

# LANDPACHT



# LANDPACHT

Nicolas CARETTE  
(ed.)

 intersentia  
Antwerpen – Cambridge

Landpacht

Nicolas Carette (ed.), m.m.v. Myriam-Alexandra Vreven

© 2017 Intersentia  
Antwerpen – Cambridge  
[www.intersentia.be](http://www.intersentia.be)

Coverafbeelding: Valerius De Saedeleer, Sneeuwlandschap in de ochtend © Lukas  
– Art in Flanders VZW, foto Hugo Maertens

ISBN 978-94-000-0875-5  
D/2017/7849/126  
NUR 820

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

# VOORWOORD

Landpacht is het bijzondere huurregime dat dwingend geldt bij de huur van onroerende goederen die door de huurder/pachter hoofdzakelijk worden gebruikt in zijn landbouwbedrijf. De belangen van de eigenaar en de pachter, en aldus de inzet in geval van een betwisting, zijn dikwijls groot, hetgeen de vele rechtspraak, tot zelfs het Hof van Cassatie, verklaart.

Het voorliggende boek is het verslagboek van de studienamiddag “Landpacht. Actualia & topics”, die ik heb georganiseerd en voorgezeten, eerst te Antwerpen (Wilrijk) op 24 oktober 2017 en vervolgens te Brugge op 9 november 2017.

In dit boek worden vele voor de praktijk belangrijke knelpunten inzake pacht toegelicht, mede aan de hand van recente rechtspraak. Experten in de materie hebben bijdragen geschreven die praktisch gericht zijn en tegelijk onderbouwd.

Vooreerst bespreekt emeritus afdelingsvoorzitter bij het Hof van Cassatie Eric Stassijns het toepassingsgebied, met de grijze zones en de vaak delicate bewijsproblematiek, m.i.v. bouw- en industriegrond.

In een tweede bijdrage gaat kandidaat-notaris Nicolas Raemdonck nader in op de problematiek van het voorkooprecht van de pachter.

Doctor Elien Dewitte spitst zich toe op onderpacht en pachtoverdracht en behandelt ook de overdracht van het verpachte goed.

Professor Rudy Gotzen bespreekt de beëindiging van de pachtovereenkomst m.i.v. faillissement en overlijden.

Kandidaat-notaris Anne-Sophie Baudry behandelt, tot slot, de vergoedingen voor de uittredende pachter.

Ik dank oprecht de auteurs voor hun bijdrage en de aangename samenwerking.

Een woord van dank gaat ook naar uitgeverij Intersentia, in het bijzonder uitgever Kris Moeremans en redacteur Isabelle Van Dongen, die er met bekwame spoed in geslaagd zijn om een – zoals steeds keurig uitgegeven en goed ogend – boek klaar te hebben op de studienamiddag zelf.

Prof. dr. Nicolas CARETTE

# INHOUD

<i>Voorwoord</i> .....	v
------------------------	---

## **Het toepassingsgebied en het bewijs van pachtovereenkomsten**

Eric STASSIJNS.....	1
I. Situering .....	1
II. Het toepassingsgebied van de Pachtwet.....	2
A. Algemene regel .....	2
B. Uitbreiding tot sommige vormen van vruchtgebruik .....	10
III. Uitzonderingen op de toepassing van de Pachtwet .....	11
Eerste uitzondering: industriële vetmesterij of fokkerij .....	12
Tweede uitzondering: seizoenpacht of cultuurcontract.....	13
Derde uitzondering: arbeidsovereenkomst .....	14
Vierde uitzondering: samenwerkingsovereenkomsten .....	15
Vijfde uitzondering: landbouwvennootschappen .....	16
Zesde uitzondering: hoogstamboomgaarden .....	17
IV. Bewijs van de pachtovereenkomst.....	18
Eerste regel: bewijs door geschrift.....	18
Tweede regel: bewijs door alle middelen .....	19
Derde regel: vaststelling van de pachtprijs en de pachtvoorwaarden ...	21
Vierde regel: de aanvang van de pacht .....	22
Vijfde regel: bewijs door een aanbod van betaling.....	23
Zesde regel: bewijs van de pachtvoorwaarden .....	26
Zevende regel: vaststelling van de pachtprijs door de (vrede)rechter ...	27
V. Bewijs tegen de overeenkomst in.....	27

## **Het voorkooprecht van de pachter**

Nicolas RAEMDONCK.....	29
I. Begrip en toepassingsgebied.....	29
A. Begrip .....	29
B. Toepassingsgebied .....	29
1) Een verpacht goed.....	30
2) Bij verkoop .....	30
3) Het bestaan van een exploitatie door de pachter of zijn familie ..	32
4) De begunstigden van het voorkooprecht .....	35

C.	Uitzonderingen op het voorkooprecht . . . . .	36
1)	Geen exploitatie door de pachter . . . . .	36
2)	Verkoop aan wettelijk bevoorrechte familieleden van de eigenaar. . . . .	36
3)	Verkoop aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke persoon voor doeleinden van algemeen belang. . . . .	37
4)	Verkoop van een onverdeeld aandeel aan een mede-eigenaar. . . . .	39
5)	Verkoopbelofte met vaste datum vóór het sluiten van de pachtovereenkomst. . . . .	40
6)	Opzegging door de pachter . . . . .	41
7)	Verkoop van bouw- of nijverheidsgronden. . . . .	41
8)	Verkoop van onteigende gronden die na onteigening ver- pacht zijn . . . . .	42
9)	Pachtbeëindiging in onderlinge overeenstemming. . . . .	43
10)	Machtiging door de vrederechter. . . . .	43
D.	Pluraliteit van partijen. . . . .	44
1)	Meerdere pachters. . . . .	44
2)	Meerdere verpachters. . . . .	46
E.	Afstand van het recht van voorkoop. . . . .	46
II.	Wijze van aanbidding . . . . .	47
A.	Verkoop uit de hand. . . . .	47
1)	Kennisgeving van de inhoud van de akte . . . . .	47
2)	De aanvaarding door de pachter . . . . .	49
3)	De niet-uitoefening van het voorkooprecht . . . . .	51
B.	Openbare verkoop . . . . .	52
1)	Kennisgeving aan de pachter . . . . .	52
2)	Verrichtingen op de openbare zitdag. . . . .	52
a)	Openbare verkoop zonder recht van hoger bod . . . . .	54
b)	Openbare verkoop met hoger bod . . . . .	55
C.	De ruimtelijke omvang van het voorkooprecht. . . . .	56
III.	Verplichtingen van de pachter na uitoefening van het voorkooprecht . . . . .	57
IV.	Overdracht van het recht van voorkoop . . . . .	60
V.	De sancties op de miskennis van het voorkooprecht . . . . .	64
A.	Vordering tot indeplaatsstelling. . . . .	65
B.	Vordering tot schadevergoeding . . . . .	67
 <b>Onderpacht en pachtoverdracht (m.i.v. overdracht gehuurd goed)</b>		
	Elien DEWITTE . . . . .	69
I.	Inleiding . . . . .	69
II.	Begrip. . . . .	69
A.	Onderpacht . . . . .	69
B.	Pachtoverdracht . . . . .	74



C.	Van onderpacht en pachtoverdracht te onderscheiden situaties. . . . .	75
III.	Principe: verbod tot onderpacht en pachtoverdracht. . . . .	79
IV.	Eerste uitzondering: verpachter stemt toe met de onderpacht of de pachtoverdracht . . . . .	79
A.	Voorafgaande schriftelijke toestemming vanwege de verpachter . . .	80
B.	Afwijzing van het verzoek. . . . .	82
C.	Schending van het verbod. . . . .	82
V.	Tweede uitzondering: onderpacht en pachtoverdracht aan bevoorrechte familieleden. . . . .	85
A.	Bevoorrechte familieleden . . . . .	87
B.	Voorwaarde van kennisgeving van de pachtoverdracht aan bevoorrechte familieleden. . . . .	88
C.	Gevolgen van de kennisgeving. . . . .	92
i.	Pachtvernieuwing van rechtswege. . . . .	92
ii.	Handhaving voorwaarden. . . . .	93
iii.	Aansprakelijkheid overnemer en overdrager . . . . .	93
D.	Verzet door de verpachter . . . . .	94
i.	Verzet . . . . .	94
ii.	Redenen van verzet. . . . .	95
iii.	Behandeling van het verzet . . . . .	103
iv.	Sancties tegenover de verpachter die het uitgedrukte voornemen als verzetsreden niet (tijdig) verwezenlijkt . . . . .	103
VI.	Onderpacht of pachtoverdracht van een langlopende pacht of loopbaanpacht . . . . .	105
VII.	Vervreemding van het pachtgoed . . . . .	106
A.	Draagwijdte van artikel 55 Pachtwet . . . . .	106
B.	Overdracht van rechten en plichten op de verkrijger . . . . .	107
C.	Gedwongen verkoop . . . . .	108
D.	Verhouding tussen de verkrijger en de pachter . . . . .	109
i.	Overgedragen rechten . . . . .	109
ii.	Overgedragen verplichtingen . . . . .	111
E.	Verhouding tussen de vervreemder en de verkrijger . . . . .	112
F.	Artikel 55 Pachtwet versus de vestiging van zakelijke rechten (m.u.v. eigendomsrecht). . . . .	114
 <b>Beëindiging van de pachtovereenkomst</b>		
	Rudy GOTZEN. . . . .	117
I.	Opzegging door de verpachter. . . . .	117
A.	Opzegging voor eigen gebruik. . . . .	118
B.	Opzegging door openbare besturen voor algemeen belang . . . . .	121
C.	Opzegging voor bouw- of industriegronden . . . . .	122
D.	Opzegging voor familiale doeleinden. . . . .	122

E.	Opzegging voor gebruik van de ondergrond . . . . .	123
F.	Opzegging van een gepensioneerde pachter . . . . .	123
G.	Bepierking van excessief grote landbouwbedrijven . . . . .	124
H.	Pachten verleend door een vruchtgebruiker . . . . .	125
II.	Opzegging door de pachter . . . . .	125
III.	Onderling akkoord . . . . .	125
IV.	Overlijden . . . . .	126
	A. Overlijden van de verpachter . . . . .	126
	B. Overlijden van de pachter . . . . .	126
V.	Faillissement . . . . .	128
	A. Faillissement van de pachter . . . . .	128
	B. Faillissement van de verpachter . . . . .	128
VI.	Ontbinding van een lopend pachtcontract . . . . .	129
VII.	Beëindiging door het verloop van de afgesproken periode . . . . .	130
	A. De loopbaanpacht . . . . .	130
	B. De pacht van 27 jaar voorzien in artikel 8, § 2 Pachtwet . . . . .	131
<b>Vergoedingen voor de uittredende pachter</b>		
	Anne-Sophie BAUDRY . . . . .	133
I.	Vergoedingen wegens gebouwen en werken (art. 26-27 Pachtwet) . . . . .	133
	A. Modaliteiten en omvang van de vergoeding . . . . .	134
	1. De gebouwen en werken werden opgericht met toestemming van de verpachter of met machtiging van de vrede-rechter . . . . .	134
	2. De gebouwen en werken werden zonder toestemming opgericht . . . . .	137
	3. De gebouwen en werken werden opgericht door de verpachter . . . . .	137
	B. Zekerheid schuldvordering . . . . .	137
	C. Tijdstip en schuldenaar . . . . .	138
II.	Vergoeding wegens aanplanting (art. 28 Pachtwet) . . . . .	139
	A. Aanplanting door de verpachter . . . . .	139
	B. Aanplanting door de pachter . . . . .	140
III.	De gewone uittredingsvergoeding (art. 45 Pachtwet) . . . . .	142
	A. Wanneer is de gewone uittredingsvergoeding verschuldigd? . . . . .	142
	B. Omvang van de vergoeding . . . . .	144
	C. Tijdstip en schuldenaar . . . . .	145
IV.	De bijzondere uittredingsvergoeding (art. 46 Pachtwet) . . . . .	146