heeft de bedoeling een feitelijke groepering in de

(162) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 94.

gelegenheid te stellen het goed gemeenschappelijk te exploiteren; zij sluit aan bij de logica van de landbouwvennootschap(163).

T.a.v. de medeëxploitant aan wie de landeigendom in pacht wordt gegeven, gelden enkele voorwaarden; deze laatste moet alleen houder blijven van de pacht en als hoofdbedrijf actief deelnemen aan de exploitatie. De bedoeling bestaat erin dat de medecontractanten exploiterende landbouwers zijn en dat tegenover hen een minimum aan geloofwaardigheid behouden blijft(164).

87. 4. Artikel 33 van de pachtwet bepaalde dat de pachter die een opzeggingsbrief ontvangt voor een onderverpacht goed, binnen een maand aan de onderpachter een afschrift van de opzeggingsbrief moet betekenen en hem op straffe van schadevergoeding op de hoogte moet stellen van het gevolg dat eraan gegeven is.

De nieuwe wet brengt hieraan enkele wijzigingen aan. Vooreerst wordt de verplichting die enkel gold ingeval de pachter een opzeggingsbrief ontving voor een onderverpacht goed, uitgebreid tot de bij vonnis ontbonden pacht. Voortaan is de pachter er toe gehouden niet enkel een afschrift van de opzeggingsbrief binnen een maand na de betekening hiervan op zijn beurt aan de onderpachter te betekenen, maar eenzelfde betekening moet binnen eenzelfde termijn aan de onderpachter geschieden van het vonnis dat de ontbinding van de pacht uitspreekt.

Vervolgens wordt de sanctie uitgebreid die geldt ingeval deze regel wordt over het hoofd gezien. De nieuwe tekst bepaalt duidelijk dat de schadevergoeding slaat zowel op het niet betekenen van het afschrift van de opzeggingsbrief en van het vonnis, als op de verplichting van de pachter de onderpachter op de hoogte te stellen van het gevolg dat door hem aan de betekende opzegging of het betekend vonnis werd gegeven(165).

(163) Id.
(164) Id., p. 95.
(165) Id., p. 97.

HOOFDSTUK VIII

OVERLIJDEN VAN DE PACHTER

88. In dit hoofdstuk worden aan twee bepalingen de aanpassingen aangebracht met betrekking tot de eerder meermaals vermelde uitbreiding van de categorie familieleden.

De eerste bepaling betreft artikel 39, eerste lid. De nieuwe tekst luidt: ,,De verpachter kan aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter slechts opzegging doen, indien hij zich dat recht heeft voorbehouden in de pachtovereenkomst en de overleden pachter geen overlevende echtgenoot, afstammelingen of aangenomen kinderen of geen afstammelingen of aangenomen kinderen van de echtgenoot of geen echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen nalaat''.

Steeds met betrekking tot de bepalingen die de gevolgen van het overlijden van de pachter regelen, wordt een gelijkaardige aanpassing aangebracht aan artikel 43, eerste lid. Deze tekst luidt voortaan als volgt: ,,Indien de persoon of de personen die de exploitatie voortzetten, afstammelingen of aangenomen kinderen van de overleden pachter of van diens echtgenoot zijn of echtgenoten van voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, brengt de kennisgeving, behoudens geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing mee.

HOOFDSTUK IX

VERGOEDINGEN TOEKOMENDE AAN DE AFGAANDE PACHTER

89. Aan dit onderdeel van de pachtwet werden een tweetal wijzigingen aangebracht.

1. Krachtens het gewijzigde artikel 45.1, moet, afgezien van de vergoedingen die aan de pachter kunnen toekomen uit hoofde van gebouwen, aanplantingen en werken, de afgaande pachter van de verpachter een vergoeding ontvangen voor het stro, de mest en navette die hij bij zijn vertrek achterlaat, voor de bebouwing die hij reeds heeft verricht, alsmede voor de verbeteringen aangebracht aan de gronden wat hun staat van zuiverheid betreft.

In de tekst is er geen sprake meer van de verbeteringen aan de

afsluitingen, de waterafloopgreppels, aan de wegen dienende voor de exploitatie van werken die bij de exploitatie behoren. Deze vermelding was immers overbodig geworden ingevolge de gewijzigde bepaling van artikel 25, § 1, waar op een algemene wijze en binnen het daarin gestelde doel is geformuleerd dat de pachter het recht heeft alle gebouwen op te richten, mits hij ze onderhoudt en er alle lasten van draagt, alsmede het recht om alle werken uit te voeren, onverschillig of het nieuwe werken, verbeteringswerken, of herstellingswerken zijn. Deze werken zijn immers reeds ondervangen door het eerste gedeelte van artikel 45.1, nl. de vergoedingen die aan de pachter kunnen toekomen uit hoofde van gebouwen, aanplantingen en werken. Het is de bedoeling geweest van de wetgever het principe te vestigen volgens hetwelk de pachter een vergoeding krijgt voor alles wat een meerwaarde inhoudt(166).

90. 2. Artikel 46 bepaalt dat de pachter benevens de vergoeding van artikel 45, recht heeft op een bijkomende vergoeding tot beloop van de geleden schade wanneer aan de pacht een einde wordt gemaakt ten gevolge van een opzegging wegens wel bepaalde redenen. De nieuwe wet heeft de opsomming van deze redenen zowel aangepast als aangevuld.

De redenen zijn de volgende:

— artikel 6, § 1, 2°: de opzegging van de pachtovereenkomst die betrekking heeft op ongebouwde gronden die, op het ogenblik van de opzegging, zonder dat er vooraf wegenwerken dienen uitgevoerd te worden, beschouwd moeten worden als bouwgronden. Bij de bespreking van deze opzeggingsreden werd de aandacht er reeds op gevestigd dat de verpachter gehouden is een bijkomende vergoeding te betalen. De vermelding van deze opzeggingsreden is immers verantwoord omdat de pachtbeëindiging voor de pachter een verrassing is, en bij het aangaan van de overeenkomst niet was te voorzien.

  Bovendien is de opzeggingstermijn zeer kort, nl. drie maanden(167). Terloops zij er aan herinnerd dat de bijkomende vergoeding eveneens moet worden toegekend in geval van verlies van een kleine strook(168);

— artikel 6, § 1, 3°: de opzegging die betrekking heeft op gronden

(166) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 81.
(167) Id.
(168) Id.

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 vóór het einde van de lopende pachtperiode, hiervan kennis heeft gegeven aan de pachter. Hieruit blijkt dat artikel 46 bijgevolg niet enkel van toepassing is voor bouwgronden maar eveneens voor gronden bestemd voor industriële doeleinden(169);

— artikel 6, § 1, 4°: de opzegging die betrekking heeft op gronden die als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden beschouwd kunnen worden, hetzij bij de aanvang van de pacht, mits zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst, hetzij bij een verlenging van de pacht, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden vóór de datum van een verlenging hiervan kennis gegeven heeft aan de pachter, en die vooraf het voorwerp dienen uit te maken van wegwerken;
— artikel 6, § 1, 6°: opzegging die betrekking heeft op gronden die na het sluiten van de overeenkomst verkregen zijn door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon, op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten algemenen nutte beveelt of toestaat;
— artikel 6, § 2: dat aan de verpachter de mogelijkheid geeft om op ieder ogenblik een einde te maken aan de lopende pacht om een aaneengesloten grond die aan zijn woonhuis aansluit en niet groter is dan 20 are, aan te wenden voor gezinsdoeleinden;
— tenslotte artikel 7, 9° en 10°: twee redenen die als ernstig worden beschouwd en de verpachter toelaten om bij het verstrijken van elke pachtperiode een einde aan de pacht te maken, nl. met het oog op:
  — de aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon;
  — de aanwending van percelen als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, mits zij wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als zodanig moeten worden beschouwd.

91. Gelet op de bijzondere aard van de bijkomende vergoeding van artikel 46, werd aan de rapporteur gevraagd hierover een toelichting

(169) Id.

te verstrekken. Het kan voor de informatie nuttig zijn deze te vermelden(170).

„De bijzondere uittredingsvergoeding volgens artikel 46, behelst alle door de pachter geleden schade, die geval per geval berekend moet worden onder andere:

1. *Genotsderving*

Het betreft de inkomensderving die door de pachter wordt geleden omdat hij de gepachte goederen niet tot het einde van de lopende pachtperiode kan exploiteren, met dien verstande dat geen rekening gehouden mag worden met minder dan twee jaar en met meer dan vier jaar.

Bij ontstentenis van boekhoudkundige gegevens wordt de genotsderving berekend op basis van de forfaitaire fiscale inkomstenschalen.

Bijvoorbeeld, bij een fiscale inkomstenschaal van 32.000 F zal de berekening als volgt geschieden:

32.000 F/ha × 3 jaar = 96.000 F

eventueel, + lopend jaar = 32.000 F

2. *Verlies op dieren en materiaal*

Wegens bedrijfsverlies op dieren wordt algemeen een vergoeding uitbetaald van 20 pct. van de waarde van de dieren die tot het bedrijf behoren evenredig met de verhouding tussen de ontnomen oppervlakte en de totale oppervlakte. De waarde van de niet-grondgebonden dieren (b.v. varkensstapel, mestvee met krachtvoedering) wordt niet in rekening genomen.

Bijvoorbeeld, hoeve 25 ha.

Inneming voor industrie of woonzone: 10 ha.

Waarde veestapel: 2.000.000 F

Berekening: $2.000.000 \text{ F} \times 20 \text{ pct.} \times \frac{10 \text{ ha}}{25 \text{ ha}} = 160.000 \text{ F}$ of

16.000 F/ha.

Wegens bedrijfsverlies op materiaal en gereedschap wordt algemeen een vergoeding uitbetaald van 30 pct. van de waarde van materiaal en gereedschap dat op het bedrijf gebruikt wordt, opnieuw in evenre-

(170) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 82-83.

digheid van de ontnomen oppervlakte tot de totale bedrijfsoppervlakte.

Bijvoorbeeld, hoeve 25 ha.

Inneming: 10 ha.

Waarde materiaal: 1.500.000 F

Berekening: $1.500.000 \text{ F} \times 30 \text{ pct.} \times \frac{10 \text{ ha}}{25 \text{ ha}} = 180.000 \text{ F}$ of

18.000 F/ha.

3. *Waardevermindering van overblijvende gronden en gebouwen*

Voor waardevermindering van resterende gronden geschiedt er eventueel een berekening van de bijkomende kosten en investeringen die moeten geschieden om de resterende gronden te exploiteren.

Voor waardevermindering van overblijvende gebouwen wordt het verlies berekend dat de exploitant (eigenaar of pachter die de gebouwen optrok) ondergaat omdat de resterende gebouwen nutteloos of minder rendabel worden door de vermindering van de exploitatie.

Voor minderwaarde van gebouwen wordt meestal een forfaitaire vergoeding van 25.000 tot 40.000 F per hectare ingenomen grond berekend.

4. *Andere schadeposten*

Bijvoorbeeld:

— Vergoeding voor teelt die niet geoogst kan worden bij onmiddellijke inname van grond;

— Verlies voordelige pacht;

— Verlies van bedrijfszekerheid

bijvoorbeeld, bij pacht van lange duur.

In de praktijk bedraagt heden ten dage de vergoeding bepaald in artikel 46, 12 F à 20 F de vierkante meter, op grond van de hierboven uiteengezette berekening".

VERVREEMDING VAN HET GEPACHTE GOED EN RECHT VAN VOORKOOP VAN DE PACHTER

92. Aan dit onderdeel van de pachtwet worden verschillende en vaak ingrijpende wijzigingen aangebracht; zij hebben betrekking op de artikelen 47, 48, 48*bis*, 50, 52 en 54.

1. Een eerste wijziging betreft de reeds herhaaldelijk vermelde uitbreiding van de categorie van familieleden.

Deze aanpassing moest logischerwijze geschieden in artikel 47. Voor de uitoefening van het recht van voorkoop komen voortaan in aanmerking de pachter of zijn afstammelingen of geadopteerde kinderen of die van zijn echtgenoot, of de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.

Dezelfde aanpassing geschiedt in artikel 48*bis* waarbij is bepaald dat de pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen gedurende een periode van negen jaar de exploitatie niet mag overdragen aan andere personen dan de boven vermelde familieleden. De uitbreiding van de categorie familieleden heeft eveneens plaats in artikel 52 waarin de gevallen zijn bepaald waarbij de pachter het recht van voorkoop niet kan uitoefenen, nl. artikel 52, 1°, eerste lid, 2° eerste en tweede lid. Tenslotte wordt dezelfde aanpassing ingevoerd in artikel 54, eerste lid, waar de pachter die van het voorkooprecht gebruik heeft gemaakt, het goed of de exploitatie ervan niet mag overdragen aan andere personen tenzij aan deze familieleden.

93. 2. Meer fundamentele wijzigingen worden aangebracht aan de artikelen 48 en 48*bis*.

Artikel 48, 1. bepaalde dat de eigenaar het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand mag verkopen nadat hij aan deze laatste de gelegenheid heeft gegeven om zijn recht voor voorkoop uit te oefenen. Dit principe wordt onverkort behouden doch er wordt voorzien in een andere wijze waarop aan de pachter kennis moet worden gegeven van het voornemen van de pachter om het goed uit de hand te verkopen. Tot nu toe had de verpachter de verplichting de pachter kennis te geven van de prijs en de voorwaarden waartegen hij bereid is het goed te verkopen.

De wetgever heeft de tekst gewijzigd ten einde aan de pachter de nodige waarborg te bieden opdat de uitoefening van het recht van voorkoop in alle duidelijkheid zou geschieden en met kennis van alle

factoren die de keuze van de pachter kunnen beïnvloeden. Daarom wordt de kennisgeving voortaan verricht door de notaris, die aan de pachter kennis geeft van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij enkel de identiteit van de koper wordt opengelaten. Wat aan de pachter moet worden medegedeeld, is het compromis zelf waarin alle verkoopvoorwaarden zijn vermeld; deze voorwaarden mogen bovendien niet meer worden gewijzigd ten einde te vermijden dat allerhande speculaties zouden worden aangewend. De aard van de inhoud van de akte blijkt trouwens uit het feit dat ze moet worden opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop. Het is de notaris die onder zijn verantwoordelijkheid kennis geeft aan de pachter van het bestaan en de inhoud van het tussen de verpachter en de toekomstige koper gesloten compromis en waardoor de zekerheid wordt gegeven dat alle elementen van de voorgenomen verkoping er in zijn opgenomen.

Een enkel gegeven mag evenwel in het compromis niet voorkomen, nl. de identiteit van de koper; deze moet worden opengelaten. De wetgever vreesde immers dat deze vermelding er voor de verpachter de aanleiding toe zou zijn om af te zien van de verkoop uit de hand en dat hij het goed eerder openbaar zou verkopen(171).

In dezelfde zin wordt het bepaalde in artikel 48, 1., tweede lid, gewijzigd; aanvaardt de pachter het aanbod, dan moet hij daarvan niet meer de eigenaar maar wel de notaris kennis geven binnen een maand na de kennisgeving.

94. Deze tekstwijziging werd vrij uitvoerig besproken, hetgeen aanleiding heeft gegeven tot verduidelijking ervan(172).

Krachtens artikel 48, 1, eerste lid, heeft de notaris de verplichting kennis te geven van de inhoud van de akte, hetgeen betekent dat dit begrip in ruime zin moet worden uitgelegd, m.a.w. dat hieronder niet een authentieke maar wel een onderhandse akte wordt bedoeld. Zulks betekent dat in voorkomend geval de eigenaar die wil verkopen, een onderhandse akte aan een notaris kan voorleggen die de pachter ervan kennis geeft. Deze akte is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en vermeldt niet de identiteit van de kandidaat-koper.

---

(171) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 103 en 106; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 85 en 87.
(172) Hand. Senaat, 20 juli 1988, p. 1032, 1041 en 1072; Kamer 1988, nr. 531-3, p. 16.

Zo de pachter binnen de maand na de kennisgeving verklaart dat hij zijn recht van voorkoop uitoefent, is er aanbod en aanvaarding en is de verkoop tussen verkoper en pachter gesloten. Zo de pachter evenwel binnen de maand het aanbod niet aanvaardt, wordt de voorwaarde van niet-uitoefening vervuld en wordt de akte retroactief rechtsgeldig en is de verkoop gesloten tussen de eigenaar en de eerste kandidaat-koper.

Er werd eveneens voorgesteld meteen de alinea's 3, 4 en 5 van artikel 48, 1, weg te laten; ingevolge de nieuwe techniek vermeld in artikel 48, 1, eerste lid, zouden deze geen betekenis meer hebben.

De wetgever is hierop evenwel niet ingegaan omdat zij moeten worden gezien als een sanctie t.a.v. een eigenaar die te kwader trouw is. Deze zou zich immers tot een andere notaris kunnen wenden dan degene die van de onderhandse akte kennis heeft gegeven. Bovendien kunnen er tussen de eigenaar en de koper allerlei tegenbrieven bestaan waarvan de pachter geen kennis heeft of hoeft te hebben. Door het behoud van bedoelde bepalingen wordt elk misbruik voortaan onmogelijk gemaakt.

95. 3. In het betreffende artikel 48 worden wijzigingen aangebracht aan de bepalingen die betrekking hebben op de openbare verkoping, waarbij wordt voorzien in een totaal nieuwe regeling. De nieuwe tekst maakt een onderscheid naargelang de verkoping al dan niet wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod.

Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, blijft de instrumenterende notaris ertoe gehouden bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing in het openbaar de vraag te stellen of de pachter of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Indien de pachter met de vraag van de instrumenterende ambtenaar instemt, is de verkoping definitief. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen, wordt de verkoping voortgezet.

96. Nieuw is evenwel dat aan de pachter een bijkomende mogelijkheid wordt gegeven; indien de pachter zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, geschiedt de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van uitoefening van het recht van voorkoop. Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet heeft gegeven, is de toewijzing definitief;

deze instemming moet worden gegeven aan de notaris en kan slechts op twee manieren geschieden, hetzij een betekening overeenkomstig artikel 57, d.w.z. bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekend schrijven, hetzij in een akte van de instrumenterende ambtenaar, m.a.w. in een akte van de notaris die met de openbare verkoping van het goed is belast en die reeds, krachtens artikel 48, 2°, eerste lid, ten minste vijftien dagen van te voren aan de pachter kennis heeft gegeven van de plaats, dag en uur van de openbare verkoping.

Uit deze tekst vloeit voort dat er zich drie hypothesen kunnen voordoen ingeval de verkoping wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod. Zo de pachter zijn recht van voorkoop uitoefent tegen de prijs van het laatste bod, wordt de verkoping definitief. Zo de pachter evenwel zijn recht van voorkoop tegen de prijs van het laatste bod niet uitoefent, wordt de verkoping voortgezet. Tenslotte kan de pachter, bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing zijn antwoord in beraad houden, waarbij de toewijzing gebeurt onder de opschortende voorwaarde van het recht van voorkoop. De termijn van beraad is vastgesteld op tien dagen. Indien de pachter binnen deze termijn van tien dagen zijn recht niet heeft uitgeoefend, is de toewijzing definitief.

Deze nieuwe regeling en inzonderheid de aan de pachter toegestane bedenktijd van tien dagen is op kritiek gestuit omdat o.m. daardoor de notariële procedure inzake openbare verkoping nog wordt verzwaard en de eigenaars en de notarissen er zouden toe worden aangezet niet meer openbaar te verkopen; meteen werd gevreesd dat het marchanderen zou worden aangemoedigd(173). Andere overwegingen hebben evenwel de doorslag gegeven. Meestal immers moet de pachter een beroep doen op een kredietinstelling. Het kan gebeuren dat de prijs die vooropgesteld is, tijdens de openbare verkoping wordt achterhaald waardoor de pachter wordt genoodzaakt opnieuw overleg te plegen, advies in te winnen, en eventueel bijkomende geldmiddelen te zoeken. Ook bekendheid met de kandidaat-koper kan voor de pachter van determinerende invloed zijn. Bovendien heeft de praktijk aangetoond dat de pachter meestal niet weet of de verkoping zal geschieden voor het geheel of in loten zodat hij de tijd moet hebben om een beslissing te nemen.

De verkoper hoeft niet te vrezen voor misbruiken vanwege de pachter, vooreerst omdat de bedenktijd wordt gecompenseerd door het

(173) Senaat 1987-1988, nr. 586-3, p. 18.

hoger bod, vervolgens omdat de kosten van de bijkomende verkopingsdag toch voor rekening van de pachter komen(174).

97. Het nieuwe vierde lid van artikel 48, 2, voorziet in een regeling wanneer de verkoping wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod. Het kan immers vereist zijn dat met een hoger bod wordt rekening gehouden, wanneer o.m. bij de verkoping minderjarige kinderen zijn betrokken(175). In dit geval is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de pachter de vraag te stellen of hij zijn recht van voorkoop uitoefent. Indien er een hoger bod is, wordt dit aan de pachter en aan de koper ter kennis gebracht.

Krachtens artikel 57 moet zulks, op straffe van niet-bestaan geschieden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Indien er geen hoger bod wordt gedaan of indien de notaris het hoger bod niet aanneemt, betekent hij — uiteraard steeds overeenkomstig artikel 57 — het laatste bod aan de pachter en stelt hem de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend overeenkomstig artikel 57 of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief. Volledigheidshalve moet er worden aan herinnerd dat het laatste lid van artikel 48, 2° ongewijzigd behouden blijft; in geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, moet dezelfde kennisgeving acht dagen te voren aan de pachter worden gedaan en dezelfde vraag in het openbaar worden gesteld bij de zitting van herverkoop.

98. 4. Benevens de uitbreiding van de categorie familieleden, waarop reeds de aandacht werd gevestigd, worden aan artikel 48*bis*, dat de overdracht van het recht van voorkoop regelt, eveneens enkele wijzigingen aangebracht.

Een belangrijke wijziging wordt aangebracht aan het principe zelf; voortaan heeft de pachter de mogelijkheid zijn recht van voorkoop hetzij voor het gehele goed over te dragen, hetzij zulks slechts voor een deel te doen, indien hij voor het overige deel dit recht zelf

(174) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 107, 108 en 109; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 85 en 87.

(175) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 85.

uitoefent. Bovendien, en in afwijking van de vorige tekst, kan hij voortaan zijn recht van voorkoop voor het geheel of een gedeelte overdragen aan hetzij één, hetzij aan meerdere derden. Uiteraard dient hij de in hetzelfde artikel 48*bis* voorgeschreven voorwaarden na te leven.

Wat deze voorwaarden betreft waaronder de overdracht van het recht van voorkoop dient te geschieden, moet een onderscheid worden gemaakt naargelang de verkoping uit de hand of openbaar plaatsheeft. Zulks was reeds vereist krachtens het oude artikel 48*bis*, doch ook aan beide regelingen werden wijzigingen aangebracht.

Bij verkoping uit de hand volstaat het niet meer dat de pachter aan de eigenaar schriftelijke instemming van de derde mededeelt; artikel 48*bis*, tweede lid, legt voortaan de verplichting op dat én de pachter én de derden gezamenlijk kennis geven aan de notaris van de overdracht en van de aanvaarding, overeenkomstig artikel 48, 1, tweede lid.

Uit deze tekst vloeit bijgevolg voort dat in tegenstelling met de oude bepaling, de derde persoonlijk moet optreden en dus op dezelfde wijze en samen, d.w.z. tegelijkertijd met de pachters of de derden van de overdracht en van zijn of hun aanvaarding moet laten blijken t.a.v. de notaris. Dit verplichte persoonlijk optreden van de derde komt nog beter tot uiting wanneer de tekstwijziging in herinnering wordt gebracht. De tekst die de Kamer van Volksvertegenwoordigers had aangenomen, bepaalde dat de derde aan wie het recht van voorkoop werd afgestaan, een opgave van één of meerdere lastgevers zoals bedoeld in artikel 1590 Ger. W. kon doen ten voordele van een of meer begunstigden. De Senaat heeft dit voorstel niet aangenomen omdat deze zogenaamde commandsverklaring te grote complicaties zou veroorzaken(176).

Bovendien dient deze kennisgeving aan de notaris te geschieden overeenkomstig artikel 48, 1. tweede lid.

99. Bij openbare verkoping verklaart de pachter het recht van voorkoop over te dragen en de derde verklaart dit recht uit te oefenen tijdens de toewijzingszitting, overeenkomstig artikel 48, 2, tweede lid, of naar aanleiding van de kennisgeving van de instemming binnen de termijn van tien dagen. Behouden blijft de mogelijkheid voor de verkoper om te eisen dat de derde waarborg stelt. Ook in dit geval bestaat de belangrijke wijziging erin dat de derde bedoelde

(176) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 111 en 112; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 89.

verklaring zelf moet doen en niet meer, zoals in de oude bepaling, dat hij deze eventueel bij gevolmachtigde kan afleggen.

Wel wordt de mogelijkheid om deze verklaring af te leggen uitgebreid; zij kan geschieden tijdens de toewijzingszitting overeenkomstig artikel 48, 2°, tweede lid, of naar aanleiding van de instemming binnen de termijn van tien dagen. In deze laatste hypothese wordt blijkbaar eveneens verwezen naar artikel 48, 2, tweede lid, dat de pachter de mogelijkheid geeft het antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad te houden waarbij hem een termijn van tien dagen wordt geboden om zijn instemming aan de notaris te betekenen. Zulks betekent dat de kennisgeving van de instemming moet vermelden dat de pachter het recht van voorkoop, voor het gehele goed of een deel ervan overdraagt en dat de derde of de derden verklaren dit recht uit te oefenen.

100. Het vierde en vijfde lid nemen de bepalingen over van het vroegere derde en vierde lid; zij hebben betrekking respektievelijk op de pachtvernieuwing en het verbod om gedurende een periode van negen jaar de exploitatie van het goed over te dragen aan andere personen dan aan de bevoorrechte familieleden.

Eveneens wordt de schadevergoeding behouden die verschuldigd is wanneer de bovenvermelde periode van negen jaar niet wordt nageleefd met dien verstande dat ze wordt verhoogd van 20 pct. tot 50 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen. De verhoging werd doorgevoerd om misbruiken van het recht van voorkoop tegen te gaan. Deze schadevergoeding moet immers als een sanctie worden beschouwd; de eventuele schadevergoeding t.a.v. een derde wordt geregeld door de gemeenrechtelijke bepalingen terzake. Er werd trouwens herinnerd aan een arrest van het Hof van Cassatie van 28 april 1972 waarin is bepaald dat iedereen die schade heeft geleden, tegen het misbruik kan opkomen.

Bij deze gelegenheid werd gespecificeerd dat als ernstige redenen waarvoor de vrederechter machtiging kan verlenen om de exploitatie toch over te dragen voor het verstrijken van de periode van negen jaar o.m. kunnen worden beschouwd, ziekte of vervroegd pensioen; het komt aan de vrederechter toe na te gaan of er achter de ingeroepen ernstige reden al dan niet een misbruik schuilgaat(177).

101. Artikel 50 regelt enkele bijzondere gevallen inzake recht van

(177) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 89; Kamer 1988, nr. 531-3, p. 16.

verkoop nl. wanneer het te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gepachte goed en wanneer het gepachte goed slechts een deel is van het te koop gestelde eigendom. De nieuwe wet voegt een nieuw tweede lid in, dat in een regeling voorziet ingeval van openbare verkoping per lot. Wanneer een verpacht goed of een geheel van goederen die het voorwerp uitmaken van een zelfde pachtcontract aangeboden wordt in openbare verkoping per lot, kan de gehele of gedeeltelijke massa alleen dan te koop worden aangeboden wanneer de samenstelling goedgekeurd werd door de pachter; afwezigheid of stilzwijgen van de pachter wordt beschouwd als goedkeuring.

Deze nieuwe tekst wenst aan de kleine pachter de waarborg te geven om een hoeveelheid die overeenstemt met zijn mogelijkheden, aan het recht van voorkoop te onderwerpen. Daarom is de goed- of afkeuring van de pachter dan ook vereist voor elke samenstelling van de massa(178).

In de praktijk zal het wenselijk zijn dat het akkoord van de pachter over een eventuele samenstelling van de loten wordt bekomen alvorens de openbare verkoping plaatsheeft en zo zulks niet mogelijk is dat de rechter zich hierover vooraf zou uitspreken. Aldus wordt vermeden dat de openbare verkoping zou moeten worden onderbroken om toe te laten deze betwisting te beslechten(179).

102. Een laatste wijziging in het onderdeel betreffende de vervreemding van het gepachte goed en het recht van voorkoop van de pachter, wordt aangebracht in artikel 54 door invoering van een nieuwe tekst na het eerste lid.

Het eerste lid van artikel 54 bepaalt immers dat de pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, het goed of de exploitatie ervan gedurende een periode van vijf jaar te rekenen van de aankoop, niet mag overdragen aan andere personen dan een reeks familieleden, die door de nieuwe wet wordt uitgebreid zoals is geschied in andere bepalingen. Deze strenge verbodsregel wordt voortaan verzacht: de beperking inzake de overdracht, zoals bepaald in het eerste lid, geldt niet wanneer de pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, het goed opnieuw kan verkopen aan een koper die hem in de verkoopakte een effectieve pachttijd van negen jaar waarborgt.

Deze bepaling moet worden gezien als een uitgestelde overdracht van het recht van voorkoop en waarbij de pachter die van dit recht

(178) Senaat 1987-1988, nr. 586-3, p. 21.
(179) Hand. Senaat, 20 juli 1988, p. 1040.

gebruik had gemaakt zich van het goed kan ontdoen wanneer hij door allerhande omstandigheden daartoe wordt verplicht. De voorwaarde dat de koper in de verkoopakte de verzekering moet geven dat de exploitatie gedurende minstens negen jaar zal worden voortgezet, biedt de waarborg dat het doel van het recht van voorkoop uiteindelijk niet wordt omzeild(180).

TITEL II

WIJZIGING VAN DE WET BETREFFENDE DE PACHTPRIJZEN

A. De pachtprijzencommissie

103. Door de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprijzen werd een belangrijke rol toebedeeld aan de provinciale pachtprijzencommissies. Zij hadden tot doel voor elke landbouwstreek van de provincie een coëfficiënt vast te stellen dat werd toegepast op het kadastraal inkomen met het oog op het bepalen van de maximaal toegelaten pachtprijzen. Deze regeling had tot op heden enkel betrekking op de in pacht gegeven gronden. Krachtens artikel 3 van dezelfde wet was een andere regeling van toepassing voor de in pacht gegeven gebouwen; de maximumpachtprijs van de gebouwen stemde overeen met hun kadastraal inkomen vermeerderd met 2/3, onverschillig of de huur van de gebouwen afzonderlijk werd vastgesteld dan wel begrepen was in de pachtprijs van het bedrijf.

De nieuwe wet wijzigt zowel de organisatie van de pachtprijzencommissies als de wijze waarop de maximale pachtprijzen van gronden en gebouwen worden vastgesteld.

In plaats van een pachtprijzencommissie per provincie, worden er voortaan een of meer commissies opgericht los van de gebiedsomschrijving van de provincie. Er werd immers vastgesteld dat er zich in de praktijk moeilijkheden voordeden omdat de vaststelling van de pachtprijzen niet is begrensd door de provincies; het is nodig gebleken bij voorkeur rekening te houden met de verschillende landbouwstreken en zelfs met een groepering van landbouwstreken.

De oprichting van een of meer commissies moet een grotere soepelheid toelaten. Naargelang van de noodwendigheid, zal het voortaan mogelijk zijn te voorzien in meerdere formules; hetzij een enkele

(180) Kamer 1981-1982, nr. 171-40, p. 114; Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 93.

commissie voor gans het land, hetzij een nationale commissie opgesplitst in een aantal subcommissies, hetzij een commissie per landbouwstreek, hetzij meerdere commissies in functie van een hergroepering(181).

Een meer ingrijpende wijziging betreft evenwel de manier waarop de pachtprijzencommissie de pachtprijzen vaststelt.

Wat de in pacht gegeven gronden betreft, blijft het principe behouden dat de maximaal toegelaten pachtprijzen overeenstemmen met hun kadastraal inkomen waarop een coëfficiënt wordt toegepast.

Voor de berekening van de maximaal toegepaste pachtprijzen voor de gronden, stellen de commissies voor elke termijn van drie jaar — en dus niet meer voor een periode van vijf jaar — de maximum-coëfficiënten vast die op het kadastraal inkomen worden toegepast. Deze vaststelling geschiedt op grond van de verhouding tussen enerzijds de gemiddelde rendabiliteit van de bedrijven in elk van de landbouwstreken tijdens de driejaarlijkse periode die voorafgaat aan het laatste jaar van elke termijn en anderzijds, de gemiddelde rendabiliteit van deze bedrijven tijdens dezelfde periode van de vorige termijn. Wat de rendabiliteit betreft, is de definitie vermeld in artikel 17 richtinggevend; in deze context wordt de rendabiliteit gedefinieerd als het rendement dat een normale exploitatie van het goed had kunnen opleveren aan de pachter met inachtneming van de hoedanigheid van de grond, de marktprijzen van de produkten en de aan de exploitatie verbonden lasten. Zulks betekent o.m. dat in de rendabiliteit eveneens de landbouwprijzen in de periode van de drie jaar begrepen zijn. Bovendien zal de rendabiliteit per landbouwstreek moeten worden vastgesteld(182).

In tegenstelling met de vorige bepaling van artikel 3, wordt voor de in pacht gegeven gebouwen dezelfde berekeningswijze gebruikt. In plaats van een vermeerdering van het kadastraal inkomen met 2/3, wordt een specifiek coëfficiënt vastgesteld door de pachtprijzencommissie, hetgeen dus betekent enerzijds dat er per landbouwstreek een coëfficiënt wordt vastgesteld voor de gebouwen en een voor de gronden en anderzijds dat de vastgestelde coëfficiënten tot gevolg zullen hebben dat er per periode een aanpassing voor de gebouwen zal kunnen gebeuren, zodat het inderdaad mogelijk is dat de pachtprijs van de gebouwen eventueel ook zal evolueren naar gelang van

(181) Senaat 1986-1987, nr. 586-2, p. 95-96.
(182) Id., p. 97 en 98.

de landbouwstreken. Vooral de stallingen waar vee is ondergebracht kunnen een rol spelen in de rendabiliteit(183).

De aandacht moet er worden op gevestigd dat het instandhouden van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprijzen tot gevolg heeft dat artikel 17 van de pachtwet niet kan worden ingeroepen. Zolang de wet op de pachtprijzenbeperking blijft bestaan, kunnen de pachter en de verpachter bij het verstrijken van elke driejarige periode bij de vrederechter geen herziening vorderen van de schriftelijk bedongen of door de vrederechter vastgestelde pachtprijs op grond van de rendabiliteit van het pachtgoed tijdens de afgelopen driejarige periode(184).

De nieuwe bepaling die onder artikel 4*bis* in de wet op de pachtprijzenbeperking wordt ingevoegd, kan enigszins als een correctie worden beschouwd. Aan de Koning wordt de mogelijkheid gegeven de pachtprijzen van de gronden en de gebouwen die zijn vastgesteld overeenkomstig de boven aangeduide methode, jaarlijks aan te passen aan de evolutie der landbouwprijzen wanneer deze evolutie zulks verantwoordt.

De bedoeling bestaat erin de pachtprijzen aan te passen wanneer hierin een plotse en belangrijke evolutie wordt vastgesteld(185).

Deze aanpassing kan zowel een verhoging als een vermindering van de pachtprijzen tot gevolg hebben.

Voor de toepassing van deze mogelijkheid stelt de Koning op advies van de Nationale Landbouwraad, een of meer indexen der landbouwprijzen vast, evenals de drempel vanaf welke een aanpassing mogelijk is.

B. De pachtprijzen van de pachtovereenkomsten van lange duur

104. Artikel 4 van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprijzen wordt in belangrijke mate gewijzigd. Het nieuwe artikel 4, § 2, betreft de pachtovereenkomsten opgesteld bij authentieke akte, waarvoor, ingevolge de vrije wil van de contracterende partijen, een andere pachttijd werd overeengekomen dan deze die is bepaald in artikel 4 van de pachtwet.

Deze nieuwe bepaling voorziet in een verhoging van de pachtprijs die

(183) Id., p. 99.
(184) Id., p. 98.
(185) Id., p. 101.

verschillend is naargelang van de duur van de eerste gebruiksperiode. Als grondslag van de diverse verhogingen geldt de pachtprijs zoals die wordt vastgesteld door de pachtprijzencommissie.

Wanneer de overeenkomst voorziet in een eerste gebruiksperiode van 18 jaar, mag de vastgestelde pachtprijs voor de gronden worden verhoogd met 36 pct. en deze van de gebouwen met 18 pct. Bedraagt de eerste gebruiksperiode 21 jaar dan zijn de verhogingen vastgesteld op 42 pct. voor de gronden en op 21 pct. voor de gebouwen. Duurt de eerste gebruiksperiode 24 jaar dan zijn de verhogingen 48 pct. respektievelijk 24 pct. Zo tenslotte de eerste gebruiksperiode 25 jaar of meer bedraagt, kan de pachtprijs voor de gronden worden verhoogd met 50 pct. en deze van de gebouwen met 25 pct.

Belangrijk is evenwel dat na het verstrijken van de eerste gebruiksperiode, de pachtprijs wordt teruggebracht tot de normale pachtprijs.

Artikel 4, § 2, voorziet in een speciale regeling voor de loopbaanpacht. In dit geval mag de pachtprijs van de gronden worden verhoogd met 50 pct. en deze van de gebouwen met 25 pct.

De Koning kan ook voor de krachtens artikel 4 verhoogde pachtprijs, deze eventueel jaarlijks aanpassen aan de evolutie van de landbouwprijzen zo deze evolutie zulks verantwoordt. Deze aanpassing geschiedt op dezelfde wijze: te dien einde stelt de Koning, op advies van de Nationale Landbouwraad, een of meer indexen van de landbouwprijzen vast, evenals de drempel vanaf welke een aanpassing mogelijk is.

Een laatste wijziging die wordt aangebracht aan de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprijzen is er een van eerder formele aard.

Het betreft meer in het bijzonder artikel 5 dat aan elk van de partijen de mogelijkheid geeft de herziening te vragen van de prijs van de lopende pacht zoals deze is vastgesteld krachtens deze wet. Voortaan zal de aanvraag van de verpachter om herziening van de pachtwet slechts uitwerking hebben op de pachtprijzen die vervallen na de datum van de kennisgeving bij aangetekende brief van de aanpassing van de pachtprijs.

Voor het overige wordt artikel 5 niet gewijzigd; het principe wordt behouden dat de eigenaar de verhoging niet hoeft te vragen doch wanneer hij ze vraagt moet hij het doen bij aangetekend schrijven(186).

(186) Id., p. 102

TITEL III

DIVERSE BEPALINGEN

105. De nieuwe wet wordt afgesloten met twee diverse en een overgangsbepaling.

1. Artikel 41 van de wet wijzigt artikel 628, 15 Ger.W. dat de bevoegdheid ratione loci inzake pacht regelt. Tot op heden was de ligging van de bedrijfszetel het enige criterium. De nieuwe wet geeft daaraan een belangrijke uitbreiding. Wanneer de bedrijfszetel van de huurder zich in België bevindt, blijft de rechter van de plaats van de bedrijfszetel bevoegd. Wanneer de bedrijfszetel zich evenwel in het buitenland bevindt, is de rechter van de plaats waar het gepachte goed gelegen is bevoegd om kennis te nemen van de daaromtrent ontstane betwisting.

2. Artikel 42 van de wet voegt een nieuw artikel 8*bis* in in het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, meer in het bijzonder in hoofdstuk II, afdeling II, onderafdeling II, dat bepalingen bevat betreffende vrijstellingen en verminderingen. De bedoeling bestaat erin vrijstelling te verlenen van het netto inkomen van die onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een loopbaanpacht.

3. Tenslotte regelt artikel 43 de toepassing van de nieuwe wet op alle pachten die bij de inwerkingtreding lopen of verlengd zijn.

Als principe geldt dat de nieuwe wet onmiddellijk van toepassing wordt op deze pachtovereenkomsten. Enkel in drie gevallen wordt in een afwijkende regeling voorzien.

De opzeggingen die werden gegeven vóór de inwerkingtreding van de nieuwe wet worden beoordeeld overeenkomstig de wettelijke bepalingen die van kracht zijn op het ogenblik van de kennisgeving ervan. Zulks betekent dat voor die opzeggingen en alles wat daaruit voortvloeit, de oude wet zal moeten worden toegepast.

Een tweede regeling heeft betrekking op de loopbaanpachten. Het is de partijen mogelijk de pachtovereenkomsten die lopen bij de inwerkingtreding van de wet om te zetten in een loopbaanpacht. Zoals ook is vereist voor het afsluiten van de loopbaanpacht zelf, dient de omzetting te geschieden in onderlinge overeenstemming. De tekst van artikel 43, 2, bepaalt uitdrukkelijk dat deze omzetting moet geschieden overeenkomstig artikel 14 van de pachtwet, waarbij verwezen wordt naar de vaststelling van het akkoord bij authentieke akte of bij een verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens ondervraging.

Een derde overgangsbepaling heeft meer in het bijzonder betrekking op de pachtprijsverhoging; voor de lopende pachtovereenkomsten die in een pachtprijsverhoging voorzien overeenkomstig het vroegere artikel 4 van artikel III 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, blijft deze prijsverhoging verworven.

SOMMAIRE

La nouvelle loi sur le bail à ferme poursuit essentiellement un double objectif: d'une part, réaliser un meilleur équilibre entre bailleur et preneur; d'autre part, combler certaines lacunes apparues dans la pratique de longues années. Par ailleurs, cette loi introduit aussi quelques dispositions nouvelles.

A la définition déjà connue du bail à ferme, la loi ajoute une définition de *l'exploitation agricole*. Elle entend par là l'exploitation de blens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente. Dans le même domaine, elle apporte de plus nettes précisions en ce qui concerne les conventions qui ne tombent pas sous l'application de la législation sur le bail à ferme.

La nouvelle loi introduit également quelques modifications importantes aux possibilités pour le bailleur de donner congé. Elle apporte tout d'abord un assouplissement aux motifs de congé, en ce sens que, pour des terrains à bâtir ou à destination industrielle. Il peut désormais être mis fin au bail à tout moment, ,,sans que des travaux de voire doivent y être effectués au préalable".

En ce qui concerne le congé donné pour motif d'exploitation personnelle, la loi étend la catégorie des parents ou alliés en faveur de qui ce motif peut être invoqué. Entrent désormais en ligne de compte à cet égard le conjoint, les descendants ou enfants adoptifs du bailleur ou ceux de son conjoint, les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

SUMMARY

The new Law on leases is mainly intended to provide a better balance between the lessor and the lesses on the one hand, and to fill a number of gaps which have appeared as a result of a few years' practical experience. In addition, certain new provisions have been inserted.

The existing definition of the ,,lease" concept has been complemented by a definition of the term ,,agricultural concern". This is held to mean the business use of real property with a view to the production of farm produce intended in the main for sale on the market. Closely linked to this is the clarification of those contracts which do not come within the purview of the Law on Leases.

A number of important changes have been made in the terms under which notice of termination must be given. In the first place, the various rules have been made more flexible, in the sense that the lease may be terminated at any time when the land involved is ready for cultivation, i.e. ,,where no road works need to be carried out beforehand".

Subsequently, the range of relatives for whose benefit notice of termination on grounds of personal business use may be invoked, was extended. Henceforth the spouse, the descendants (or adopted children) or the descendants of the spouse or the spouses of the said descendants (or adopted children) are eligible for this type of termination.

ZUSAMMENFASSUNG

Das neue Mietgesetz hat sich vorallem zum Ziel gesetzt einerseits ein besseres Gleichgewicht zwischen Vermieter und Mieter zustande zu bringen, andererseits einige nach Jahren der Praxis ans Licht gekommene Lücken auszufüllen. Außerdem werden einige neue Bestimmungen eingefügt.

Dem schon existierenden Begriff der Miete wurde eine neue Begriffsumschreibung des landwirtschaftlichen Betriebs hinzugefügt; darunter wird verstanden die betriebsmäßige Ausnutzung der unrührenden Güter hinsichtlich der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte die in der Hauptsache für den Verkauf bestimmt sind. Dem anschließend wurde eine größere Genauigkeit was die nicht unter die Anwendbarkeit des Gesetzes fallende Verträge betrifft ausgeführt.

Den Kündigungsmöglichkeiten wurden einige bedeutende Änderungen hinzugefügt. Zunächst wurden die Gründe flexibler gemacht, in dem Sinne, daß der Miete zu jeder Zeit ein Ende gesetzt werden kann wenn die Grundstücke „baureif" sind; d.h. „ohne daß im voraus Straßenbauarbeiten ausgeführt werden müssen."

Schließlich wurde in Bezug auf die Kündigungsgründe für persönliche Ausnutzung die Reihe der Familienangehörigen in deren Vorteil man sich auf dieses Motiv berufen kann, ausgebreitet. Kommen ab jetzt in Betracht: der Ehepartner, die Abkömmlinge oder Adoptivkinder, oder die des Ehepartners oder die der Ehepartner der obenerwähnten Abkömmlinge oder der Adoptivkinder.