

## **De krachtlijnen van het nieuwe Pachtdecreet:**

Op 1 november 2023 werd het nieuwe Pachtdecreet van kracht. Het vervangt de oude Pachtwet van 1969 en de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen. Dit is een goede zaak, nu beide wetten voor het laatst werden aangepast in november 1988, maar liefst 35 jaar eerder.

Het nieuwe decreet is op alle contracten van toepassing, inbegrepen reeds bestaande, ook degene die zijn aangegaan vóór 1 november 2023.

De fundamenten van de oude Pachtwet blijven behouden. Het gaat om de volgende basisprincipes:

- 1) de bevoorrechte pachtoverdracht,
- 2) het voorkooprecht van de pachter,
- 3) de gereguleerde pachtprijs,
- 4) de beperkte lijst van opzeggmogelijkheden.

Het decreet beoogt vooral de modernisering van het pachtregime en zorgt voor meer transparantie, rechtszekerheid en evenwicht tussen de partijen.

De belangrijkste wijzigingen worden hieronder toegelicht.

### **Geen omzeiling met erfpacht**

Een pacht of landpacht is een huur van een onroerend goed dat hoofdzakelijk wordt gebruikt in het landbouwbedrijf van de pachter. Het gaat bijgevolg om een persoonlijk recht en geen zakelijk recht.

Let op : Een erfpacht is niet hetzelfde als een pacht want betreft een beperkt zakelijk recht op een onroerend goed, om het volle genot ervan te hebben gedurende de duurtijd van dit recht. Men heeft bijgevolg meer bevoegdheden dan bij een vruchtgebruik, opstal of erfdienstbaarheid (zijnde de andere beperkt zakelijke rechten).

De minimumduur voor een erfpacht was vroeger 27 jaar. In het (nieuwe) burgerlijk wetboek heeft men dit minimum teruggebracht tot 15 jaar.

Om te vermijden dat men de toepassing (en bescherming) van het Pachtdecreet zou omzeilen door het gebruik van kortere erfpachten, is het Pachtdecreet ook van toepassing op erfpachten met een duur van minder dan 27 jaar, die betrekking hebben op onroerende goederen die voornamelijk als landbouwbedrijf worden gebruikt.

De decreetgever sluit hetzelfde “achterpoortje” voor een recht van vruchtgebruik van onroerende goederen die hoofdzakelijk gebruikt worden als landbouwbedrijf. Ook dat wordt geacht een pacht te zijn die onder het Pachtdecreet valt.

### **Pacht kan niet langer in natura voldaan worden**

Verder kan de pachtprijs voortaan enkel in geld worden voldaan en niet langer in diensten of in natura (bv. door afgifte van een stuk van de oogst).

### **Eén pachtprizencommissie voor heel Vlaanderen**

De maximumprijs wordt bepaald door het kadastraal inkomen van de pachtgoederen te vermenigvuldigen met een pachtprijscoëfficiënt die bepaald wordt door één pachtprizencommissie (en niet langer door de verschillende provinciale pachtprizencommissies).

## **Verplichting van een geschrift met mogelijkheid om dit in rechte af te dwingen**

Net zoals de Pachtwet, voorziet het Pachtdecreet in een schriftelijke overeenkomst als uitgangspunt.

Nieuw is de verplichte vermelding van een aantal gegevens, de terbeschikkingstelling van een model van pachtovereenkomst met plaatsbeschrijving door de Vlaamse overheid alsook de mogelijkheid om de opmaak van een dergelijke overeenkomst in rechte te vorderen.

Indien er geen geschrift voorhanden zou zijn, heeft dat – zoals voorheen – geen impact op de rechtsgeldigheid van de mondelinge pachtovereenkomst.

Het heeft echter wel gevolgen: bij weigering van de pachter om een geschrift op te stellen, zal de rechter de ontbinding van de overeenkomst kunnen uitspreken. Indien de verpachter niet zou meewerken aan de overeenkomst, kan de rechter de pacht hernieuwen in het voordeel van de pachter.

Mondelinge pachtovereenkomsten blijven dan ook even relevant. De grotere rol van de schriftelijke overeenkomst is louter ingevoerd om bewijsredenen. Bewijsproblemen waren onder de oude Pachtwet immers schering en inslag.

## **Exploitatie via een vennootschap**

De pachter kan ingevolge het nieuwe Pachtdecreet een exploitatie voeren via zijn eigen vennootschap.

## **Duur van de pachtovereenkomst**

Ook in het nieuwe Pachtdecreet gaat men nog steeds uit van looptijden van 9 jaar.

Het maakt langere pachten echter aantrekkelijk door de invoer van een opzegmogelijkheid na 18 jaar, waarna de verpachter zijn grond pachtvrij kan verkopen. Vroeger kon dit slechts één keer, nl. op het einde van de eerste pachtperiode van 27 jaar. In de nieuwe regeling kan de verpachter na 18 jaar én na elke volgende 9-jarige periode pachtvrij verkopen. Men moet deze opzegmogelijkheid wel voorzien in de geschreven pachtovereenkomst, wat aldus een aandachtspunt vormt voor de verpachter.

Merk op dat bovenstaande opzegmogelijkheid gelinkt wordt aan de intentie tot verkoop en bijgevolg geen volwaardige opzegmogelijkheid voor de eigenaar niet-landbouwer betreft.

De eigenaar van kleinere gronden (max. 1,5 ha) krijgt de mogelijkheid om een pachtovereenkomst te sluiten met een vaste duur van minstens 9 jaar, waarna deze opnieuw vrij over de grond kan beschikken.

## **Figuur van de veilige koper**

Het voorkooprecht blijft onder het nieuwe decreet hetzelfde, maar bevat enkele nieuwigheden. De kring van begunstigen van een voorkooprecht wordt uitgebreid en de figuur van de 'veilige koper' wordt ingevoerd.

Dit laatste is een uitzondering op de overdraagbaarheid van het voorkooprecht van de pachter aan een derde. Als de koper-natuurlijke persoon in de schriftelijke overeenkomst verklaart aan de pachter dat die onder dezelfde voorwaarden gedurende minstens 18 jaar mag blijven pachten, kan de pachter zijn voorkooprecht niet meer overdragen aan een derde. Zo behoudt de eigenaar meer zeggenschap over wie de grond uiteindelijk mag aankopen.

De pachter van zijn kant bekommt een pachtvernieuwing.

## **Meer grondmobiliteit ten voordele van jonge landbouwers**

De zogenaamde pensioenboeren, die geen opvolger hebben aangeduid, konden onder de vroegere Pachtwet ook al opgezegd worden, namelijk m.o.o. eigen exploitatie (al dan niet door bevoorrechte familieleden) of verpachting / vervreemding aan een leefbaar landbouwbedrijf.

Als verpachter het bewijs leveren dat de pachter niet alleen de pensioenleeftijd heeft bereikt, maar ook een rustpensioen geniet, is evenwel niet eenvoudig.

Daarom geldt er een weerlegbaar vermoeden m.b.t de ontvangst van een pensioen. Als de pachter geen tegenbewijs kan leveren, kan de pacht beëindigd worden ten voordele van een jongere landbouwer.

## **Meer recht op informatie voor de eigenaar**

Aansluitend bij de wens om meer rechtszekerheid te bieden, heeft de verpachter nu het recht om bepaalde informatie (bv. wie het pachtgoed exploiteert) op te vragen bij de pachter. De pachter mag het goed immers niet onderverpachten of de pacht overdragen aan een derde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter.

Via een online loket zal je als eigenaar kunnen nagaan wie jouw eigendom heeft aangegeven in de verzamelaanvraag.

## **Overlijden van de verpachter**

Voortaan wordt het verplicht om de pachter in kennis te stellen van het overlijden van de verpachter.

Onder de oude Pachtwet bestond deze verplichting niet en kwam het vaak voor dat pachters pacht bleven betalen, niet wetende dat hun verpachter overleden was. Soms kwam de bankoverschrijving niet langer aan (op het vroegere rekeningnummer van de overleden verpachter) en kenden zij bijgevolg de betalingsgegevens voor hun pacht niet langer.

De pachtwetgeving was duidelijk aan een update toe.

Deze zorgt voor meer rechtszekerheid en een modernisering van de bestaande regelgeving. Dit laatste blijkt o.m. uit gelijkschakeling van gehuwden en samenwonenden en het hanteren van een genderneutrale tekst.

Heeft u hierover nog vragen? Onze advocaten adviseren u met veel plezier.

## **Sophie De Maeijer en Céleste Houtsaegeer, advocaten LM&DS**

LM&DS advocaten heeft getracht deze tekst zo correct mogelijk op te stellen. Er werd echter voorrang gegeven aan het opstellen van een begrijpelijk document dat de krachtlijnen weergeeft zodat dit leemtes en onnauwkeurigheden zal bevatten. Er wordt door LM&DS advocaten en de medewerkers geen aansprakelijkheid aanvaard m.b.t. de inhoud van dit document.