

De nieuwe landpachtwet (4.11.1969) : overzicht van rechtspraak

Willy KIEKENS (°)

INHOUD

Afdeling I: Algemeenheden

1. Begrip pachtvereenkomst
2. Toepassingsgebied van de pachtwet
3. Toepassing in de tijd
4. Bewijs van pachtvereenkomst

Afdeling II: Verplichtingen van de pachter

1. Betaling van de pachtprijs
2. Gebruik van het pachtgoed

Afdeling III: Verplichtingen van de verpachter

1. Het goed ter beschikking stellen
2. Vergoedingen verschuldigd bij het einde van de pachtvereenkomst

Afdeling IV: Duur en einde van de pacht

1. Duur van de pachtvereenkomst
2. Opzegging - beginsel
3. Vorm van de opzeg
4. Berekening van de opzeggingstermijn
5. Opzeg op grond van art. 7, 1^o P.W.
6. Opzeg op grond van art. 8 P.W.
7. Opzeg in geval van medeëigendom
8. Opzeg op grond van art. 7, 9^o; 6, 3^o, of 6, 4^o P.W.
9. Opzeg op grond van art. 7, 11^o, 6, 1^o, en 6, 2^o
10. Niet uitvoeren van de inzichten
11. Opeenvolgende opzeggingen
12. Minnelijke beëindiging van de pachtvereenkomst

Afdeling V: Bevoorrechte onderpacht of pachtoverdracht en pachtvernieuwing

Afdeling VI: Recht van voorkoop

1. Toepassingsgebied
2. Wijze van uitoefening
3. Sancties
4. Verplichtingen van de pachter

Afdeling VII: Bevoegdheid en rechtspleging

1. Bevoegdheid
2. Rechtspleging

(°) De voetnoten met aanvullende onuitgegeven rechtspraak werden toegevoegd door Carl De Busschere, aspirant N.F.W.O.

AFDELING I : ALGEMEENHEDEN

1. Begrip Pachtovereenkomst.

Een pachtovereenkomst is een overeenkomst waarbij één partij, de verpachter, de verbintenis aangaat het tijdelijk genot van een landeigendom te verschaffen aan de andere partij, de pachter, die zich verbindt hiervoor een bepaalde pacht prijs te betalen (EECKLOO, R., Pacht en voorkoop. Commentaar op de wet van 4 nov. 1969 en op de andere artikelen van het B.W. betreffende de landpacht, Leuven, 1970, blz. 49).

Het betreft een wederkerig contract waarbij de contractanten zich over en weer jegens elkaar verbinden. Zij doet derhalve verplichtingen ontstaan voor ieder van de partijen en een partij kan geen rechten doen gelden zonder tot enige correlatieve verplichting gehouden te zijn (Cass. 15.1.1971, *J.T.*, 1971, 365 ; *Rev. Not Belge*, 1971, 339 ; *R.W.*, 1971-1972, 514 ; *Pas.*, 1971, I, 447).

Te oordelen of een overeenkomst valt onder de bepalingen van de wet op de landpacht valt echter onder de bevoegdheid van de rechter die een overeenkomst dient te interpreteren en te beslissen of hieruit een pachtovereenkomst blijkt, onderworpen aan de desbetreffende dwingende bepalingen (Rb. Huy, 18.3.70, *Jur. Liège*, 1970-71, 10).

2. Toepassingsgebied van de pachtwet.

Zie voor deze problematiek : VERHAVERT, V., en BUELENS, C., *De toepassingsproblematiek van de pachtwet* ; EECKLOO, R., *o.c.*, nr. 11 tot 25 ; d'UDEKEM d'ACCOZ, H., en SNICK, J., *Het pachtrecht*, nr. 1 tot 18 ; HEILIER, F., *Baux à ferme, Champ d'Application de la loi, Vente d'Herbe*, R.J.I., 1974, 185).

De bepalingen van de pachtwet zijn van toepassing op de pacht van onroerende goederen die hetzij uitdrukkelijk, hetzij stilzwijgend vanaf de in genot treding van de pachter, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van de partijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk gebruikt worden voor een landbouwbedrijf met uitsluiting van bosbouw (art. 1 P.W.).

a. Tijdelijke genotsafstand ten gevolge van verhuring.

De genotsafstand moet gebeuren in het kader van een verhuring. Andere vormen van genotsafstand vallen principieel buiten de pachtwet o.a. zakelijke rechten als vruchtgebruik, gebruik, recht van bewoning, opstal en erfpacht (BUELENS, C., en VERHAVERT, V., *o.c.*, nr. 4). Aldus simuleert een vruchtgebruik van een landgoed, gevestigd voor een bepaalde duur en onder bezwarende titel niet noodzakelijk een

pachtcontract. Wetsontduiking blijkt niet uit het feit dat geen inventaris is opgemaakt, dat geen borgtocht gegeven werd, noch uit het feit dat de kwitanties van betaling, uitgereikt door een bejaarde vrouw, de jaarlijkse rente als 'huur' vermelden (Rb. Nijvel, 14.10.1970, *Rec. Jur. Niv.*, 1971, 68).

b. Een bepaalde prijs.

Geen pachtcontract is aanwezig bij gebrek aan overeenkomst over een bepaalde of bepaalde pachtprijs (Vred. Dinant, 5.10.1973, *R.J.I.*, 1974, 105 ; *Jur. Liège*, 1974, 112) (1).

Een pachtcontract komt maar tot stand als iemand gedurende een zekere tijd het genot van een landeigendom gegeven wordt tegen een bepaalde prijs (Rb. Turnhout, 15.3.1972, *R.W.*, 1973-74, 1504). De pachtprijs is een wezenlijk bestanddeel van de pachtovereenkomst (HEYERICK, *R.W.*, 1973-74, 1506).

Het contract van bruiklening of commodaat tussen eigenaar en gebruiker volgens de artikelen 1875 en volgende B.W. valt buiten het kader van de pachtwet (VAN HOESTENBERGHE, A., *Het schriftelijk bewijs van het landpachtcontract*, Liber Amicorum René Victor, II, 1197).

c. Onroerende goederen.

De pachtwet is slechts van toepassing op verhuring van onroerende goederen, bebouwd of onbebouwd, ongeacht hun ligging (BUELENS, C., en VERHAVERT, V., *o.c.*, nr. 9 tot 12).

De toewijzing bij openbaar opbod van het genot van «sarts communaux» of gemeentegoederen (cfr. BUELENS, C., en VERHAVERT, V., *o.c.*, nr. 77) die deel uitmaken van het privaat domein van een gemeente en waarop de inwoners van een gemeente een exclusief recht van genot hebben in de zin van art. 542 B.W., is een sui generis rechtsverhouding, beheerst door regelen van administratief recht en niet door de pachtwet (Cass. 16.5.74, *R.J.I.*, 1974, 259, bevestigt Huy, 21.6.72 en Vred. Louveigné, 25.3.70, *T. Vred.*, 1971, 128). Het feit dat deze goederen niet gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente is niet van aard de kwalificatie van gemeentegoederen te ontzenuwen, voor zover elke inwoner van die gemeente in staat gesteld werd beroep te doen op het genot van een perceel (Vred. Louveigné, 25.3.1970, *T. Vred.*, 1971, 128).

(1) Er kan geen sprake zijn van een pachtovereenkomst wanneer iemand gedurende jaren gronden gebruikt zonder welkdanige vergoeding betaald te hebben aan de eigenaar : Vred. Tielt, 4 april 1973, *Verstraete t. Vermeersch* ; Rb. Brugge, 18 dec. 1974, *Hanssens t. Desmet* ; Vred. Oostrozebeke, 15 april 1975, *Vanhaecke t. Segaert*.

d. Goederen die hoofdzakelijk gebruikt worden voor een landbouwbedrijf.

Onder landbouw dient verstaan het aanwenden door de mens van de grond voor vruchtwinning of veeteelt (BUELENS, C., en VERHA-
VERT, V., *o.c.*, blz. 13).

Opdat een pachtcontract voorhanden zou zijn moet het een landeigen-
dom betreffen dat verhuurd wordt met het doel het oogsten van de
natuurlijke of nijverheidsvruchten, door de verhuurde goederen opge-
bracht (Vred. Diest, 14.10.1968, *T. Vred.*, 1970, 55).

Moet als landbouw gekwalificeerd worden, de druiventeelt daar deze
kultuur essentieel grondgebonden is. De rechter die vaststelt dat de
verhuurde goederen, die zowel serren als de grond omvatten, een
ondeelbaar geheel uitmaken en verhuurd werden met het doel natuurlijke
vruchten te winnen, kan hieruit wettelijk afleiden dat het een landpacht-
contract betreft, zonder te moeten nagaan of de grond dan wel de
serren het hoofdbestanddeel uitmaken (Cass., 7.1.1970, *Pas.*, 1970,
I, 385 ; *Rec. gén. Not.*, 1971, 299, *R.W.*, 1969-70, 1337).

Ook bloementeelt moet als landbouw beschouwd worden (Rb. Dender-
monde, 18.5.1972, *R.W.*, 1972-73, 968). Een gehuurd bedrijf dat
bloemen of sierplanten kweekt valt onder de toepassing van de pacht-
wet. De bescherming van de pachtwet kan niet ontnomen worden
wegens het feit dat gebruik gemaakt wordt van verwarming onder
glas, speciaal bereide aangevoerde grond en geselectieerd plantgoed
(Vred. Brasschaat, 10.1.73, *R.W.*, 1973-74, 1665).

Ook het bedrijfsmatig exploiteren van een fruitaanplanting is een
landbouwactiviteit. De verhuring van een laagstamaanplanting valt dan
ook onder de toepassing van de pachtwet, daar de fruitbomen een
geheel uitmaken met de grond (Rb. Hasselt, 13.4.1970, *R.W.*, 1969-70,
170, *Rec. gén. Not.*, 1970, 316).

De verhuring van landbouwland, bestemd voor laagstamaanplanting is
een pacht (Vred. St.-Truiden, 20.11.1973, *T. Not.*, 1974, 56 ; Vred.
Borgloon, 7.12.1971, *T. Vred.*, 1974, 76, *T. Not.*, 1973, 121 ; Rb. Tong-
eren, 23.1.73, *T. Not.*, 1973, 124 ; Cass. 27.9.74, *R.W.*, 1974-75,
753).

Wel is mogelijk, dat de eigenaar enkel de fruitbomen verhuurt en het
gebruik van de grond voor zichzelf behoudt of omgekeerd de exploi-
tatie van de fruitbomen voor zichzelf reserveert en een afzonderlijke
overeenkomst afsluit met iemand anders voor de onderliggende grond
(Vred. St.-Truiden, 1.6.71, *T. Vred.*, 1973, 181).

Gezien de overeenkomst van jachtpacht sportbeoefening tot voorwerp
heeft betreft het hier een onbenoemde overeenkomst (Vred. Nijvel,
18.12.68, *T. Vred.*, 1970, 244). De pachtwetgeving is hier niet
toepasselijk.

Valt evenmin onder de wet op de landpacht een weide tegen betaling
ter beschikking stellen van een plaatselijke fanfare teneinde aldaar

haar activiteiten te organiseren (Vred. St.-Truiden, 23.5.1972, *T. Not.*, 1972, 261 ; *Rev. Not. Belge*, 1974, 320).

Ook de huur van een huis dat geen integrerend deel uitmaakt van een landbouwbedrijf valt niet onder de landpacht (Vred. Fontaine-l'Évêque, 6.5.71, *Jur. Arr. Charleroi*, 1971, 22).

Opdat de pachtwet van toepassing zou zijn, dient de landbouwbestemming de hoofdbestemming van de goederen te zijn (Vred. Lokeren, 5.6.70, *T. Not.*, 1970, 250). Daarom dient de rechter na te gaan, wanneer de overeenkomst betrekking heeft op goederen met dubbelzinnige of gemengde bestemming, wat partijen hoofdzakelijk bedoeld hebben als hoofdbestanddeel bij het afsluiten van een overeenkomst (Cass., 23.4.70, *Pas.*, 1970, I, 732).

Wanneer een overeenkomst geen boerderij betreft, maar een goed met gemengde bestemming in casu gebouwen en 5,5 ha weide bestemd voor een tijdelijke en permanente veestapel, dan dient te worden nagegaan wat het hoofdbestanddeel is (Vred. St.-Kwintens-Lennik, 23.8.71, *T. Vred.*, 1972, 18).

Wanneer de pachter gedurende tien à twaalf dagen per jaar een weide gebruikt als parkeerplaats, tegen betaling, en ze voor het overige normaal exploiteert gelet op hun landbouwbestemming, dan is de pachtwet van toepassing gezien de landbouw de hoofdbestemming is (Cass., 7.2.74, *R.W.*, 1973-74, 2454).

De betrokken goederen moeten bovendien bedrijfsmatig, d.i. met een economisch oogmerk geëxploiteerd worden. Bijgevolg is geen pacht-overeenkomst aanwezig wanneer de achtergrond van het woonhuis van de verhuurder gehuurd wordt door iemand die het beroep van landbouwer niet uitoefent, geen landbouwbedrijf exploiteert, en op de gehuurde goederen twee dieren laat grazen voor de behoeften van zijn gezin (Vred. Lokeren, 5.6.1970, *T. Not.*, 1970, 250).

e. Bestemmingsmoment.

De bepalingen van de pachtwet zijn evenwel niet van toepassing op de pacht van onroerende goederen die gebruikt worden voor industriële vetmesterij of industriële fokkerij onafhankelijk van een landbouwbedrijf (art. 2, 1° P.W.).

Bijgevolg is de pachtwet niet van toepassing indien de dieren uitsluitend of hoofdzakelijk gevoed worden met van elders aangevoerde voeders en niet of slechts bijkomstig met produkten of vruchten, gewonnen op het bedrijf (Luik, 9.6.72, *Jur. Liège*, 1972-73, 89).

Zijn evenmin pachtcontracten, de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar in zich sluit (art. 2, 1° P.W.) (2). Vallen echter onder de pachtwet de achtereenvolgende

(2) Voor een toepassingsgeval: Vred. Tielt, 1 april 1971, *Persyn t. De Jaegher*; Rb. Kortrijk, 30 jan. 1973, *Van de Ginste t. Kerckhof*, waarbij geoordeeld werd dat

overeenkomsten waarbij eenzelfde gebruiker zich jegens eenzelfde eigenaar verbindt om op eenzelfde perceel gedurende meer dan één seizoen voor het gewone teelt- en onderhoudswerk te zorgen (art. 2, 2° P.W.).

Bij een bezetting van een weide gedurende acht achtereenvolgende jaren, is het overduidelijk dat de achtereenvolgende hernieuwingen geen ander doel hadden dan de wettelijke reglementering van de pacht-overeenkomst te omzeilen (Vred. Aubel, 10.2.71, *Vred.*, 1971, 702).

Een stilzwijgende pacht overeenkomstig art. 2, 2° p.W. is echter niet aanwezig wanneer gras verscheidene jaren na elkaar aan dezelfde persoon verkocht wordt, zonder dat de koper zich verbonden heeft tot het verrichten van de normale teelt- en onderhoudswerken (Vred. Gosselier, 5.5.71, *Jur. Arr. Charleroi*, 71, 2, 19). Wanneer het contract, dat alle jaren vernieuwd wordt slechts slaat op een gedeelte van het jaar, nl. het grasseizoen, en wanneer de eigenaar tussenkomt in de kosten van bemesting en afsluiting, dan gaat het om een onbenoemd contract waarop de pachtwet niet van toepassing is (Vred. St.-Truiden, 1.6.71, *T. Vred.*, 1973, 182).

Wanneer een partij, namelijk de eigenaar van een weide, per jaarlijks hernieuwde overeenkomst aan de andere partij toelaat een weide met dieren te bezetten gedurende de periode van 1 mei tot 1 november mits een vergoeding per dier en de overeenkomst aan de huurder geen verplichting tot onderhoud of bemesting oplegt, en dat het ook uit niets blijkt dat het gewone onderhoud ten laste van laatstgenoemde was, is de overeenkomst geen pacht, maar een typische overeenkomst van seizoenpacht of een overeenkomst sui generis om op de gezegde weide dieren te mogen mesten; deze overeenkomst, behoudens misbruik of bewezen ontduiking, valt niet onder toepassing van de pachtwet (Rb. Antwerpen, 3.11.72, *T. Vred.* 1973, 300).

Opeenvolgende overeenkomsten van verkoop van gras die stilzwijgend zijn ten aanzien van de gewone teelt en onderhoudswerken vallen niet onder de pachtwet (Vred. Dinant, 23.10.70, *T. Vred.*, 1971, 223). De uitspraak is evenwel voor nuancering vatbaar (Cfr. BUELENS, C., en VERHAVERT, V., *o.c.*, blz. 35).

3. Toepassing in de tijd.

Zie art. IV van de wet van 4 november 1969.

De wet van 4.11.69 heeft geen retro-actieve werking (Vred. Zottegem, 15.4.71, *T. Vred.*, 1973, 251).

het onderscheid tussen seizoenpacht en gewone pacht niet gelegen is in de duur, maar wel in het voorwerp en de uitzonderlijke duur is een gevolg van het voorwerp der verpachting.

De geldigheid en de gevolgen van een opzeg gegeven door de verpachter aan de pachter voor de inwerking-treding van de wet van 4.11.69 moeten beoordeeld worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen van kracht op het ogenblik van de betekening (Cass. 5.11.71, *Pas.*, 1972, I, 226). In dezelfde zin : Cass., 19.9.74, *R.J.I.*, 1974, 263.

Wanneer een pachtovereenkomst beëindigd werd op 30 april 1967, dan is de wet van 7.7.51 en niet de wet van 4.11.69 van toepassing op de uittredingsvergoeding toekomend aan de afgaande pachter, ook al wordt deze gevorderd na de inwerking-treding van de wet van 4.11.69. Ook het lot van de door de pachter opgerichte gebouwen wordt alsdan beoordeeld in functie van de oude wet (Vred. Dinant, 11.2.72, *T. Vred.*, 1973, 333).

Een vordering tot teruggave van teveel betaalde pachtgelden, berekend op grond van de door de provinciale pachtprizen-commissie gepubliceerde coëfficiënten, is slechts gegrond voor zover de vordering pachtgelden betreft vervallen na de publicatie van de toepasselijke coëfficiënt op 18.9.70. Vanaf die datum begint de vijfjarige periode te lopen voorzien door de wet (Vred. Zottegem, 15.4.71, *T. Vred.*, 1973, 251).

Voor pachtgelden vervallen vóór 18/9/70 is de vorige wet van toepassing (Vred. Zottegem, 15.4.71, *T. Vred.*, 1973, 251).

Het vermoeden van wetsontduiking voorzien bij de wet van 4.11.69 (art. 2. 2.) is maar toepasselijk voor zover een pacht of seizoenpacht lopende was bij de invoeging-treding van de wet van 4.11.69 (Rb. Antwerpen, 3.11.72, *T. Vred.*, 1973, 299).

De bewijsregelen voorzien in art. 3 P.W. zijn van toepassing wanneer het bewijs van een overeenkomst, aangegaan op 17 maart 1957, aangeboden wordt bij de inwerking-treding van de wet van 4 november 1969 (Cass. 23.9.71, *T. Not.*, 1972, 134, *Pas.*, 1972, I, 78).

4. Bewijs van pachtovereenkomst.

Zie : SCHREUDER, E., *Bail à ferme, Preuve*, Ann. not. et enr., 1970, 113 ; EECKLOO, R., *o.c.*, nr. 53, tot 64 ; d'UDEKEM d'ACCOZ, H., en SNICK, J., *o.c.*, nr. 106 tot 109 ; VAN HOESTENBERGHE, A., *o.c.*, 1197.

De pachtovereenkomst moet schriftelijk worden vastgesteld, (art. 3 P.W.), zoniet kan degene die in het bezit is van de landeigendom het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden, waaronder begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtsom door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens (Cass. 23.6.72, *Pas.*, 1972, I, 78 ; *R.W.*, 1971-72, 1541 ; *T. Not.*, 1972, 134) (3).

(3) De pachter moet het bewijs inbrengen van de door hem ingeroepen pacht-overeenkomst : Vred. Tielt, 10 mei 1972, *Crop. t. Beel* ; Rb. Brugge, 41 jan. 1973, *Hanssens t. Desmet* ; Vred. Tielt, 20 dec. 1973, *Verleye t. Verleye*.

De datum van ingebruikneming kan bewezen worden door een geschrift dat uitgaat van de verpachter. Een dergelijk geschrift is een bekentenis (Rb. Aarlen, 13.11.73, *Jur. Liège*, 1973-74, 269). Ook tegenover de verkrijger van landeigendom, die overeenkomstig art. 55 P.W. de bestaande pachtovereenkomst moet eerbiedigen, kan met alle rechtsmiddelen worden bewezen wanneer geen geschreven overeenkomst werd opgemaakt (Vred. Messancy, 13.5.70, *Jur. Liège*, 1971-72, 24, *R.J.I.*, 1972, 161).

Het bewijs van pacht is echter niet noodzakelijk geleverd door een geschrift uitgaande van de beweerde verpachter en vermeldend: 'huur van een weide' (Location de pâtures) (Cass. 18.9.69, *Pas.*, 1970, I, 49) (4).

Het feit dat men gedurende zeven jaar het gebruik van een weide duldt kan niet gelijkgesteld worden met een toestemming in een pachtovereenkomst (Vred. Dinant, 5.10.73, *R.J.I.*, 1973-74, 105 ; *Jur. Liège*, 1974, 112).

Gezien de pachter van landeigendom noch het gepachte goed geheel of gedeeltelijk in onderpacht mag geven, noch zijn pacht geheel of gedeeltelijk aan anderen mag overgedragen zonder de schriftelijke toestemming van de verpachter, kan de onderpachter het bestaan van de pacht en van zijn voorwaarden niet met getuigen bewijzen, evenmin als de toestemming van de eigenaar in de onderpacht of pachtoverdracht (Cass., 5.1.73, *R.W.*, 1972-73, 1494 ; *J.T.*, 1973, 329 ; *Rec. gén.*, 1973, 427 ; *Rev. Not. Belge*, 1973, 381).

AFDELING II : VERPLICHTINGEN VAN DE PACHTER

1. Betaling van de pachtprijs.

De betaling van de pachtprijs op de vervaldag is ongetwijfeld een belangrijke verplichting van de pachter. De pachtprijs kan bestaan in geld of in om het even welke prestaties in natura, Vred. Dinant, 5.10.73, *R.J.I.*, 1974, 105 ; *Jur. Liège*, 1974, 112). Ongeacht de bedingen van de pachtovereenkomst kan de pachter de pachtprijs altijd in geld voldoen (art. 19 P.W.). Art. III van de wet van 4.11.69 voorziet echter een beperking van de pachtprizen. Krachtens deze wettelijke bepaling is de maximaal toegelaten pachtprijs beperkt tot het kadastraal inkomen vermenigvuldigd met de toepasselijke coëfficiënt. Voor niet bestaande

(4) Vred. Oostrozebeke, 15 april 1975, *Vanhaecke t. Segaert* : inzake het te leveren bewijs inzake pachtvoorwaarden komt vanzelfsprekend de betaling van de pacht-som als een essentieel element van de bestaande pachtovereenkomst voor.

worden gehouden alle bedingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taksen of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn (art. 20, P.W.). De «chapeau»-vergoeding, bedoeld als correctie van lage pachtprizen is een nietige overeenkomst (Vred. Tubize, 24.4.73, *T. Vred.*, 1973, 290).

Het beding waarbij de afgaande pachter uitgenodigd wordt, ter gelegenheid van het akkoord van de C.O.O. met de pachtoverdracht, om aan de commissie een gift te doen, is strijdig met de dwingende bepalingen op de landpacht (R. v. St., 2.7.69, *Rev. Comm. B.*, 1970, 19; *Pas.*, 1970, IV, 30; *Arr. R. v. St.*, 1969, 751).

De pachter kan de herziening vragen van de prijs van een lopende pachtovereenkomst (art. III, 5 P.W.) en voor zover het wettelijk bedrag overschreden is moet het teveel betaalde aan de pachter op zijn verzoek terugbetaald. Aldus kan teruggave bekomen worden van de «chapeau»-vergoeding (Vred. Tubize, 24.4.73, *T. Vred.*, 1973, 290).

De eis van de pachter tot teruggave van de in strijd met de wet geïnde pachtgelden verjaart na één jaar, te rekenen van de dag waarop de pachter het gehuurde goed heeft verlaten. Uit de geschiedenis van de wet blijkt dat het vertrekpunt van de verjaring is, het ogenblik dat de pachter niet langer door de pachtovereenkomst gebonden is. Door te beslissen dat de pachter die het gehuurde goed gekocht had, dit nooit verlaten had in de zin van de wet heeft de rechter aan deze een interpretatie gegeven die met het nagestreefde doel niet te verenigen is (Cass. 2.10.70, *R.W.*, 1970-71, 694; *Rec. gén.*, 1972, 67; *J.T.*, 1971, 57; *Pas.*, 1971, 91; *Rev. Not. Belge*, 1971, 240).

De vordering tot teruggave mag enkel betrekking hebben op pachtgelden, vervallen en betaald gedurende vijf jaar voorafgaand aan de dag waarop de vordering werd ingesteld en niet gedurende de vijf burgerlijke jaren die het jaar waarin de vordering werd gesteld voorafgaan (Rb. Nijvel, 15.1.69, *Rec. Jur. Niv.*, 1970, 24).

De betrokken pachtgelden moeten niet alleen vervallen, maar ook effectief betaald zijn (Vred. Eghezée, 24.3.72, *Jur. Liège*, 1972, 264). Het feit dat sommige reeds vervallen pachtgelden nog niet betaald zijn is niet van aard om de terugvordering mogelijk te maken van te veel betaalde pachtgelden, vervallen meer dan vijf jaar vóór de dag van de vordering, doch betaald tijdens deze wettelijke periode (Rb. Nijvel, 15.1.69, *Rec. Jur. Niv.*, 1970, 124).

Gezien de provinciale pachtprizencommissies slechts coëfficiënten hebben vastgesteld voor landbouwgronden en weiden, en gezien de exploitatie, wegens haar bijzondere aard, niet kan vergeleken worden met een normale pachtexploitatie kan de rechter geldig beslissen dat voor laagstamaanplantingen de pachtprijs vrijelijk bedongen wordt (Cass., 27.9.74, *R.W.*, 1974-75, 753). In dezelfde zin: Vred. Borgloon, 7.12.71, *T. Vred.*, 1974, 76; *T. Not.*, 1973, 121; Rb. Tongeren, 23.1.73, *T. Not.*, 1973, 124; Vred. Borgloon, 16.3.72, *T. Vred.*, 1973,

57). De Vrederechter van St.-Truiden was echter de mening toegedaan dat ook voor fruitplantages de wettelijke beperking van de pachtprijzen van toepassing is (Vred. St.-Truiden, 20.11.73, *T. Not.*, 1974, 56).

2. Gebruik van het pachtgoed.

Zoals iedere huurder heeft ook de pachter, naast de verplichting tot het betalen van de pachtprijs, de verplichting het gepachte goed te gebruiken als een goed huisvader, en volgens de bestemming welke het bij het huurcontract kreeg aangewezen (art. 1728 B.W.).

De pachter van een landeigendom moet dit voorzien van de dieren en het gereedschap nodig voor het bedrijf. Hij mag niet met de bebouwing ophouden en moet bij de bebouwing als een goed huisvader handelen (art. 29 P.W.).

De rechter ontbindt de pachtovereenkomst dan ook op geldige wijze wanneer hij vaststelt dat de pachter het goed in erge mate laat vervallen en aldus niet aan zijn verplichtingen beantwoordt, en schade berokkent aan de verpachter (Cass. 18.10.68, *Pas.*, 1969, I, 193).

Wanneer de pachter het goed niet persoonlijk exploiteert kan de verpachter schadevergoeding vorderen. Op de verpachter rust echter de bewijslast (Rb. Arlon, 6.2.73, *Jur. Liège*, 1974, 36 ; *R.J.I.*, 1973, 247).

De pachter mag het gepachte voor geen ander doel aanwenden dan waartoe het bestemd is (Vred. St.-Truiden, 3.2.70, *Jur. Liège*, 1970-71, 143 ; *T. Vred.*, 1971, 215).

Ook wanneer de pachter gebouwen opricht moet hij de bestemming eerbiedigen. Hij mag een boerderij niet in een industrieel bedrijf omvormen (Vred. Sint-Truiden, 3.2.1970, *T. Vred.*, 1971, 215, *Jur. Liège*, 1970-71, 143) (5).

Een pachter die zijn pachtweide gedurende een tiental dagen per jaar verhuurt als parking geeft daarom geen andere bestemming aan het pachtgoed (Cass. 7.2.74, *R.W.*, 1973-1974, 2454).

De pachter heeft voor het overige de volledige vrijheid van exploitatie. De bedingen die deze vrijheid beperken moeten als niet geschreven beschouwd worden (Rb. Arlon, 6.2.73, *Jur. Liège*, 1973-1974, 36 ; *R.J.I.*, 1973, 247).

De pachter mag zonder de schriftelijke toestemming van de verpachter het pachtgoed, geheel noch gedeeltelijk in onderpacht geven, noch zijn pachtrechten geheel of gedeeltelijk overdragen (art. 30 P.W.), (Cass. 5.1.73, *R.W.* 1972-73, 1494 ; *J.T.*, 1973, 329 ; *Rec. gén.*, 1973, 427 ;

(5) Zie i.v.m. art. 25 van de wet van 4.11.1969 ; Vred. Tielt, 25 april 1974, *Vrielynck t. de Guy* i.v.m. een gevorderde toestemming voor het bouwen van varkensstallen.

Rev. Not. Belge, 1973, 381) (6). De wetgever was inderdaad van mening dat in een pachtovereenkomst de personaliteit, de waarde, en de individuele kwaliteiten van de pachter beslissende elementen zijn voor het contract (Vred. Diest, 20.3.72, *R.W.*, 1972-73, 1494).

Als de pachter het gepachte goed dan toch zonder schriftelijke toestemming van de verpachter in onderpacht geeft, is de onderpachting in rechte onbestaande (Rb. Antwerpen, 29.6.1973, *R.W.*, 1973-74, 503). In een noot onder dit arrest verdedigt Caenepeel echter terecht dat een verboden onderpacht wel degelijk een overeenkomst is die geldig gesloten wordt tussen hoofdpachter en onderpachter, doch niet tegenstelbaar is aan de hoofdverpachter (CAENEPEEL, C., *R.W.*, 1973-74, 504).

Het onderpachten zonder schriftelijke toelating van de verpachter wettigt de ontbinding van de overeenkomst (Rb. Brussel, 30.6.72, *Pas.*, 1973, III, 18).

AFDELING III : VERPLICHTINGEN VAN DE VERPACHTER

1. Het goed ter beschikking stellen.

De verpachter moet het verpachte goed ter beschikking stellen van de pachter (Art. 1719, 1°, B.W.). Indien eenzelfde goed door dezelfde verpachter twee maal werd verpacht, dan heeft diegene die niet in het bezit is van het gepachte geen vordering tegen diegene die wel in het bezit is doch enkel een schuldvordering tegen de verpachter (vred. Hannut, 24.10.1972, *Jur. Liège*, 1972-73, 86).

2. Vergoedingen verschuldigd bij het einde van de pachtovereenkomst.

Deze materie wordt geregeld in verschillende artikelen van de pachtwet (7). Onderscheid dient te worden gemaakt tussen :

a) vergoeding voor gebouwen opgericht en werk uitgevoerd door de afgaande pachter

(6) De voortzetting van de pacht door een afstammeling veronderstelt dat deze de pachtprijs betaalt, wat, in casu, niet het geval schijnt te zijn. Bij afwezigheid van dit element, moet er besloten worden dat, in casu, slechts een onderpacht heeft plaatsgehad en geen overdracht van pacht. De onderpacht kan immers tot stand komen zonder medewerking en medeweten van de eigenaar. Aldus : Vred. Roeselare, 13 okt. 1972, *Provoost t. Marcel*.

(7) Zie i.v.m. art. 26 van de wet van 4.11.1969 betreffende de vergoedingen : Vred. Tielt, 14 juni 1973, *Lannoo t. Delmote*.

- b) vergoeding voor stro, mest, navette, de bij voorraad gedane bebouwingen (prijzij) en de aangebrachte verbeteringen.
 - c) de buitengewone uittredingsvergoeding voorzien in art. 46 wanneer het pachtgoed een andere dan landbouwbestemming gegeven wordt.
- a) *Vergoeding voor opgerichte gebouwen, uitgevoerde werken en aanplantingen.*

(Zie: SÜETENS-BOURGEOIS, G., *De vergoedingen aan de pachter verschuldigd voor bouwen aan aanplantingen*, T. Not., 1974, 65).

Betwistingen over deze vergoedingen komen blijkbaar niet voor de rechtbanken (SÜETENS - BURGEOIS, G., *o.c.*, 83).

Opgemerkt dient te worden dat de wetsbepalingen terzake de verhoudingen regelen tussen verpachter en pachter, en geenszins de verhouding tussen opkomende en afgaande pachter. In de praktijk worden deze vergoedingen echter vereffend tussen deze laatste personen.

b) *Prijzij-vergoeding.*

De wettelijk voorziene vergoeding voor mest, stro, navetten, bij voorraad gedane bebouwingen en verbeteringen, is gelijk aan hun waarde bij het einde van de pacht (art. 45, 2°) (8).

Deze vergoeding wordt echter verminderd met de waarde bij het einde van de pacht van het stro, de mest, de navette en de andere verstrekkingen en voordelen die de pachter bij de ingebruikname kosteloos heeft genoten (art. 45, 2°, 3e lid P.W.).

Art. 45, 2e alinea 3 regelt echter enkel de kontraktuele betrekkingen tussen de verhuurder en de pachter en blijft vreemd aan de betrekkingen die kunnen ontstaan tussen de intredende en/of uittredende pachter betreffende de meststoffen; de eigenaar bewijst op voldoende wijze dat de pachter bij zijn intrede kosteloos meststoffen ontvangen heeft wanneer hij bewijst dat hij de grond heeft uitgebaat zonder, aan hem, verhuurder, rechtstreeks een som geld betaald te hebben voor de meststoffen en dit alhoewel de intredende pachter een som geld voor de meststoffen aan de uittredende pachter betaald heeft (Vred. Nijvel, 4.10.72, T. Vred., 74, 65). Bij het bepalen van de vergoeding wordt eveneens rekening gehouden met de voordelen die de verpachter heeft toegestaan met het oog op de gebouwen opgetrokken en de werken uitgevoerd door de pachter (art. 45, 4°, Cass., 12.9.69, Pas., 1970, I, 38). Een te lage pachtprijs kan evenwel niet in verrekening gebracht worden met deze vergoedingen (Cass. 12.9.69, Pas., 1970, I, 38).

(8) Voor een toepassingsgeval: Vred. Tielt, 3 nov. 1971, *Brouckaert t. Persyn*.

De vergoedingen komen toe aan de afgaande pachter ; zij zijn echter niet verschuldigd, wanneer de pacht beëindigd wordt door schuldvermenging doordat de pachter eigenaar wordt van het pachtgoed (Cass., 9.1.70, *Pas.*, 1970, I, 393).

AFDELING IV : DUUR EN EINDE VAN DE PACTH

1. Duur van de pachtvereenkomst.

Eén van de hoofddoelstellingen van de pachtwet is het waarborgen van bedrijfszekerheid voor de zittende pachter. De bepalingen betreffende de pachtijd en de mogelijkheden voor het beëindigen van de overeenkomst door de verpachter zijn te dien aanzien dan ook van wezenlijk belang.

De minimum pachtduur is bepaald op negen jaar (art. 4 P.W.). Hiervan kan door de pachter geen afstand worden gedaan, behoudens in een authentieke akte of in een verklaring van de vrederechter, afgelegd na het sluiten van de overeenkomst (art. 14, P.W.). In de loop van de pachtvereenkomst kunnen de partijen echter wel geldig bij de onderhandse akte de duur verlengen, mits de verplichte minimumduur van negen jaar wordt nageleefd (Cass. 15.6.1973, *R.W.*, 1973-74, 551) (9).

Behoudens ontbinding of vernietiging van de overeenkomst, komt deze ten einde, hetzij eenzijdig door een opzeg, hetzij door wederzijds akkoord (10).

2. Opzegging - beginsel.

Behoudens beëindiging door wederzijdse toestemming wordt aan de pachtvereenkomst een einde gemaakt door opzegging. De opzeg dient uit te gaan van diegene die partij is in de overeenkomst. Bijgevolg is de opzeg, door de kopers betekend op de datum waarop zij geen eigenaars noch genothebbers of verpachters van het betrokken goed waren rechtsongeldig (Vred. Ieper, 22.4.71, *T. Not.*, 1974, 137). Kan evenmin geldig verklaard worden, de opzegging gegeven door de man wanneer hijzelf noch eigenaar noch verpachter is en de weide eigendom is van zijn echtgenote die, gehuwd zijnde onder het beheer van de

(9) Vred. Tielt, 20 dec. 1973, *Clarysse t. Verbeke*: in de loop van de pachtvereenkomst kunnen de partijen bij onderhandse overeenkomst de oorspronkelijke termijn van negen jaren niet verminderen.

(10) Adde: overeenkomstig artikel 14 van de wet van 4.11.1969.

scheiding van goederen, het vrije beheer en de vrije beschikking over haar goederen behouden heeft (Vred. Beringen, 25.6.71, *T. Not.*, 73, 43). De verkrijger van een pachtgoed wordt overeenkomstig art. 55 P.W. in de plaats gesteld van zijn rechtsvoorganger derwijze dat hij niet méér rechten kan hebben als zijn rechtsvoorganger. Dit betekent niet dat de opzeg door de verkrijger voor eigen gebruik slechts mogelijk zou zijn in de mate dat zijn rechtsvoorganger zich op deze reden kon beroepen. De enige voorwaarde is, dat de verkrijger dit doet op het tijdstip waarop zijn rechtsvoorganger dit had kunnen doen.

Voor het overige is het recht tot opzeg voor eigen gebruik een persoonlijk recht van de nieuwe verpachters (Vred. Hasselt, 12.12.71, *T. Vred.*, 1972, 263).

De pachter is geen derde in de zin van art. 1 van de wet van 16.12.1851. De verkrijger treedt in alle rechten en verplichtingen van de verpachter door het feit van de vervreemding en niet door de daaropvolgende overschrijving in de registers van de hypotheek-bewaarder. Bijgevolg kan de verkrijger van een landeigendom een opzeg betekenen vóór de overschrijving van zijn titel op het hypotheek-kantoor (Vred. Borgloon, 4.3.71, *T. Vred.*, 1971, 259; Vred. St.-Truiden, 18.5.71, *Jur. Liège*, 1971-72, 37; *T. Vred.*, 1972, 343) (11).

Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten moet de opzegging ter kennis gebracht worden aan al diegenen die het goed exploiteren (art. 12, 3° P.W.). De opzegging waarin de pachter niet schriftelijk heeft berust vervalt indien de verpachter niet binnen drie maanden na de opzegging om de geldig-verklaring ervan heeft verzocht (art. 12, 4° P.W.).

Door deze bepaling verplicht de wet niet alleen bedoelde kennisgeving te doen aan elk van de medepachters-exploitanten, zelfs indien het om echtgenoten gaat en welke ook hun huwelijksstelsel moge wezen (12). Zij verplicht eveneens, op straffe van verval van de opzegging de vordering tot geldig-verklaring ervan binnen de drie maanden na de opzegging tegen beide echtgenoten te richten (Cass. 15. 6.73, *T. Not.*, 1974, 103; *R.W.*, 1973-74, 1357).

De opzeg door de verpachters moet in geval van overlijden van de pachter slechts gegeven worden aan die erfgenamen of rechtverkrijgenden die de exploitatie van het pachtgoed voortzetten (Cass. 15.1.71, *Pas.*, 1971, I, 447).

(11) Vred. Ieper, 30 sept. 1970, *Tanghe t. Coussens*: de koper mag opzeg geven vóór de overschrijving van zijn titel.

(12) Het louter bestaan van een huwelijksband maakt van de echtgenote geen medepachtster, aldus Rb. Brugge, 19 dec. 1973, *Logghe t. Botte*; Rb. Brugge, 9 jan. 1974, *Desmet t. Eeckhout*; Rb. Brugge, 25 juni 1975, *De Ruyck t. Kervyn*.

3. Vorm van de opzeg.

Overeenkomstig art. 57 P.W. dient iedere opzeg betekend te worden bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief. Geen wettelijke bepaling vereist dat iets anders gedaan wordt, zelfs wanneer de aangetekende brief, nadat hij aan de woonplaats van de afwezig zijnde pachter is aangeboden, door het bestuur der posterijen aan de verpachter teruggezonden is binnen de termijn gedurende dewelke de opzegging nog wettelijk kan worden gedaan (Cass. 20.9.73, *Arr. Verbr.*, 1974, 64).

Overeenkomstig art. 12, 1° P.W. moet in de opzeg worden vermeld dat de pachter bij gebreke van een hem binnen dertig dagen na verzending van de opzegging betekende schriftelijke instemming de geldigheidsverklaring ervan voor de vrederechter zal vorderen. Deze vermelding mag van de opzegging weggelaten zijn daar zij niet op straffe van nietigverklaring vereist is (Vred. St.-Truiden, 18.5.71, *Jur. Liège*, 1971-72, 37 ; *T. Vred.*, 72, 343 ; Vred. St.-Truiden, 25.5.71, *Rev. Not. Belge*, 1974, 107 ; *T. Not.*, 1972, 24 (13). Een opzegging die niet voldoet aan de vormvereisten is niet alleen nietig maar daarenboven onbestaande (Vred. Tielt, 24.5.72, *T. Not.*, 1975, 16).

4. Berekening van de opzeggingstermijn.

De datum waarop de opzeg werd gegeven is deze van de afgifte ter post van het aangetekend schrijven en niet de datum van ontvangst door de bestemming. Dit blijkt uit art. 32 en 40 ger. wetboek (Vred. Merbes-le-Chateau, 17.3.71, *J.T.*, 1972, 123 ; *Rev. Not. Belge*, 1972, 456).

De vrederechter van Hoei vonniste daarentegen dat de datum van opzeg de dag is waarop deze door de postbode op het domicilie van de betrokkene wordt afgegeven (Vred. Huy, 25.5.72, *J.T.*, 1972, 612 ; *Rec. gén.*, 1973, 231).

De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de datum van de authentieke akte van verkoop en niet vanaf de datum van overschrijving ervan ter hypotheekantore (Vred. St.-Truiden, 25.4.71, *T. Not.*, 1972, 24 ; *Rev. Not. Belge*, 1974, 107).

Het feit dat de opzegging tegen te vroege datum werd gedaan belet ook niet dat ze geldig is, doch brengt mee dat ze slechts uitwerking kan hebben op de eerst nuttige vervalddag (Vred. Tielt, 27.9.72, *R.W.*, 1972-73, 1158). De opzeg die aanstipt dat de betrokken goederen in de wettelijke termijn ter beschikking van de verhuurder moet gesteld worden is geldig, zelfs indien de berekening van die termijn verkeerd

(13) Adde : Vred. Tielt, 8 sept. 1971, *Huybrechts t. Spiesschaert*.

is. De melding van de einddatum van de vooropzeg is immers niet verplicht (Vred. Hannut, 22.2.72, *Jur. Liège*, 1972-73, 279 ; *T. Vred.*, 1973, 47).

Volgens de gewoonte in de streek van Nijvel eindigt de pacht bij het binnenhalen van de oogst en ten laatste op 15 september. De opzeg gegeven na 15 september moet dan ook met één jaar verlengd worden ook al wordt hij meer dan twee jaar voor het binnenhalen van de oogst gegeven (Vred. Nijvel, 22.4.70, *Rec. Jur. Niv.*, 1971, 43).

Art. 11, 3° P.W. heeft tot doel te voorkomen dat de verpachter een opzeg voor eigen gebruik zou geven met een termijn die al te kort is en bijgevolg schadelijk voor de pachter of met een te lange termijn die de pachter zou beletten te investeren en de rechter zou beletten de oprechtheid van sommige motieven na te gaan (Vred. Namen, 7.12.73, *Pas.*, 1974, III, 4).

De verpachter die de pachter allerlei last berokkent teneinde deze te dwingen zo vlug mogelijk het pachtgoed te verlaten kan geen schadevergoeding eisen van de pachter die het verpachte goed zonder vooropzeg verlaat (Vred. Mol, 10.1.67, *Turnh. Rechts.*, 1970, 813).

5. Opzeg op grond van art. 7, 1° P.W. (persoonlijke exploitatie).

Zie: BUELENS, C., en VERHAVERT, J., Betekenis en inhoud van het begrip persoonlijke exploitatie als opzeggingsreden in de oude en de nieuwe pachtwet, *R.W.*, 1970-71, 931.

De verpachter kan bij het verstrijken van elke pachtperiode door opzegging een einde maken aan de pacht. Indien het tijdstip van ingebruikneming betwist wordt dient de verpachter het bewijs te leveren van dit tijdstip dat een element is in de beoordeling van de geldigheid van de opzegging (Vred. Maaseik, 11.2.72, *R.W.*, 1972-73, 1869). De verpachter moet echter van een ernstige reden doen blijken.

Eén van de door de wet aanvaarde redenen is het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om zelf het verpacht goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan de gezinsleden vernoemd in art. 7, 1°, P.W. (15). Dit motief moet evenwel ernstig gegrond zijn (Cass. 19.2.71, *Pas.*, 1971, I, 561 ; *Rev. Not. Belge*, 1974, 198 ; Cass. 6.1.72, *Rev. Not. Belge*, 1973, 215 ; *Pas.*, 1972, I, 436).

(14) Vred. Tielt, 16 mei 1974, bevestigd door Rb. Brugge, 26 maart 1975, *Spriet t. Van Renterghem*: in casu wordt de opzeg ten behoeve van een studente in directiesecretariaat geldigverklaard.

(15) De opzeg ten voordele van de schoonzoon en dochter zijn geldig daar de echtgenoten gehouden zijn samen te leven en de echtgenoten mogen samen uitbaten: Vred. Tielt, 31 jan. 1974, *De Vlieger t. De Vlieger*, bevestigd door Rb. Brugge, 18 juni 1975 weliswaar op andere motieven.

Het is de verpachter die de geldigheid van de opzeg vordert die moet bewijzen dat het voornemen ernstig en gerond is (Cass., 17.9.71, *Pas.*, 1972, I, 57). De verpachter dient te bewijzen dat hij in staat is om een persoonlijke, daadwerkelijke en voortgezette exploitatie te verzekeren (Rb. Verviers, 6.2.74, *Rev. Not. Belge*, 1974, 453 ; *J.T.*, 1974, 371 ; *R.J.I.*, 1974, III, *Jur. Liège*, 1974, 212 ; Vred. Perwez, 3.4.74, *Rev. Not. Belge*, 1974, 300) (16).

De rechter ten gronde beoordeelt souverain in feite of het voornemen ernstig en gegrond is (Cass. 19.2.71, *Pas.*, 1971, I, 561 ; *Rev. Not. Belge*, 1974, 198 ; Cass. 6.1.72, *Pas.*, 1972, I, 436 ; *Rev. Not. Belge*, 1974, 198 ; Cass. 6.1.72, *Pas.*, 1972, I, 436 ; *Rev. Not. Belge*, 1974, 453 ; *J.T.*, 1974, 371 ; *R.J.I.*, 1974, 111 ; *Jur. Liège*, 1974, 212).

Daarom moet de opzeg aan de pachter gegeven en gevestigd op het motief van de persoonlijke uitbating op straf van nietigheid de naam bevatten van de persoon of de personen die het goed moeten uitbaten (17) alsmede de reden waarop de opzeg gegeven wordt. De rechter moet immers kunnen nagaan of het uitgedrukt inzicht zal uitgevoerd worden (Vred. St.-Truiden, 25.3.71, *T. Not.*, 1973, 46).

De artikelen 9 en 10 van de pachtwet omschrijven het begrip persoonlijke exploitatie in die zin dat geen enkele persoonlijke arbeid in hoofde van de eigenaar is vereist. Het is voldoende dat hij de dagelijkse leiding van het bedrijf heeft en de risico's ervan draagt (Rb.

(16) Adde: Rb. Kortrijk, 6 nov. 1973, *Neyrinck t. Bethuyne*; Vred. Harelbeke, 4 mei 1972, *De Loose t. Ardenois*: een weduwe met een leeftijd van 72 jaren en die voorheen landbouwster was, is op rust en fysisch niet meer voldoende fit. Zij beschikt ook niet over landbouw materiaal. Zij wordt geacht niet meer in staat te zijn een hofstede van 10 hectaren persoonlijk te exploiteren. Dit vonnis wordt bevestigd door Rb. Kortrijk, 6 nov. 1973. De leeftijd van de verpachter (63 jaren) die opzeg geeft voor eigen gebruik van één hectare en negenenzeventig centiare landbouwgrond, kan niet als beletsel weerhouden worden, aldus Vred. Brugge, 2° kanton, 20 jan. 1973, bevestigd door Rb. Brugge, 19 dec. 1973, *Boete t. Logghe*. De hoge leeftijd van de eiser — 71 jaren — sluit de mogelijkheid niet uit dat hij het landbouwbedrijf daadwerkelijk en effectief zou kunnen leiden, aldus Vred. Tielt, 19 april 1973, *Eeckhout t. Desmet*, bevestigd door Rb. Brugge, 9 jan. 1974.

(17) Rb. Ieper, 17 okt. 1973, *Vande Putte t. Hoornaert*: De opzeg gegeven voor eigen gebruik en voor het medegebruik van de echtgenote en voor het medegebruik van drie van de vier kinderen voor zover deze alsdan nog in leven zijn en geen andere bezigheid hebben werd niet geldigverklaard omdat het antwoord op de vraag welke familieleden nu eigenlijk als aanstaande exploitanten zijn aangewezen totaal onzeker is. Vred. Komen, 14 maart 1974, *Catteau t. Van Overschelde*: de opzeg gegeven om reden van eigen gebruik door de verpachter en zijn echtgenote en/of zijn kinderen A. en B., werd niet geldigverklaard «bij gebrek aan duidelijkheid en aan juistheid». Vred. Tielt, 26 sept. 1974, *Claerhout t. Kerckhof*: de opzeg «omdat wij voornemens zijn de exploitatie van voormeld landbouwland over te dragen aan één of meerdere van onze kinderen», is ongeldig aangezien de naam en identiteit van diegenen in wiens voordeel deze opzeg werd gegeven, niet werden vermeld.

Veurne, 4.1.73, *R.W.*, 1973-74, 1448). Persoonlijke exploitatie veronderstelt een aanwezigheid en een normaal en regelmatig toezicht. Dit houdt evenwel niet in, dat de verblijfplaats van de exploitant in de nabijheid van de geëxploiteerde goederen moet zijn (Rb. Luik, 25.1.73, *Jur. Liège*, 1972-73, 275) (18). De exploitant dient de effectieve leiding van de exploitatie te hebben. Dit veronderstelt evenwel niet dat hij er zijn verblijfplaats heeft, dat zijn landbouwactiviteit de hoofdactiviteit is of dat hij geen andere bedrijvigheid uitoefent (Rb. Verviers, 6.2.74, *Rev. Not. Belge*, 1974, 453 ; *J.T.*, 1974, 371 ; *R.J.I.*, 1974, 111 ; *Jur. Liège*, 1974, 212 ; *Vred. Hannut*, 22.2.1972, *Jur. Liège*, 1971-72, 279 ; *T. Vred.*, 1973, 47).

Meer en meer landbouwers doen immers beroep op de hulp van aannemers van landbouwwerk die, zoniet alle dan toch een groot deel van de werkzaamheden op zich nemen (19). Bijgevolg is het niet uitzonderlijk dat een landbouwer de leiding heeft over verschillende uit elkaar gelegen exploitaties. De goede staat van het wegennet laat hun immers toe zich vlug te verplaatsen van de woonplaats naar de exploitatie om er toezicht uit te oefenen op de prestaties van de aannemers. Deze gegevens maken het aannemelijk dat een eigenaar zijn familie-bezit op een persoonlijke, daadwerkelijke en voortgezette wijze kan exploiteren (*Vred. Perwez*, 3.4.74, *Rev. Not. Belge*, 1974, 300).

De vordering tot geldigverklaring dient evenwel afgewezen te worden zo uit de ondervraging van de verpachter blijkt dat deze nog geenszins een juiste mening had gevormd omtrent het eigen gebruik voor landbouwdoeleinden dat hij wenste te maken van het opgezegd perceel (*Vred. Maaseik*, 25.2.1972, *R.W.*, 1972-73, 1871).

Wanneer een eigenares die een eigendom opzegt voor eigen gebruik er zich toe beperkt te verzekeren dat zij het eigen gebruik kan verwezenlijken en aan te tonen hoe zij het zou kunnen doen, doet het ontbreken van enige preciese inlichtingen over de wijze waarop het inzicht zal verwezenlijkt worden twifelen aan de gegrondheid van het motief (Rb. Gent, 19.12.69, *T. Vred.*, 1970, 225). Dit vonnis hervormt aldus het onder de oude wet gewezen vonnis van het *Vred. Kaprijke* (6.6.69, *T. Vred.*, 1970, 222) dat van oordeel was dat het feit dat de eiseres een landbouwdochter is die op de boerderij is opgevoed, weet wat een landbouwuitbating is en de eigendom kan uitbaten, desnoods

(18) Een afstand van 15 km tussen de woning van de uitbater en de landbouwgronden is geen beletsel voor een rendabele exploitatie : *Vred. Tielt*, 20 okt. 1971, *Persyn t. De Jaegher*.

(19) *Vred. Brugge*, 2^o kanton, 29 jan. 1973, *Botte t. Logghe* : de landbouwexploitatie moet niet materialiter geschieden door de uitbater. Het volstaat dat de uitbating geschiedt onder zijn verantwoordelijkheid, dat hij de leiding waarneemt en dat hij instaat voor alle risico's, zowel van winst als verlies.»

met de hulp van werklui uit de nabijheid, volstaat om de opzeg niet ongeldig te verklaren (Vred. Kaprijke, 6.6.69, *T. Vred.*, 1970, 222).

6. Opzeg op grond van art. 8 P.W. (persoonlijke exploitatie)

Gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes met uitsluiting van de eerste en de tweede kan de pachter, in afwijking van artikel 4, een einde maken aan de pacht om zelf het gepachte te exploiteren (art. 8 P.W.).

In dit art. 8 worden enkel de gevolgen van een opzeg bedoeld. Art. 11 bepaalt de voorwaarden. Bijgevolg kan in de loop van de tweede periode een opzeg gegeven worden van drie jaar om de pacht te beëindigen in de loop van de derde periode (Vred. Jodoigne, 24.3.72, *Rev. Not. Belge*, 1973, 70) Gedurende de derde pachtperiode kan krachtens art. 8 van de pachtwet niet alleen voor het geheel maar ook voor een deel van het pachtgoed rechtsgeldig opzegging gedaan worden. (Vred. Tielt, 27.9.72, *R.W.*, 1972-73, 1158) (contra: EECKLOO, R., o.c.; TRAEST, G., d'UDEKEM d'ACOS en SNICK, J., in dezelfde zin: CLOSON HENRI (20). De vrederechter van Brugge aanvaardde echter impliciet de stelling dat tijdens de derde pachtperiode alleen opzeg voor het ganse pachtgoed mogelijk is waarbij hij in een obiter dictum de aandacht vestigt op het verschil tussen art. 8 (waarin het gehele verpachte goed bedoeld wordt) en art. 9 (waarin ook de opzeg voor een gedeelte van het pachtgoed voorzien is (Vred. Brugge, 19.2.1971, *T. Not.*, 1974, 181).

Het is echter zeker niet de bedoeling van de wetgever geweest om door gedeeltelijke opzeggingen de pachter tot onrendabele exploitatie van de resterende delen te dwingen (Vred. Maaseik, 25.2.72, *R.W.*, 1972-73, 1871).

7. Opzeg in geval van medeëigendom.

In geval het pachtgoed medeëigendom is of wordt van verscheidene personen kan aan de pachtovereenkomst slechts een einde worden gemaakt voor persoonlijke exploitatie ten behoeve van een mede-eigenaar voor zover die medeëigenaar ten minste de onverdeelde helft van het pachtgoed bezit of zijn deel heeft gekregen door erfopvolging of legaat (art. 7, 1^o, 2e lid P.W.).

Zo de medeëigenaar die wil exploiteren door erfopvolging medegerechtigde is geworden is het zonder belang welk aandeel hij heeft (Vred. Tielt, 27.9.72, *R.W.*, 1972-73, 1158).

Wanneer het verpachte goed in medeëigendom aan meerdere personen toebehoort volstaat het dat diegene die wil exploiteren en die niet

(20) Zo ook Vred. Brugge, 2^o kanton, 29 jan. 1973 (obiter dictum), *Botte t. Logghe*.

persoonlijk de onverdeelde helft in eigendom heeft zijn deel, hoe klein dit ook weze, als erfgenaam of legataris heeft verworven (Vred. Waremme, 30.5.1974, *Rev. Not. Belge*, 1974, 305). Elk van de onverdeelde medeëigenaars is volkomen berechtigd individueel opzeg van pacht te betekenen gedurende het bestaan van de onverdeeltheid, voor de goederen die hem zullen toebedeeld worden. Deze opzeg zal alleen gelden ten aanzien van de goederen die in de kavel van de deelgenoot vallen (Vred. Tielt, 11.2.71, *R.W.*, 1970-71, 1479).

8. Opzeg op grond van art. 7, 9^o, 6, 3^o of 6, 4^o P.W. (aanwending voor doeleinden van algemeen belang.)

De aanwending voor doeleinden van algemeen belang is een geldige reden om de pachtovereenkomst te beëindigen tegen het einde van elke pachtperiode (art. 7, 9^o). De wet voorziet bovendien dat aan de overeenkomst op ieder ogenblik een einde kan gemaakt worden door het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon die de verpachte gronden verkregen heeft op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten algemenen nutte beveelt of toestaat (art. 6, 4^o P.W.). Het is op grond van deze bepaling dat de onteigene instantie die door minnelijke aankoop een goed verworven heeft waarvan de onteigening bevolen of toegestaan werd de pachtovereenkomst kan beëindigen. De onteigenaar die het goed gekocht heeft put uit de wetten betreffende de onteigening immers niet het recht om de uit een pachtovereenkomst ontstane rechten te onteigenen (Cass., 3.6.1971, *Pas.*, 1971, I, 935; *R.W.*, 1971-72, 854; *J.T.*, 1972, 119; *Rec. gén.*, 1972, 233; *Vred. Ath.*, 6.5.70, *J.T.*, 1970, 709; *Rev. Comm. B.*, 1970, 125; *Rec. gén.*, 1972, 233).

De Rb. van Doornik was evenwel van oordeel dat de wet van 4 nov. 1969 geenszins de afzonderlijke onteigening van de rechten ontstaan uit een pachtovereenkomst verhindert (Rb. Doornik, 2.6.70, *J.T.*, 1970, 707, *Rec. gén.*, 1972, 238).

9. Opzegging op grond van art. 7, 11^o; 6, 1^o en 6, 2^o (aanwending voor bouw- of industriegrond).

Het voornemen de betrokken percelen als bouwgrond of als industriële grond aan te wenden wordt door de wet als geldige reden tot opzeg erkend, mits de gronden wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als zodanig moeten worden beschouwd (art. 7, 11^o P.W.). Wanneer een verpachter bij toepassing van art. 7, 11^o P.W. de overeenkomst opzegt dan kan hij de geldigverklaring bekomen wanneer hij een opzegtermijn van tenminste drie maand, zoals voorzien in art. 11, 1^o heeft gegeven, indien hij aantoonst dat het opgezegde perceel het karakter van bouwgrond heeft en wanneer hij een eensluidend verklaard afschrift van de bouwvergunning overlegt (Vred. Eghezée, 29.9.72,

Jur. Liège, 1972-73, 191 ; Rb. Namen, 25.6.73, *Jur. Liège*, 1973-74, 29). Pachtvereenkomsten met betrekking tot bouwgronden kunnen opgezegd worden mits een opzeg van ten minste drie maand voor het einde van de negen-jarige periode (Vred. St.-Truiden, 18.5.71, *Jur. Liège*, 71-72, 37 ; *T. Vred.*, 1972-73, 343).

Art. 58 P.W., krachtens hetwelke de datum waartegen opzegging is gedaan in voorkomend geval derwijze verschoven wordt dat het gebruik eindigt op de datum voor het vertrek bepaald door de pachtvereenkomst of bij gebrek daarvan, door het plaatselijk gebruik, is niet van toepassing bij een opzegging om het goed als bouwgrond aan te wenden (Vred. St.-Truiden, 25.5.71, *Rev. Not. Belge*, 1974, 107 ; *T. Not.*, 1972, 24).

De opzeg wordt echter wel verlengd om de pachter de tijd te laten de wassende vruchten te oogsten (art. 11, 1° in fine P.W.). Om het karakter van bouwgrond te hebben moet de grond gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg, in de nabijheid van andere bouwgronden en moet de grond technisch geschikt zijn om bebouwd te worden (Vred. St.-Truiden, 5.12.72, *T. Vred.*, 1974, 177 ; Vred. Louveigné, 10.3.70, *J.T.*, 1970, 416 ; *Jur. Liège*, 1970-71, 23).

De door de verpachter gegeven opzegging kan niet geldig verklaard worden indien hij niet een eensluidend verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende bouwvergunning overlegt (Vred. Maaseik, 11.2.72, *R.W.*, 1971-72, 1869).

De pachter dient echter niet in het bezit te zijn van de bouwvergunning op het ogenblik van de opzeg (Vred. Eghezée, 29.9.72, *Jur. Liège*, 1972-73, 191 ; Rb. Namen, 25. 6. 73, *Jur. Liège*, 1973-74, 29).

10. Niet uitvoeren van de inzichten.

De exploitatie van het goed dat de pachter heeft teruggenomen op grond van de bij art. 7, 1° en 8 bepaalde redenen moet een persoonlijke werkelijke en ten minste negen jaar voortgezette exploitatie zijn door diegenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen (art. 9 P.W.). De ziekte van de verpachter kan niet in aanmerking genomen worden als gewichtige reden voor het feit dat hij het goed niet persoonlijk exploiteert. Het begrip persoonlijke exploitatie is in de pachtwet immers zó omschreven dat geen enkele persoonlijke arbeid in hoofde van de eigenaar vereist is (Rb. Veurne, 4.1.73, *R.W.*, 1973-74, 1448).

Anders oordeelde de Vrederechter van Grévigée, die vonniste dat de uitgedreven pachter geen recht op schadevergoeding heeft zo diegene voor wie het pachtgoed met het oog op persoonlijke exploitatie werd opgezegd, ten gevolge van ziekte in de onmogelijkheid verkeert om binnen de door de wet voorgeschreven termijn deze exploitatie te beginnen (Vred Grivegnée, 4.2.70, *T. Vred.*, 1971, 53).

Geldelijke moeilijkheden kunnen slechts een geldige reden tot de vroegtijdige beëindiging van de exploitatie zijn indien ze niet te voorzien waren op het ogenblik van de opzegging voor persoonlijke exploitatie (Rb. Veurne, 4.1.73, *R.W.*, 1973-74, 1448).

11. Opeenvolgende opzeggingen.

Wanneer de verpachter beseft dat een verzonden opzeg ongeldig is naar de vorm of een materiële vergissing bevat dan kan hij deze corrigeren alvorens hij ongeldig wordt (Rb. Luik, 25.11.73, *Jur. Liège*, 1972-73, 275). Het verbod van opeenvolgende opzeggingen voorzien in art. 11, 6° P.W. (voorheen 1776 B.W.) is een dwingende bepaling die echter niet de openbare orde raakt (Cass. 20.11.70, *R.W.*, 1970-71, 19).

12. Minnelijke beëindiging van de pachtovereenkomst.

Overeenkomstig art. 14, 2e lid kunnen partijen een einde maken aan de lopende pacht op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij authentieke akte of bij een verklaring voor de vredechter afgelegd op diens ondervraging. Iedere overeenkomst die in strijd met deze wettelijke vereisten zou zijn opgemaakt kan geen juridische gevolgen hebben (Vred. Tielt, 24.5.72, *T. Not.*, 1975, 16).

De onbetwistbare en vrijwillige uitvoering van de pachtafstand is evenwel geldig ten opzichte van de pachter die deze pachtafstand erkend, uitgevoerd en nageleefd heeft (Vred. Tielt, 24.5.72, *T. Not.*, 1975, 16).

De overeenkomst tot minnelijke pachtbeëindiging gesloten tussen verpachter en hoofdpachter heeft voor gevolg dat de onderpacht een einde neemt, wat ook moge bedongen zijn tussen hoofdpachter en onderpachter betreffende de termijn van de onderpacht.

De onderpacht neemt immers steeds een einde bij onverschillig welke beëindiging van de hoofdpacht. Bovendien kan de onderpachter in dit geval geen aanspraak maken op schadevergoeding. Hier kan de onderpachter slechts aanspraak maken als de hoofdpachter, die van de verpachter een opzegging gekregen heeft, nagelaten heeft aan de onderpachter een afschrift van de opzeggingsbrief te betekenen en hem op de hoogte te brengen van het daaraan gegeven gevolg (art. 33 P.W.). (Vred. Tielt, 11.10.73, *R.W.*, 1973-1974, 949) (21).

Deze uitspraak wordt terecht afkeurend besproken. De hoofdpachter heeft niet het recht om door zijn toedoen te bewerkstelligen dat aan

(21) Het vonnis werd terzake hervormd in beroep: Rb. Brugge, 26 februari 1975, *Hoste t. Lepiere*.

de tussen hem en de onderjachter bestaande pacht voor het verstrijken van de bedongen termijn een einde komt. Doet hij het toch, dan komt hij zijn verbintenis jegens de onderjachter niet na (CAENEPEEL, C., *R.W.*, 1973-74, 956).

Zie ook : BUELENS, C., en VERHAVERT, J., *o.c.*, blz. 58, nr. 82 e.v.

AFDELING V : BEVOORRECHTE ONDERPACHT OF PACHT-OVERDRACHT EN PACTVERNIEUWING.

Zie eveneens onder afdeling II «Verplichtingen van de pachter» betreffende het verbod onder te verpachten of de pachtrechten over te dragen.

In afwijking van het principiëel verbod van onderpacht of pachtoverdracht (art. 30 P.W.) kan de pachter zonder toestemming van de verpachter het gehele pachtgoed in onderpacht geven of zijn pachtrechten geheel overdragen aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenote (art. 31 en 34 P.W.). De overdracht van de pacht aan een afstammeling van de pachter is van gener waarde en blijft zonder gevolgen wanneer blijkt dat de overdracht niet alle gepachte goederen tot voorwerp heeft. Daarenboven is vereist, dat de overnemer de bedoeling heeft de landbouw-exploitatie voort te zetten en daartoe over de vereiste bekwaamheid en materiële middelen beschikt (Vred. Lokeren, 7.1.72, *R.W.*, 1972-73, 1021).

Om pachtvernieuwing te kunnen tot gevolg hebben dient van de overdracht kennis te worden gegeven aan de verpachter binnen de drie maand na het in genot treden van de overnemer. Een kennisgeving vóór het in genot treden heeft geen pachtvernieuwing voor gevolg (Vred. Tielt, 11.2.71, *R.W.*, 1970-71, 1479). De overdracht moet, met het oog op pachtvernieuwing, ter kennis van alle pachters gebracht worden en dit bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief. De kennisgeving die hieraan niet beantwoordt is niet alleen nietig, maar moet als onbestaand beschouwd worden (Vred. Roeselare, 11.6.71, *T. Vred.*, 1973, 60).

Art. 35 P.W. vereist bovendien dat de ingenottreding effectief is. Deze voorwaarde is niet vervuld wanneer de verpachter in kennis wordt gesteld van een overdracht aan de 15-jarige dochter die leerlinge is in een landbouwschool en die gezien haar jeugdige leeftijd niet in de nabije toekomst de school zal verlaten. De overdracht die onder die omstandigheden wordt betekend moet dan ook als fictief beschouwd worden (Vred. Huy, 31.5.74, *Rev. Not. Belge*, 1974, 297).

Tegen de pachtvernieuwing kan de verpachter verzet aantekenen mits hij van een geldige reden doet blijken. Een geldige reden is het voornemen van het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon die het goed heeft verpacht om binnen de vijf jaar het goed zelf daadwerkelijk voor doeleinden van algemeen belang aan te wenden, en niet de opbrengst ervan na verkoop (Cass. 9.3.73, *R.W.*, 1973-74; *J.T.*, 1973, 536; *Rev. Not. Belge*, 1975, 29; *Rec. gén.*, 1975, 34).

Hiermede verwierp het Hof van Cassatie de stelling van de Vrederechter van Herck-de-Stad voor wie het volstaat dat de opbrengst van het pachtgoed tot algemeen belang wordt aangewend (Vred. Herck-de-Stad, 10.4.70, *R.W.*, 1970-71, 87).

Ook het voornemen om het goed zelf te exploiteren binnen de vijf jaar is een geldige reden van verzet. Geen enkele bepaling van de pachtwet voorziet echter, dat, wanneer de verpachter een rechtspersoon is die verzet doet tegen de pachtvernieuwing op straffe van niet-ontvankelijkheid hierin, benevens de vermelding dat hij zijn goed door zijn bevoegde organen wil exploiteren, de identiteit van deze organen moet opgeven (Cass., 31.1.74, *R.W.*, 1973-74, 2492).

De rechter oordeelt soeverein of het voornemen van de pachter om zijn goed zelf te exploiteren oprecht en ernstig is onder meer door na te gaan of hij geschikt is en de nodige middelen heeft voor een persoonlijke exploitatie. Geen enkele bepaling van de wet schrijft evenwel voor, dat de verpachter op het ogenblik van het verzet aan zulke voorwaarden moet voldoen (Cass., 31.1.74, *R.W.*, 1973-74, 2492). Bovendien is het zonder belang te weten op welke wijze de uitbating zal geschieden, hetzij voor gemene rekening, hetzij ieder voor zijn deel. Het volstaat dat de uitbating een persoonlijke en daadwerkelijke inbezitname meebrengt door de aangeduide personen (Vred. Tielt, 11.2.71, *R.W.*, 1970-71, 1479).

De koper van een pachtgoed beschikt over dezelfde rechten als zijn rechtgever en kan deze rechten uitoefenen in dezelfde mate en voorwaarden als zijn rechtgever. De koper van een gedeelte van een pachtgoed kan dan ook geen geldig verzet aantekenen tegen een pachtvernieuwing op grond van voorgenomen eigen gebruik om reden dat zijn rechtsvoorganger, tot wiens rechten de zijne beperkt zijn, enkel als ernstige reden van verzet, wat eigen gebruik betreft kan invoeren: zijn voornemen tot het eigen gebruik van gans het verpachte goed. Het wettelijk systeem inzake pachtoverdracht en pachtvernieuwing houdt immers in dat het enkel voor het gehele pachtgoed geschieden kan. Bijgevolg moet het verzet dan ook op het gehele pachtgoed slaan (Vred. Brugge, 19.2.71, *T. Not.*, 1974, 181, bevestigd door Rb. Brugge, 28.6.72, *T. Not.*, 1974, 186).

De vordering tot geldigverklaring van een opzeg vormt een regelmatig verzet tegen de pachtvernieuwing wanneer hieruit duidelijk blijkt dat

de verpachter de voortzetting van de overeenkomst en a fortiori haar hernieuwing niet wenst (Vred. Eghezée, 2.11.73, *Rev. Not. Belge*, 1974, 37).

AFDELING VI: RECHT VAN VOORKOOP.

1. Toepassingsgebied.

Overeenkomstig art. 47 P.W. geniet de pachter principiëel recht van voorkoop; dit is het recht om bij verkoop van een landeigendom dat hij in pacht heeft, van die verkoop in kennis te worden gesteld en boven iedere andere kandidaat-koper de voorkeur te hebben bij gelijk bod (BECKLOO, R., *o.c.*, nr. 638). Dit recht heeft de pachter niet alleen voor het geheel maar ook voor elk deel van de gepaste goederen (art. 50, 1e lid). Bijgevolg dient de pachter opnieuw een aanbod te krijgen wanneer men het pachtgoed gesplitst wenst te verkopen nadat de pachter een aanbod tot aankoop van het geheel weigerde (Vred. Herk-de-Stad, 11.9.70, *R.W.*, 1972-73, 1538).

Bij gebrek aan pachtersrechten kan men evenmin aanspraak maken op voorkooprecht of op enige vergoeding wegens miskennen van voorkooprecht (Vred. Tielt, 24.5.72, *T. Not.*, 1975, 16). Het recht van voorkoop kan slechts uitgeoefend worden wanneer de verhuurde goederen hoofdzakelijk bestemd zijn voor een landbouwexploitatie, noodzakelijke voorwaarde opdat een pachtovereenkomst zou bestaan (Vred. Limbourg, 2.11.1973, *R.J.I.*, 1973-74, 107; *Jur. Liège*, 1974, 167).

De pachter heeft evenwel geen recht van voorkoop in geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur of aan een publiekrechtelijke persoon wanneer het goed verkocht wordt om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend (art. 52, 3° P.W.). Deze wetsbepaling vormt een uitzondering op het recht van voorkoop van de pachter en dient derhalve op beperkende wijze te worden uitgelegd (Cass., 15.12.72, *R.W.*, 1973-74, 64; *Rev. Not. Belge*, 1974, 455; *J.T.*, 1973, 311; *Pas.*, 1973, I, 373; *Rec. gén.*, 1973, 339). Uit deze wetsbepaling blijkt dat, opdat de pachter geen recht van voorkoop zou genieten in geval van verkoop aan een openbare instelling of aan een instelling van openbaar nut, vereist is dat het verkochte goed zelf 'materialiter' tot een doeleinde van openbaar nut wordt aangewend (Cass., 15.12.72, *R.W.*, 1973-74, 64; *Rev. Not. Belge*, 1974, 455; *J.T.*, 1973, 311; *Pas.*, 1973, I, 373; *Rec. gén.*, 1973, 339).

De pachter heeft evenmin recht van voorkoop wanneer de eigenaar van de vrederechter machtiging verkrijgt het goed te verkopen zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend (art. 52, 8° P.W.).

De rechter kan deze machtiging maar verlenen indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren (Rb. Luik, 15.11.73, *Rev. Not. Belge*, 1974, 137).

Dient als ernstige reden aanvaard te worden het feit dat de verkoop in loten, het ene verpacht zijnde, het andere niet, niet onder normale omstandigheden kan gebeuren gezien alles een feitelijk ondeelbaar geheel vormt (Rb. Luik, 15.11.73, *Rev. Not. Belge*, 1974, 137). Gedurende de pacht kan de pachter afstand doen van zijn recht van voorkoop op voorwaarde dat dit gebeurt bij authentieke akte of bij een verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens ondervraging (art. 53, P.W.). Deze vormvoorschriften zijn op straf van nietigheid. Gezien zij enkel de bescherming van private belangen op het oog hebben betreft het hier geen absolute doch een relatieve nietigheid (Luik, 30.5.73, *Rev. Not. Belge*, 1973, 462).

2. Wijze van uitoefening.

Indien het verpachte goed door verscheidene pachters gemeenschappelijk geacht wordt moet de in art. 48, 1 en 2 P.W. bedoelde kennisgeving aan alle exploitanten van het goed gedaan worden (art. 49, 1° P.W.) (22). De wet verplicht aldus deze kennisgeving te doen aan elk van de medepachters-exploitanten, zelfs indien het gaat om echtgenoten welk hun huwelijksstelsel ook is. De kennisgeving die alleen aan de man, zij het tevens in zijn hoedanigheid van hoofd van de gemeenschap zou gedaan zijn, is onvoldoende (Cass. 13.5.71, *Rev. Not. Belge*, 1971, 342 ; *R.W.*, 71-72, 517 ; *Rec. gén.*, 1974, 1997 ; *Pas.*, 1971, I, 85) (23).

3. Sancties.

Opdat het recht van voorkoop zou miskend zijn is niet vereist dat de verkoop van het pachtgoed aan een derde wordt vastgesteld in een

(22) Vred. Tielt, 7 maart 1973, bevestigd door : Rb. Brugge, 25 juni 1975, *Kervyn de Volkaersbeke t. Deruyck* : de verdeling van het gepachte goed onder de pachters voor de uitbetaling, is niet tegenstelbaar aan de verpachter. Bij verkoop van het gepachte goed, is de verpachter niet verplicht kavels te vormen overeenkomstig de feitelijke verdeling door de pachters.

(23) Anders : Vred. Oostrozebeke, 22 okt. 1974, *Vandeveldt t. Baels* : «Overwegende dat weliswaar op het ogenblik van het aangaan van de pachtovereenkomst... de eisers pachters nog niet waren vernoemd ; Overwegende dat waar de pachters inmiddels, sinds het afsluiten der overeenkomst, samen zijn gehuwd onder het regime der wettelijke gemeenschap het, Onzes inziens, dan ook op 23.11.73 volstond enkel de kennisgeving en aanbod voorzien bij artikel 48, I van de pachtwet aan eerste eiser V... F..., hoofd dezer wettelijke gemeenschap te betekenen. Overwegende dat immers, ... 2e eiseres als gehuwde vrouw, onder het voormelde huwelijksstelsel, bezwaarlijk het recht van voorkoop zou kunnen uitoefenen, zodat meteen de kennisgeving voorzien bij artikel 48 van de vigerende pachtwetgeving tegenover haar als zonder welkdanig nut voorkomt ; ... ».

authentieke akte (Cass., 12.1.68, *Rec. gén.*, 1970, 31). In geval van verkoop met miskenning van de rechten van voorkoop van de pachter heeft deze het recht ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 % van de verkoopprijs (art. 51, 1e lid P.W.). In het eerste geval moet de pachter de vordering instellen zowel tegen de verkoper als tegen de eerste koper. De nietigheid van de ene vordering brengt de afwijzing van de andere met zich (Vred. Aalst, 9.12.69, *T. Vred.*, 1972, 169). De eis tot de indeplaatsstelling is eerst ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte, en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatste overgeschreven titel. Deze laatste eventualiteit heeft betrekking op die situatie dat de betwiste akte nog niet is overgeschreven op het ogenblik van het stellen van de vordering (Rb. Nijvel, 14.3.73, *Rec. gén.* 1974, 124, *Rev. Not. Belge*, 1973, 377).

Ingevolge art. 51, derde lid P.W. is de in de plaats gestelde pachter gehouden tot de lasten waarin de eerste koper heeft toegestaan, voor zover die lasten waren overgeschreven of ingeschreven vóór de inschrijving van zijn eis tot indeplaatsstelling.

Deze bepaling heeft niet enkel betrekking op de ingeschreven hypotheek, maar ook op alle andere zakelijke rechten, waaronder het eigendomsrecht. Bijgevolg is de vervreemding van het goed door de oorspronkelijke koper tegenstelbaar aan de pachter, zo deze is overgeschreven vóór de inschrijving van de eis tot de indeplaatsstelling (Rb. Nijvel, 14.3.73, *Rec. gén.*, 1974, 124; *Rev. not. Belge*, 193, 377 (contra EECKLOO, R., *o.c.*, nr. 797).

De vordering tot naasting en indeplaatsstelling verjaart bij openbare verkoop door verloop van drie maanden, te rekenen vanaf de datum van toewijzing en bij verkoop uit de hand door verloop van drie maand te rekenen vanaf de kennisgeving van deze verkoop aan de pachter indien een dergelijke kennisgeving heeft plaats gehad en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop (art. 51, 4e lid P.W.). De in deze bepaling bedoelde kennisgeving wordt geregeld in art. 48, 1°, 5e lid P.W., dit wil zeggen door de instrumenterende ambtenaar met vermelding van de voorwaarden en de prijs van verkoop (Cass. 8.1.71, *J.T.*, 1971, 366; *R.W.*, 70-71, 1951; *T. Not.*, 1971, 161; *Pas.*, 1971, I, 426; Contra: Vred. Aalst, 23.6.70, *T. Vred.* 1972, 17).

De eis tot indeplaatsstelling, meer dan twee jaar na de overschrijving van de notariële akte is bijgevolg, behoudens bewezen heirkraft, laattijdig (Rb. Dendermonde, 5.6.72, *R.W.*, 72-73, 80). Deze vervaltermijn betreft echter niet de als ontvankelijkheidsvereiste voorgeschreven inschrijving van de eis tot indeplaatsstelling (Vred. Herk-de-Stad, 11.9.70, *R.W.*, 1971-72, 1538). De pachter heeft echter, bij gebrek aan belang, geen recht op indeplaatsstelling wanneer het pachtgoed met miskenning van het voorkooprecht verkocht wordt aan een derde die het echter door-

verkocht aan de provincie Brabant die het goed aankocht om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend (Cass. 25.4.74, *R.J.I.*, 1974, 189).

4. Verplichtingen van de pachter.

De pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, mag, gedurende een periode van vijf jaar te rekenen van de aankoop, het goed of de exploitatie ervan niet overdragen (art. 54, al. 1, initio, P.W.). De pachter die door de uitoefening van zijn recht van voorkoop een derde belet eigenaar te worden van het verpacht landgoed maakt misbruik van dit recht wanneer hij nadien de voorwaarden niet naleeft waaronder de wet hem dit recht van voorkoop toekent, namelijk het verbod van overdracht gedurende vijf jaar (Cass. 28.4.72, *Rec. gén.*, 1973, 95 ; *R.W.*, 1972-73, 217 ; *Pas.*, 1972, I, 797).

Door zijn land te laten uitzavelen heeft de pachter noch het goed vervreemd noch de exploitatie aan anderen overgedragen. Met vervreemden wordt immers bedoeld de overdracht van de eigendom daar waar de uitzaveling slechts de verkoop van een laag grond is. De uitzaveling verhindert evenmin de exploitatie als landeigendom (Vred. Zele, 29.11.67, *T. Vred.*, 1970, 97).

Gezien de aan de pachter-koper door de wet opgelegde verplichting de landbouwexploitatie voort te zetten is deze niet gehouden tot het naleven van verplichtingen in de koopakte, die hiermede niet verenigbaar zijn (Cass., 12.12.69, *R.W.*, 1969-70, 1334 ; *T. Not.*, 1970, 95 ; *Pas.*, 1970, I, 338).

Bij overtreding van de bepaling van art. 54 lid 1 zal de pachter aan de verkoper een schadevergoeding gelijk aan 20 % aan de verkoopprijs van de betrokken percelen verschuldigd zijn (art. 54, lid 2 P.W.). Deze forfaitaire vergoeding dient berekend te worden op de verkoopprijs van het totale verkochte goed, zelfs al wordt slechts een gedeelte opnieuw verkocht vóór de voorziene termijn van 5 jaar verlopen is (Vred. Nijvel, 29.5.68, *Pas.*, 1969, III, 37, *R.J.I.*, 1970, 143).

Dit recht op schadevergoeding kan door de verpachter worden overgedragen (Vred. Nijvel 29.5.68, *Pas.*, 1969, III, 37 ; *R.J.I.*, 1970, 143). Uit de geschiedenis van art. 54 P.W. blijkt echter niet dat de wetgever door de eventueel aan de verkoper verschuldigde schadevergoeding op een vast bedrag te bepalen de toekenning van elke schadevergoeding aan de ontzette koper heeft willen uitsluiten (Cass., 28.4.72, *Rec. gén.*, 1973, 95 ; *Pas.*, 1972, I, 797 ; *R.W.*, 1972-73, 217) !

AFDELING VII : BEVOEGDHEID EN RECHTSPLEGING

1. Bevoegdheid.

De bevoegde rechter voor geschillen betreffende de verhuring van onroerende goederen alsook voor alle geschillen betreffende de uitoefening van het recht van voorkoop ten gunste van de huurders van landeigendommen is de vrederechter van het kanton waar de bedrijfszetel van de pachter gevestigd is (art. 501, 1° ger. wetboek ; art. 628, 15° ger. wetboek).

Een vordering die gegrond is op de beroepsfout van de notaris in aangelegenheden van verkooprecht is, wat de bevoegdheid betreft, onderworpen aan de regels van gemeenrecht (Rb. Namen, 24.2.69, *Jur. Liège*, 1969-70, 206).

2. Rechtspleging.

Elke rechtsvordering inzake pacht of inzake recht van voorkoop dient te worden voorafgegaan door een verzoek tot oproeping ter minnelijke schikking op straffe van onontvankelijkheid van de vordering (Cass., 25.6.71, *Pas.*, 1971, I, 1039 ; *R.W.*, 1971-72, 1053 ; *Rev. Not. Belge*, 1974, 319 ; *J.T.*, 1971, 684 ; Rb. Aarlen, 20.11.73, *R.J.I.*, 1974, 109 ; *Jur. Liège*, 1973-74, 190) (24).

De verzoeningsprocedure kan niet toegelaten worden in de loop van het geding en de onontvankelijkheid kan opgeworpen worden zelf in tweede aanleg maar niet in Cassatie (Rb. Aarlen, 20.11.73, *R.J.I.*, 1974, 109, *Jur. Liège*, 1973-74, 190). (contra EECKLOO, R., *o.c.* 834).

Er dient bijgevolg een totaal nieuwe rechtspleging ingesteld te worden door de verweerder ter minnelijke schikking te laten oproepen en vervolgens te dagvaarden (Vred. Hasselt, 25.11.71, *R.W.*, 1972-73, 923).

Eén van de medepachters kan in rechte optreden wanneer hij daartoe, zelfs stilzwijgend, opdracht heeft (Vred. Stavelot, 17.8.70, *Jur. Liège*, 1970-71, 21 ; Rb. Namen, 24.2.69, *Ann. Not. Enreg.*, 1970, 373 ; *Jur. Liège*, 1969-70, 206).

(24) Vred. Oostrozebeke, 15 april 1975, *Ven Haecke t. Segaert* : het is niet vereist dat in het verzoek tot verzoening alle voorwerpen van het geschil omschreven worden.