KATH. UNIVERSITEIT LEUVEN
Nederlandse afdeling
FAC. RECHTSGELEERDHEID
BIBLIOTHEEK

X 398

LANDPACHT

door

Albert DE CLERCK
Advokaat

Michiel SEVENS
Advokaat
Plaatsvervangend vrederechter

In deze verhandeling werd de stof bijgehouden tot
1 januari 1956

De auteurs mochten onuitgegeven rechtspraak ontvangen van de burgerlijke rechtbanken te Antwerpen, Dendermonde, Gent, Kortrijk en Tongeren, alsmede van de hh. vrederechters van de kantons Beringen, Leuze, Roeselare, Sint-Niklaas-Waas en Sint-Gillis-Waas.

KATH. UNIVERSITEIT LEUVEN
Nederlandse afdeling
FAC. RECHTSGELEERDHEID
BIBLIOTHEEK

X 398

INHOUD

	Nrs
INHOUD	
ZAKENREGISTER	
BIBLIOGRAPHIE	
Titel I. — Grondbeginselen	1 - 31
HOOFDSTUK I. — BEPALING	1 - 15
AFDELING I. — *Begrip landpacht*	1 - 3
AFDELING II. — *Onderscheid met andere overeenkomsten*	4 - 14
AFDELING III. — *Toepassingsgebied van de landpachtwet*	15
HOOFDSTUK II. — SLUITEN VAN DE PACHTOVEREENKOMST	16 - 31
AFDELING I. — *Gebiedend karakter van de landpachtwet*	16 - 19
AFDELING II. — *Bekwaamheid tot het sluiten van de pachtovereenkomst*	20 - 24
AFDELING III. — *Vorm en bewijs van de pachtovereenkomst*	25 - 31
§ 1. — Vorm	25
§ 2. — Bewijs	26 - 31
Titel II. — De pachtprijs	32 - 53
HOOFDSTUK I. — VORM VAN DE PACHTPRIJS	33 - 43
AFDELING I. — *Pachtprijs in geld bedongen*	33
AFDELING II. — *Pachtprijs noch in geld, noch in landbouwprodukten, noch met verwijzing naar landbouwprodukten*	34
AFDELING III. — *Pachtprijs in landbouwprodukten of met verwijzing naar landbouwprodukten*	35 - 40
AFDELING IV. — *Bijkomende lasten*	41 - 43
HOOFDSTUK II. — PACHTPRIJSHERZIENING	44 - 49
AFDELING I. — *Modaliteiten*	44

	Nrs
AFDELING II. — *Rentabiliteitswijziging*	45 - 49
§ 1. — Begrip : gemiddelde rentabiliteit	45 - 46
§ 2. — Rentabiliteit gezien door de pachter	47
§ 3. — Rentabiliteit gezien door de verpachter	48 - 49
HOOFDSTUK III. — UITZONDERLIJKE BEPERKING VAN DE WAARDE EN DE VORMEN VAN DE PACHTPRIJS (WET VAN 26 JULI 1952) . . .	50 - 53
AFDELING I. — *Toegelaten maximum en vorderbaar minimum* .	50 - 51
AFDELING II. — *Verplichte omzetting in geld der in natura bedongen pachtprijzen*	52
AFDELING III. — *Vaststelling van de pachtprijs 1939* . . .	53
Titel III. — Duur en beëindiging	54 - 166
HOOFDSTUK I. — PACHTPERIODEN EN REDENEN TOT OPZEGGING	54 - 95
AFDELING I. — *Algemene beginselen*	54 - 60
AFDELING II. — *Gedurende de eerste ingebruikneming*	61 - 69
AFDELING III. — *Bij het einde van de eerste periode*	70 - 87
AFDELING IV. — *Gedurende de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar*	88 - 93
AFDELING V. — *Bij het einde van de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar en gedurende de onbepaalde wettelijke verlenging*	94 - 95
HOOFDSTUK II. — VORM EN TERMIJN VAN DE OPZEGGING - VERZET - RECHTSPLEGING TOT GELDIGVERKLAREN	96 - 120
AFDELING I. — *Opzegging door de verpachter*	96 - 119
AFDELING II. — *Opzegging door de pachter*	120
HOOFDSTUK III. — UITZONDERLIJKE GEVALLEN	121 - 135
HOOFDSTUK IV. — OVERGANGSBEPALINGEN	136 - 149
AFDELING I. — *Overgangsbepalingen van de wet van 7 juli 1951*	136 - 148
§ 1. — Geen vroegere opzegging	137 - 142
A. — Eerste ingebruikneming	137
B. — Bij het einde van de eerste ingebruikneming	138
C. — Gedurende de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar	139 - 141
D. — Onbepaalde wettelijke verlengingstermijn. . .	142

Nrs

§ 2. — Uitwerking van een vroegere opzegging . . . . . 143 - 146

A. — Een opzegging naar de vereisten van de wet van 31 maart 1948 . . . . . 143 - 145

B. — Een door de wet van 31 maart 1948 opgeschorste opzegging 146

§ 3. — Uitwerking van een vroeger vonnis 147

§ 4. — Uitzonderlijke gevallen 148

AFDELING II. — *Overgangsbepalingen van de wet van 15 juni 1955* 149

HOOFDSTUK V. — RESPIJT 150

HOOFDSTUK VI. — REINTEGRATIE EN SCHADELOOSSTELLING 151 - 155

HOOFDSTUK VII. — BEEINDIGING DOOR ONDERLING AKKOORD 156 - 166

Titel IV. — Gevolgen van de verkoop en van de andere overdrachten van het verpachte goed . . . . . 167 - 211

HOOFDSTUK I. — VOORTZETTING VAN DE PACHT - UITDRIJVING - SCHADELOOSSTELLING . . . . . 167 - 193

AFDELING I. — *Pachtovereenkomst met vaste datum of vermelding in de koopakte en zonder uitdrijvingsbeding* . . 169 - 177

AFDELING II. — *Pachtovereenkomst met vaste datum of vermelding in de koopakte én met uitdrijvingsbeding* 178 - 190

AFDELING III. — *Pachtovereenkomst zonder vaste datum, noch vermelding in de koopakte* . . . . . 191 - 193

HOOFDSTUK II. — ANDERE GEVOLGEN VAN DE OVERDRACHT 194 - 211

Titel V. — Overlijden van verpachter of pachter 212 - 224

HOOFDSTUK I. — OVERLIJDEN VAN DE VERPACHTER . . . 212

HOOFDSTUK II. — OVERLIJDEN VAN DE PACHTER . . . . 213 - 221

AFDELING I. — *Rechten van de verpachter* . . . . . 213 - 215

AFDELING II. — *Rechten van de erfgenamen of rechthebbenden van de pachter* . . . . . 216 - 221

HOOFDSTUK III. — AFWIJKENDE OVEREENKOMST - LAST DER VERBINTENISSEN EN BEHOUD VAN HET LANDBOUWVOORRECHT BIJ VOORTGEZETTE PACHT . . . . . 222 - 224

Nrs

Titel VI. — Verplichtingen van de verpachter . 225 - 235

HOOFDSTUK I. — AFLEVERING EN VRIJWARING DER OPPERVLAKTE . . . . . 225 - 226

AFDELING I. — *Aflevering* 225

AFDELING II. — *Vrijwaring van de oppervlakte* 226

HOOFDSTUK II. — INSTANDHOUDING VAN PACHTGOED . . 227 - 235

AFDELING I. — *Grote herstellingen* . . . . . 227 - 231

AFDELING II. — *Vrijwaring tegen gebreken* . . . . . 232 - 233

AFDELING III. — *Juridische instandhouding van pachtgoed* . . . 234 - 235

Titel VII. — Bedrijfsleiding door de pachter . . 236 - 267

HOOFDSTUK I. — VRIJHEID VAN BEBOUWING . . . . . 236 - 242

AFDELING I. — *Inleidende beschouwingen* 236

AFDELING II. — *Vrije bebouwing van akkerlanden* 237

AFDELING III. — *Beperkingen* . . . . . 238 - 242

HOOFDSTUK II. — VRIJHEID VAN BESCHIKKING OVER DE HOEVEPRODUKTEN . . . . . 243 - 244

Titel VIII. — Verplichtingen van de pachter . . 245 - 248

HOOFDSTUK I. — GARNERING DER PACHTHOEVE 245

HOOFDSTUK II. — OPTREDEN BIJ BEZITSAANMATIGING . . . 246

HOOFDSTUK III. — HUURHERSTELLINGEN, BESCHADIGINGEN EN VERLIEZEN . . . . . 247 - 248

AFDELING I. — *Huurherstellingen* 247

AFDELING II. — *Beschadigingen en verliezen* 248

HOOFDSTUK IV. — TERUGGAVE VAN HET PACHTGOED . . 249 - 252

AFDELING I. — *Teruggave in goede staat* . . . . . 249 - 251

AFDELING II. — *Betrekkingen tussen uitgaande en intredende pachter* 252

HOOFDSTUK V. — ONTBINDEND BEDING EN STRAFBEDING . . 253 - 255

Titel IX. — Onderverpachting en pachtoverdracht 256 - 267

HOOFDSTUK I. — ALGEMENE BESCHOUWINGEN 256

HOOFDSTUK II. — PRINCIPIEEL VERBOD . . . . . 257 - 259

Nrs

HOOFDSTUK III. — UITZONDERING OP HET PRINCIPIEEL VERBOD 260

HOOFDSTUK IV. — SANCTIE . . . . . 261 - 262

HOOFDSTUK V. — DRAAGWIJDTE DER MACHTIGING . . . 263

HOOFDSTUK VI. — BETREKKINGEN TUSSEN VERPACHTER, PACHTER EN ONDERPACHTER . . . . 264 - 267

Titel X. — Einde-pachtvergoeding door verpachter of pachter verschuldigd . . . . . 268 - 301

HOOFDSTUK I. — GEBOUWEN EN WERKEN . . . . . 269 - 286

AFDELING I. — *Oprichting algemeen toegelaten* . . . . . 269 - 271

AFDELING II. — *Oprichting ingevolge schriftelijke toestemming* 272 - 277

AFDELING III. — *Oprichting mits machtiging door de rechtbank* 278 - 281

AFDELING IV. — *Oprichting zonder enige machtiging* . . . . 282 - 285

AFDELING V. — *Gebouwen en werken door verpachter opgericht* 286

HOOFDSTUK II. — BEPLANTINGEN . . . . . 287 - 289

HOOFDSTUK III. — PRIJZIJVERGOEDING . . . . . 290 - 296

HOOFDSTUK IV. — VERGOEDING DOOR PACHTER VERSCHULDIGD 297

HOOFDSTUK V. — GEBIEDEND KARAKTER DER WETTELIJKE BEPALINGEN . . . . . 298 - 301

Titel XI. — Vernieling van de oogst of van het pachtgoed . . . . . 302 - 312

HOOFDSTUK I. — VERNIELING VAN DE OOGST . . . . . 302 - 307

AFDELING I. — *Grondslag* 302

AFDELING II. — *Regeling* . . . . . 303 - 306

AFDELING III. — *Gebiedend karakter* 307

HOOFDSTUK II. — TOEVALLIG VERLIES VAN HET PACHTGOED 308 - 312

AFDELING I. — *Materieel tenietgaan* . . . . . 308 - 310

AFDELING II. — *Juridisch tenietgaan* 311

AFDELING III. — *Gebiedend karakter* 312

	Nrs
Titel XII. — Bevoegdheid, aanleg en rechtspleging	313 - 321
Titel XIII. — Garfpacht	322 - 338
HOOFDSTUK I. — BIBLIOGRAPHIE, BEPALING, AARD EN DIFFERENTIATIE	322 - 335
HOOFDSTUK II. — TOEPASSELIJKE WETSBEPALINGEN	336 - 338
Titel XIV. — Verpachting door openbare besturen en instellingen	339 - 374
HOOFDSTUK I. — BEPALING	339 - 342
AFDELING I. — *Openbare besturen*	340
AFDELING II. — *Openbare instellingen*	341 - 342
HOOFDSTUK II. — WETGEVING	343 - 344
HOOFDSTUK III. — VERPACHTING BIJ AANBESTEDING	345 - 353
AFDELING I. — *Geheime aanbesteding*	345 - 351
AFDELING II. — *Wet van 26 juli 1952*	352 - 353
HOOFDSTUK IV. — BIJZONDERHEDEN BIJ HET EINDE VAN DE PACHT	354 - 361
AFDELING I. — *Er werd geen opzegging gegeven*	354
AFDELING II. — *Opzegging en betekening van nieuwe pachtvoorwaarden*	355 - 356
AFDELING III. — *Voorkeurrecht*	357 - 361
HOOFDSTUK V. — ADMINISTRATIEVE FORMALITEITEN EN GOEDKEURINGEN	362 - 374
AFDELING I. — *Openbare besturen*	363 - 365
§ 1. — Staat	363
§ 2. — Provincie	364
§ 3. — Gemeente	365
AFDELING II. — *Openbare instellingen*	366 - 371
AFDELING III. — *Aansprakelijkheid van het bestuur*	372 - 374

ZAKENREGISTER

Aanbesteding.
Zie : Openbare besturen en instellingen.

Aanleg, 316.
Zie ook : Bevoegdheid.

Aanplakking, 347.

Aanvang wet 7-7-1951.
Zie : Overgangsbepalingen, Toepassingsgebied.

Advokaat, 161, 317, 318.

Aflevering van het pachtgoed.
Zie : Pachter.

Afstand.
— van nietigheid, 164 en volg.
Zie ook : Beëindiging van de pacht bij onderling akkoord, Dwingend recht, Nietigheid, Onderverpachting, Pachtoverdracht.

Afwezige, 23.

Afwijkend recht.
— beperkende aanwending, 18, 32.

Agiobeding, 32 en volg., 44, 52 en volg.
— buitenlandse munt, 33, 44.
— goudclausule, 33.
— koopwaren, 34, 52.
— landbouwprodukten, 35 en volg., 52.

Arbeidsovereenkomst.
— en garfpacht, 327.
— en pachtovereenkomst, 12, 124.
Zie ook : Duur van de pachtovereenkomst, Opzegging.

Authentieke akte.
Zie : Beëindiging van de pacht bij onderling akkoord, Overdracht van het verpachte goed.

Bebouwing.
Zie : Pachter, Prijzij.

Bedenktijd.
Zie : Overlijden van de pachter.

Bedrog, 24.

Beëindiging van de pacht bij onderling akkoord.
— authentieke akte, 156 en volg.
— interpellatie van de vrederechter, 156 en volg.
— nietigheid (betrekkelijke), 165.
— pacht waarvoor de opzegging van 2 jaar niet vereist, 163.
— toepassingsmogelijkheden, 157 en volg.
— vorm, 156 en volg.
— wilsgebrek (vermoeden van —), 156.

Beheerder.
— bekwaamheid tot verpachten, 20.
Zie ook : Voorlopige bewindvoerder.

Bekentenis.
Zie : Bewijs van de pachtovereenkomst.

Bekwaamheid.
Zie : Afwezigen, Beheerder, Gehuwde vrouw, Gerechtelijke raad, Krankzinnige, Lasthebber, Minderjarige, Voogd.

Belangenwaardering (vergelijkende —), 54.

Beplantingen (einde-pachtvergoeding voor —).
— fruitbomen, 288.
— grondslag, 298.
— nieuwe beplantingen, 287.
— schriftelijke overeenkomst met verpachter, 287.
— toegelaten beplantingen, 288.
— waarborg der einde-pachtvergoeding, 289.
Zie ook : Einde-pachtvergoeding, Overdracht van het verpachte goed.

Beschadigingen.
— aansprakelijkheid van de pachter, 248.

Bestemming van het pachtgoed.
— eerbiediging van de —, 238.
— wijziging van de —, 82.
Zie ook : Einde-pachtvergoeding, Gebouwen en werken.

Bevoegdheid.
— garfpacht, 313.
— openbare besturen en instellingen (verpachting door —), 372.
— pachtoverdracht, 313.
— pachtprijsherziening, 44.
— prijzij, 314.
— *ratione loci*, 314.

— *ratione materiæ*, 313.
— *ratione summæ*, 313.
— veepacht, 313.
Zie ook: Aanleg, Rechtspleging, Vrederechter.

Bewijs van de pachtovereenkomst.
— begin van uitvoering, 27, 28.
— bekentenis, 27-29.
— — (buitengerechtelijke), 27-29.
— bewijs van de aanvangsdatum, 30, 31.
— bewijs van de pachtvoorwaarden, 30 en volg.
— eed, 27.
— getuigen, 27, 28.
— handpenningen, 27, 28.
— schriftelijk —, 26-28.
— uitvoering, 27-29.
— verhoor nopens feiten en vraagpunten, 27.
— vermoedens, 27-28.
Zie ook: Overdracht van het verpachte goed.

Bewijslast.
— arbeidsovereenkomst (ondergeschiktheid van pachtovereenkomst aan —), 124.
— opzegging (gegrondheid), 69.
— reïntegratie en schadeloosstelling van de pachter, 151.

Bewindvoerder.
Zie: Voorlopige bewindvoerder.

Bloemisterij.
Zie: Landeigendom.

Boomkwekerij.
Zie: Landeigendom.

Borgsom.
Zie: Overdracht van het verpachte goed.

Bouwgrond.
— duur van de pachtovereenkomst, 129.
— grond om op te bouwen, 133.
— opzeggingstermijn, 129.

Commissie van openbare onderstand.
Zie: Openbare besturen en instellingen.

Dagvaarding.
Zie: Rechtspleging.

Deelhebbende pacht.
Zie: Garfpacht.

Deskundige.
— vaststelling van de pachtwaarde in 1939, 53.
Zie ook: Rechtspleging.

Deurwaardersexploot.
— opzegging, 96, 219.
— verzet, 111.

Draineringswerken.
Zie: Gebouwen en werken.

Duur van de pachtovereenkomst.
— arbeidsovereenkomst verbonden met pachtovereenkomst, 124.
— bedoeling van de partijen, 55, 60.
— beperkt tot minder dan een jaar door het voorwerp, 121.
— bewijs, 30, 31.
— bijzondere bedingen, 63.
— bouwgronden, 129, 133.
— krankzinnige (goederen van —), 23, 56.
— grond om op te bouwen, 133.
— inkorting, 20.
— maximum duur, 56, 57.
— nationale maatschappij voor goedkope woningen, 135.
— nationale maatschappij voor kleine landeigendom, 135.
— nijverheidsgronden, 129.
— onderverpachting, 128.
— onteigening, 125, 126.
— overgangsbepalingen, 136 en volg.
— pachtoverdracht, 128.
— pachtovereenkomst tot uitbreiding van reeds verpacht goed, 134.
— perioden, 60.
— seizoenpacht, 122.
— sportterrein, 132.
— uitlegging van de pachtovereenkomst, 132.
— verlenging, 62.
— — conventionele, 93.
— — stilzwijgende, 55, 60.
— vernieuwing van de pacht, 59, 60.
— voortzetting van de pacht, 58, 59.
Zie ook: Beëindiging van de pacht bij onderling akkoord, Dwingend recht, Eerste ingebruikneming, Onbepaalde wettelijke verlenging, Opzegging, Overdracht van het verpachte goed, Overgangsbepalingen, Wettelijke verlengingstermijn van negen jaar.

Dwaling, 24.

Dwingend recht, 16-19, 44, 164 en volg.

Eed.
— bewijs van de pachtvoorwaarden, 30, 31.
Zie ook: Bewijs van de pachtovereenkomst.

Eerste ingebruikneming.
— begrip, 61.
— duur, 62.
— opzegging gedurende de—,
— — beding dienaangaande noodzakelijk, 63.
— — bewijs van de ernst —, 67, 69.
— — eigen gebruik, 63-69.
— — gedeeltelijke — onmogelijk, 63.
— — gegrondheid (onderzoek), 68, 69.

— — overdracht aan echtgenoot of afstammeling, 63, 68, 69.
— — redenen, 63.
— — vrederechter, 68, 69.
— opzegging tegen het einde van de —,
— — ernstige en gegronde redenen, 72, 73.
— — gedeeltelijke —, 71.
— verzet tegen de opzegging, 112, 113.
Zie ook : Duur van de pachtovereenkomst, Opzegging, Overdracht van het verpachte goed, Overgangsbepalingen, Redenen tot opzegging.

Eigen gebruik.
Zie : Eerste ingebruikneming, Onbepaalde wettelijke verlenging, Opzegging, Wettelijke verlengingstermijn.

Einde-pachtvergoeding.
— bestemming van het pachtgoed, 274.
— draineringswerken, 284.
— schuldvergelijking, 297.
— vaststelling door onderling akkoord, 301.
— verschuldigd door de pachter, 297.
— vervreemding van het pachtgoed, 277, 289.
— vervroegde betaling, 277, 289.
— waarborg der —, 277, 289.
Zie ook : Beplantingen, Gebouwen en werken, Prijzij.

Erfgenamen van de pachter.
Zie : Pachter.

Erfpacht.
— en pachtovereenkomst, 10.

Frankrijk, 1, 67, 114.

Fruitbomen.
Zie : Beplantingen.

Garfpacht.
— begrip, 323-325.
— bepaling, 323.
— bevoegdheid, 313.
— en arbeidsovereenkomst, 327.
— en landpacht, 2, 11, 12, 326.
— en vennootschap, 329 en volg.
— gemengde overeenkomst ?, 329.
— pachtprijs, 323-326, 338.

Garnering van de pachthoeve, 245.

Gebouwen en werken.
— einde-pachtvergoeding.
— — bedrag, 274, 281, 283.
— — bestemming van het pachtgoed, 270.
— — draineringswerken, 284.
— — steeds ten laste van de verpachter, 276.
— — waarborg der —, 277, 289.
— — wegruiming, 273, 282.
— opgericht ingevolge schriftelijke toestemming, 272.
— opgericht met machtiging van de rechtbank, 278.
— opgericht zonder toelating, 282.
— principieel steeds toegelaten, 269, 270, 271.
Zie ook : Landeigendom, Overdracht van het verpachte goed, Pachtprijsverhoging.

Gebreken van het pachtgoed.
— vrijwaring tegen —, 232.

Gebruiken.
— bebouwing van de akkers, 238.
— betrekkingen tussen in- en uittredende pachter, 252.
— huurherstellingen, 247.
— prijzij, 290, 294, 296.
— vervaldag, 105, 106.

Gedwongen overeenkomst, 54.

Gehuwde vrouw.
— bekwaamheid tot geven van opzegging, 103.
— bekwaamheid tot verpachten, 20.

Geldigverklaring van de opzegging, 116.
Zie ook : Opzegging.

Gemeente.
Zie : Openbare besturen en instellingen.

Gerechtelijke raad (personen onder — gesteld), 20.

Getuigen.
— bewijs van de pachtvoorwaarden, 30, 31.
Zie ook : Bewijs van de pachtovereenkomst.

Gewoonten.
Zie : Gebruiken.

Groentenkwekerij.
Zie : Landeigendom.

Geweld, 24.

Goudclausule, 33.

Grondbelasting, 41, 53.

Grond om op te bouwen.
Zie : Bouwgrond.

Handpenningen.
Zie : Bewijs van de pachtovereenkomst.

Herstellingen en verbeteringen.
Zie : Overdracht van het verpachte goed, Prijzij, Verpachter.

Huurverkaveling, 76.

Herziening van de pachtprijs.
Zie : Pachtprijsherziening.

Huurherstellingen.
— plaatselijke gebruiken, 247.
Zie ook : Pachter, Verpachter.

Huurwaarde.
Zie : Pachtprijs.

Hypothecaire schuldeisers.
— overdracht van het verpachte goed, 208.
Hypothecaire inschrijving op het pachtgoed, 277.

Interpretatie van de pachtwet, 18, 32.

Karakter van de pachtovereenkomst, 4 en volg.
Kinderen.
Zie: Opzegging, Overlijden van de pachter.
Koop-verkoop.
— en pachtovereenkomst, 7.
Zie ook: Overdracht van het verpachte goed.
Koopwaren.
Zie: Pachtprijs.
Krankzinnige.
— duur van de pachtovereenkomst, 56.
— opzegging, 56.
Zie ook: Voorlopige bewindvoerder.

Landbouwindex.
Zie: Pachtprijsherziening.
Landbouwprodukten.
Zie: Pachtprijs.
Landbouwvoorrecht.
— na overlijden van de pachter, 224.
Landeigendom.
— bedoeling van de partijen, 2, 4, 5.
— begrip, 2, 3.
— beroep van de pachter, 4, 5.
— bloemisterij, 2, 5.
— boomkwekerij, 2.
— gebouwen, 3.
— gemengde verhuring, 5, 6.
— groentenkwekerij, 5.
— huurwaarde, 5.
— ligging van het goed, 4, 5.
— natuurlijke vruchten, 2.
— nijverheidsvruchten, 2.
— oppervlakte, 4, 5.
— tuin, 4, 6.
— veehandel, 5.
Landpacht.
— en garfpacht, 326.
Zie ook: Landeigendom, Pachtovereenkomst.
Lastenkohier.
Zie: Openbare besturen en instellingen.
Lasthebber.
— bekwaamheid tot opzegging, 100.
Legaat (bijzonder), 167.
Levering van het pachtgoed.
Zie: Verpachter.
Ligging van het goed.
Zie: Landeigendom, Toepassingsgebied.

Medeëigendom.
— opzegging door alle medeëigenaars, 101.
— opzegging voor eigen gebruik, 64, 66.
— overdracht aan meerdere kopers, 209.
— verpachting van een goed in —, 22 en volg.
Meststoffen en navetten.
Zie: Prijzij.
Minderjarige (ontvoogde).
— bekwaamheid tot verpachten, 20.
Muntdevaluatie.
Zie: Agiobeding, Pachtprijs.

Nabestaanden.
Zie: Opzegging.
Nalatigheid van pachter.
Zie: Pachter.
Nationale maatschappij voor goedkope woningen, 135.
Nationale maatschappij voor kleine landeigendom, 135.
Nationaliteit van de pachter, 15.
Nietigheid.
— afstand van —, 166.
— betrekkelijke —, 165, 166.
— niet ambtshalve door de rechter op te werpen, 165.
Zie ook: Dwingend recht.
Nijverheidsgronden.
Zie: Duur van pachtovereenkomst, Opzegging.

Onbekwame.
Zie: Bekwaamheid.
Onbepaalde wettelijke verlenging.
— opzegging na ongeldig verklaarde opzegging, 95, 201.
— redenen tot opzegging, 94.
Zie ook: Duur van de pachtovereenkomst, Opzegging, Overgangsbepalingen.
Onderverpachting.
— aan een afstammeling, 260.
— bedoeling van de partijen, 256.
— betrekkingen tussen partijen, 264.
— en pachtoverdracht, 256.
— principieel verbod tot —, 257.
— sanctie, 261.
— schriftelijke toestemming van verpachter, 258, 263.
— verbreking van pacht, 261.
— weigering van toestemming, 259.

Zie ook : Duur van pachtovereenkomst, Opzegging, Overdracht van het verpachte goed, Pachtoverdracht, Redenen tot opzegging, Ruiling.

Ontbindend beding, 253, 254.

Ontbinding van de pachtovereenkomst.
Zie : Verbreking van de pacht.

Onteigening tot openbaar nut.
— beëindiging van de pachtovereenkomst, 126.
— verpachting door onteigenend bestuur, 126.
Zie ook : Duur van de pachtovereenkomst, Opzegging, Overdracht van het verpachte goed.

Ontvoogde minderjarige.
— bekwaamheid tot verpachten, 20.

Onverdeeldheid.
— onverdeelde pachters.
Zie ook : Medeëigendom.

Oogst.
— vernieling, 302.

Openbare besturen.
— onteigening, 126.
— overdracht van verpachte goed aan —, 127.
Zie ook : Openbare besturen en instellingen (verpachting door —).

Openbare besturen en instellingen (verpachting door —).
— aanbesteding.
— — bekendmaking, 347.
— — goedkeuring, 351.
— — bij geheime inschrijving, 345.
— — inschrijving, 348.
— — lastenkohier, 347, 352.
— — nieuwe —, 351.
— — onderhandse verpachting, 351.
— — toewijzing van pachtgoed, 349.
— aansprakelijkheid, 372.
— administratieve formaliteiten, 362 en volg.
— begrip, 339.
— betwistingen, 372.
— bevoegdheid, 372.
— commissie van openbare onderstand, 342, 367.
— einde van de pacht, 354.
— goedkeuringen, 362 en volg.
— instellingen van openbaar nut, 342.
— kerkfabriek, 342, 368.
— nieuwe pachtvoorwaarden, 356.
— onderhandse verpachting, 351.
— openbare besturen, 340.
— openbare instellingen, 341.
— polders en wateringen, 342, 370.
— vereniging van publiekrechtelijke aard, 341.
— voorkeurrecht van de zittende pachter, 357.
— wetsbepalingen (toepasselijke), 343.
— wijze van verpachting, 345.

Openbaar domein, 340.

Openbare instellingen.
Zie : Openbare besturen en instellingen.

Openbare orde.
Zie : Dwingend recht.

Oppervlakte van het pachtgoed.
— bewijs, 30.
— vrijwaring, 226.
Zie ook : Landeigendom.

Opzegging.
— aangetekend schrijven, 96.
— — aan meerdere pachters van zelfde goed, 102.
— afwezigheid van geadresseerde, 98.
— afwijking bij onderling akkoord, 156 en volg.
— arbeidsovereenkomst verbonden met pachtovereenkomst, 124.
— bewijslast, 69.
— bouwgrond, 129 en volg.
— dagvaarding tot geldigverklaren, 116.
— deurwaardersexploot, 96.
— dwingend recht, 107.
— eigen gebruik, 63-69, 88.
— eigen gebruik, voortzetting door verkrijger, 211.
— ernstige en gegronde reden, 72, 73.
— gedeeltelijke, 63, 71, 88.
— gehuwde vrouw, 103.
— geldigverklaring, 116.
— laattijdige, 106.
— lasthebber, 100.
— meerdere pachters, verpachters, 102.
— nabestaanden van de verpachter, 74.
— na ongeldig verklaarde —, 95.
— na overdracht aan meerdere kopers, 209.
— nationale maatschappij voor goedkope woningen, 135.
— nationale maatschappij voor kleine landeigendom, 135.
— niet-geldigverklaring, 118.
— nietige —, 115.
— niet-naleving van de redenen tot —, 116, 151 en volg.
— nieuwe pachter, 116.
— nijverheidsgronden, 129.
— noodzakelijkheid van —, 96, 156.
— onderverpachting, 128.
— ongeldige —, 118.
— openbare besturen en instellingen, 355.
— overlijden van pachter, 213-215.
— pachten van min dan 1 jaar, 122.
— pachter (opzegging door de —), 120.

— pachtoverdracht, 82, 128.
— redenen van opzegging.
— — duidelijke aanduiding in de opzegging, 109.
— — niet-naleving, 116, 151.
— — ongegronde, 115.
— — valsheid, 116, 151.
— seizoenpacht, 122, 123.
— sportterrein, 132.
— vergissingen in de —, 108.
— vermeldingen (verplichte), 110, 149.
— vervaldag, 105, 106.
— voorbarige, 118,
— voorwaardelijke — ongeldig, 104.
— vorm, 96 en volg.
— — betrekkelijke nietigheid, 166.
— — sanctie, 99.
— vrederechter, 69, 116.
Zie ook: Eerste ingebruikneming, Medeëigendom, Onbepaalde wettelijke verlenging, Overdracht van het verpachte goed, Overgangsbepalingen, Overlijden van de pachter, Redenen tot opzegging, Termijn, Verzet tegen opzegging, Wettelijke verlengingstermijn van negen jaar.

Opzeggingstermijn.
— arbeidsovereenkomst, 124.
— bouwgrond, 129.
— nationale maatschappij voor goedkope woningen, 135.
— nationale maatschappij voor kleine landeigendom, 135.
— na overlijden van de pachter, 214, 216.
— pachten waarvoor geen opzegging van 2 jaar vereist is, 121 en volg.
— pachter, 120.
— verpachter, 105.

Overdracht van pacht.
Zie: Onderverpachting, Pachtoverdracht.

Overdracht van het verpachte goed.
— beding ten voordele van de pachter, 176, 177, 193.
— beding van vervroegde opzegging, 182, 183.
— beding van wederinkoop, 188.
— beplantingen, 203 en volg.
— bewijzen boven en tegen het pachtcontract, 201.
— borgsom, 202.
— eigen gebruik, voorzetting door verkrijger, 211.
— einde-pachtvergoeding, 203 en volg.
— gebouwen en werken, 203 en volg.
— gevolgen, 167 en volg.
— herstellingen en verbeteringen, 203, 204.
— hypothecaire schuldeisers, 208.
— inbreng in vennootschap, 167.
— legaat (bijzonder), 167.
— onderpachter, 207.
— ontbindende voorwaarde, 188.
— onteigening tot openbaar nut, 125, 126, 167.
— opzegging, 179 en volg., 195, 198.
— — door meerdere kopers, 209.
— — door openbaar bestuur, 127.
— — geldigheid van vroegere —, 198.
— — na mondelinge verkoop, 199.
— — om reden van inzicht te verkopen, 199.
— — vóór overschrijving, 195.
— — vóór vaste datum, 195, 196.
— pacht van meer dan negen jaar.
— — beding ten voordele van pachter in overdracht, 173.
— — overschrijving, 173.
— — sanctie voor gebrek aan overschrijving, 173.
— — vermelding in overdracht, 173.
— pachter.
— — vermogen een einde aan de pacht te stellen, 168.
— — verplichtingen van de koper tegenover de —, 200.
— pachtprijs, 200.
— prijzij, 206.
— ruiling, 167.
— schenking, 167, 182.
— tegenstelbaarheid aan pachter.
— — bedrog, 172.
— — feitelijke kennis, 172.
— — overdracht (mondelinge), 170, 174.
— — overdracht (onderhandse), 170, 174.
— — overschrijving, 170, 171, 172, 197.
— — registratie vóór overschrijving, 175.
— tegenstelbaarheid van pachtovereenkomst.
— — authentieke akte, 169.
— — beding ten voordele van de pachter, 177, 193.
— — begin van uitvoering, 169.
— — conflict, 172.
— — concurrerende titels, 172.
— — contractuele kennis, 177, 193.
— — feitelijke kennis, 177.
— — *ibid.* (bewijslast), 172.
— — *ibid.* (bewijsmiddelen), 172.
— — normbestemming, 172.
— — vaste datum, 174 en volg.
— — vermelding in koopakte, 176.
— uitdrijvingsbeding, 169, 170, 178 en volg.
— — opzeggingsredenen, 180.
— — opzeggingstermijn, 178.
— — overgangsbepalingen, 184, 185.
— — termijn om op te zeggen, 179.
— — *ibid.* (aanvangsdatum), 179, 184, 185, 186.
— — *ibid.* (sanctie), 181.

— — wederinkoop, 188, 191.
— uitdrijvingsvergoeding, 187 en volg.
— — retentierecht, 187.
— — verzaken, 187, 189.
— vaste datum van pachtovereenkomst, 174 en volg.
— — erkentenis van datum, 176.
— — mondelinge overdracht, 174.
— — registratie vóór overschrijving, 175.
— — vermelding in koopakte, 176.
— vaste datum van pachtovereenkomst (gebrek aan —), 191 en volg.
— — aanvangsdatum van pachtovereenkomst, 192.
— — retentierecht, 193.
— — schadeloosstelling door vroegere eigenaar, 193.
— — uitdrijvingsvergoeding, 193.
— — wederinkoop, 191.
— verpachter, recht de pacht voort te zetten, 167.
— vetten en stro, 206.
— vruchtgebruik (vestiging of overname), 9, 167.
— wachttijd na afgewezen opzegging, 201.
— wederinkoop, 188, 191.

Overgangsbepalingen.
— dagvaarding tot geldigverklaren, 146.
— duur van de pachtovereenkomst, 148.
— eerste ingebruikneming, 137, 138, 143.
— onbepaalde wettelijke verlenging, 142.
— opzegging, 137 en volg.
— — (opgeschorste), 143.
— — (verplichte vermeldingen), 149.
— overdracht van het verpachte goed, 184, 185.
— redenen tot opzegging, 137 en volg.
— toepassingsgebied, 136.
— verlenging van de pacht, 139.
— verzet tegen opzegging, 149.
— vonnis (uitwerking), 147 en volg.
— wettelijke verlengingstermijn, 139 en volg.
— wet van 7.7.1951, 136 en volg.
— wet van 15.6.1955, 149 en volg.

Overlijden van de pachter.
— bedenktijd, 216-219.
— opzegging door verpachter, 213-215.
— onenigheid tussen de erfgenamen, 218.
— overeenkomst tussen erfgenamen en verpachter, 222.
— rechten van de erfgenamen of rechthebbenden, 216 en volg.
— rechten van de verpachter, 213-215, 224.
— verbreking van de pachtovereenkomst, 213-215.
— verplichtingen van de erfgenamen, 223.
— verzaking aan de pacht, 216-219.
— voortzetting van de pacht, 213-216.
Zie ook : Pachter, Verpachter.

Overlijden van de verpachter.
Zie : Verpachter.

Pachter.
— aansprakelijkheid voor beschadigingen en verliezen, 248.
— bebouwing.
— — als een goed huisvader, 238, 251.
— — toegelaten beperkingen van de vrijheid van —, 239-242.
— — vrijheid van —, 236-238.
— bestemming van het pachtgoed (eerbiediging van de —), 238.
— betrekkingen tussen intredende en uittredende —, 252.
— bezitsaanmatiging (optreden tegen —), 246.
— garnering van de pachthoeve, 245.
— gedrag van de —, reden tot opzegging, 81.
— hoedanigheid van de —, reden tot opzegging, 82.
— huurherstellingen, 247.
— nalatigheid van de —, reden tot opzegging, 82.
— nieuwe —, 116, 153.
— opzegging, 120.
— teruggave van pachtgoed in goede staat, 243, 251.
— verplichtingen, 238 en volg.
— vrijheid van bebouwing, 236 en volg.
— vrijheid van beschikking over de hoeveprodukten, 243 en volg.
— voorkeurrecht van de zittende —, 357.

Pachtersrecht.
Zie : Prijzij.

Pachtgoed.
— aflevering, 225.
— beschadiging, 248, 310.
— genotsderving, 311.
— oppervlakte, 225.
— tenietgaan.
— — door buitengewoon toeval, 312.
— — door fout van een der partijen, 308.
— — gedeeltelijk, 308, 310.
— — juridisch, 311.
— — verbreking van rechtswege, 308.
— teruggave in goede staat, 249, 251.
Zie ook : Landeigendom, Overdracht van het verpachte goed.

Pachtoverdracht.
— aan de afstammeling, 260.
— bedoeling der partijen, 256.
— betrekkingen tussen partijen, 264 en volg.
— bevoegdheid, 313.
— karakter, 313.
— opzegging aan de cessionaris, 128.
— principieel verbod, 257.
— sanctie van het verbod van —, 261.
— schriftelijke toestemming, 258, 263.

— weigering van toestemming, 259.
Zie ook : Duur van de pachtovereenkomst, Onderverpachting, Opzegging, Redenen van opzegging, Ruiling.

Pachtovereenkomst.
— bedoeling van de partijen, 2, 4, 5, 13.
— begrip, 1 en volg.
— bepaling, 2.
— bezwarend karakter, 1, 32.
— bijkomende lasten, 41 en volg.
— consensuele overeenkomst, 1, 25.
— en deelhebbende pacht, 11, 12.
— en erfpacht, 10.
— en garfpacht, 11, 12.
— en koop-verkoop, 7.
— en ruiling van genot, 8.
— en vruchtgebruik, 9.
— karakter, 4 en volg.
— levensonderhoud, 9.
— ontbindend beding, 253, 254.
— overeenkomst *intuitu personae,* 2, 24.
— persoonlijk recht van de pachter, 1.
— plaatsbeschrijving van het pachtgoed, 250.
— registratie, 25.
— roerend recht van de pachter, 1.
— scheidsrechterlijk beding, 315.
— strafbeding, 255.
— uitdrijvingsbeding, 178.
— verbetering van de —, 38.
— verpachting van andermans goed, 20, 21.
— verpachting van grasgronden, 123.
— voorwerp, 2 en volg.
— vordering tot verbetering, 38.
— vorm, 25.
— weiderecht, vrij geweide, 8.
— wilsgebreken, 24.
Zie ook : Bewijs van de pachtovereenkomst, Duur van de pachtovereenkomst, Landeigendom, Opzegging, Overgangsbepalingen, Verbreking van de pacht.

Pachtperiode.
Zie : Duur van de pachtovereenkomst.

Pachtprijs.
— aanpassing, 44 en volg., 50, 51.
— bewijs, 30, 31.
— bijkomende lasten, 41 en volg.
— deskundige (schatting door —), 30, 31.
— element van de pachtovereenkomst, 13.
— gebouwen op verzoek van pachter, 50, 286.
— goudclausule, 33.
— in buitenlandse munt, 33, 52.
— in koopwaren, 34, 52.
— in landbouwprodukten, 35 en volg., 52.
— in geld, 33, 52.
— *in natura,* 34 en volg.
— *in natura* (verplichte omzetting in speciën), 52.
— in werkprestaties, 34.
— maximum (toegelaten), 50 en volg.
— muntdevaluatie, 33, 47.
— omzetting in geld (verplichte), 34, 40.
— overdracht van het verpachte goed, 201.
— pachtwaarde in 1939, 50, 53.
— vaststelling van de — in 1939, 53.
— verbetering van de bedingen betreffende de —, 38.
— vrederechter, 38, 44, 50.
— wet 26 juli 1952, 34, 40, 50 en volg.
Zie ook : Agiobeding, Garfpacht, Pachtprijsherziening, Pachtprijsverhoging, Pachtprijsvermindering.

Pachtprijsherziening.
— bevoegdheid, 44.
— dwingend recht, 44.
— landbouwindex, 47.
— rentabiliteitswijziging, 45 en volg.
— termijn, 44.
Zie ook : Pachtovereenkomst, Pachtprijs, Pachtprijsverhoging, Pachtprijsvermindering.

Pachtprijsverhoging.
— bij onderling akkoord, 50.
— gebouwen of werken, 50, 286.
— maximum (toegelaten), 50.
— oppervlakteverschil van het pachtgoed, 225.
— vrederechter, 50.
— wettelijke, 50.
Zie ook : Pachtprijs, Pachtprijsherziening.

Pachtprijsvermindering.
— gebreken van het pachtgoed, 233.
— oppervlakteverschil van het pachtgoed, 225.
— tenietgaan van het pachtgoed (gedeeltelijk), 310.
— terugvordering van het teveel betaalde, 51.
— vernieling van oogst, 302 en volg.
— voorlopige —, 305.
Zie ook : Pachtprijs, Pachtprijsherziening.

Pachtverbreking.
Zie : Verbreking van de pacht.

Pachtwaarde.
Zie : Deskundige, Pachtprijs.

Pachtwet.
Zie : Wetgeving.

Plaatsbeschrijving van het pachtgoed, 250.

Plaatselijke gebruiken en gewoonten.
Zie : Gebruiken.

Polders en wateringen.
Zie : Openbare besturen en instellingen.

Prijzij.
— afwijkingen van de wettelijke regeling, 299, 300.
— bebouwingen (bij voorraad gedane —), 291.
— bedrag, 295, 296.
— bevoegdheid, 314.
— braakliggende gronden, 300.
— dwingend recht, 294, 299.
— gebruiken, 290, 294, 296.
— herstellingen, 293.
— meststoffen en navetten, 207, 291.
— overdracht van het verpachte goed, 205, 206.
— schuldvergelijking, 295.
— stro, 207, 291.
— ten laste van de verpachter, 294.
— uit hoofde van opzegging, 133, 294.
— verbeteringen, 293.
— *ibid.* aan de gronden, 292.
— voordelen toegestaan door de verpachter, 295.
— vrederechter, 299.
Zie ook: Einde-pachtvergoeding.

Provincie.
Zie: Openbare besturen en instellingen.

Rechtsmisbruik, 259.

Rechtspleging.
— *actio ad futurum,* 320.
— dagvaarding, 319.
— dagvaarding tot geldigverklaren van de opzegging, 114.
— deskundige, 53, 318.
— oproeping in verzoening, 318.
— scheidsgerecht, 315.
— verzoeningspoging (voorafgaande), 317.
Zie ook: Aanleg, Bevoegdheid, Verzet tegen opzegging, Vrederechter.

Redenen tot opzegging.
— beledigingen, 77.
— eigen gebruik, 63-69, 74, 88-89.
— exemplatieve opsomming in de wet, 72, 79 en volg.
— feiten die aanleiding kunnen geven tot pachtverbreking, 78.
— gedrag van de pachter, 81.
— herverkaveling, 76.
— inzicht gebouwen op te richten op het goed, 82.
— inzicht het goed te verpachten aan talrijk huisgezin, 81, 86.
— inzicht het goed te verkopen, 84.
— nalatigheid van de pachter, 82.
— onderverpachting, 82.
— ongeldige —, 87.
— overgenomen uit handelshuurwetgeving, 83.
— overlating van de uitbating aan nabestaanden, 74.
— pachtoverdracht, 63, 68, 69, 82, 88, 90.
— pachtprijs.
— — niet regelmatig betalen van —, 81.
— — ongewoon lage —, 81.
— splitsing van het bedrijf, 76.
— toevoeging van gedeelte der percelen aan ander bedrijf, 76.
— verkoop, 84, 199.
— veroordeling, 77, 82.
— vijandigheid vanwege pachter, 77.
— waardevermindering van het goed, 78.
— wijziging.
— — in de bestemming van het goed, 82.
— — in het huisgezin van pachter, 75.
— — van de pachtovereenkomst (voorgenomen), 85.
Zie ook: Eerste ingebruikneming, Onbepaalde wettelijke verlenging, Opzegging, Overgangsbepalingen, Wettelijke verlenging van de pacht.

Registratie, 25.
Zie ook: Overdracht van het verpachte goed.

Reïntegratie en schadeloosstelling.
— bewijslast, 151.
— grondslag, 151.
— nieuwe pachter, 116, 153.
— termijn, 152.
— verkrijgen van het verpachte goed, 190, 201.

Respijt.
— na verboden onderverpachting of pachtoverdracht, 261.
— steeds mogelijk, 150.
— vergoeding, 150.
— vrederechter, 150.

Rentabiliteit van het bedrijf.
Zie: Pachtprijsherziening.

Ruiling.
— en pachtovereenkomst, 8.
— van genot, 8.
— van percelen door pachter, 128.
Zie ook: Overdracht van het verpachte goed.

Schadeloosstelling.
— gebreken van het pachtgoed, 187, 193.
— wegens uitwinning door verkrijger van het verpachte goed, 233.
Zie ook: Reïntegratie en schadeloosstelling.

Schatting.
— pachtprijs, 30, 31.

Scheidsrechter.
— scheidsgerecht, 315.
— scheidsrechterlijk beding, 315.

Schenking.
Zie: Overdracht van het verpachte goed.

Schuldvergelijking.
— einde-pachtvergoeding, 297.
— prijzij, 295.

Seizoenpacht.
Zie : Duur van de pachtovereenkomst, Opzegging.

Splitsing van het bedrijf.
Zie : Redenen tot opzegging.

Sportterrein.
Zie : Duur van de pachtovereenkomst, Landeigendom, Opzegging.

Staat.
Zie : Openbare besturen en instellingen.

Stilzwijgen.
— stilzwijgend ontbindend beding, 253.
— stilzwijgende verlenging van de pacht, 55, 60.
— stilzwijgende wederverpachting, 58, 59.

Strafbeding, 255.

Stro.
Zie : Prijzij.

Tegenstelbaarheid.
Zie : Overdracht van het verpachte goed.

Termijn.
— bedenktijd na overlijden van pachter, 219.
— om op te zeggen na overdracht, 179, 191.
— reïntegratie en schadeloosstelling, 152.
— terugvordering van teveel betaalde pachtprijs, 51.
— verzet tegen opzegging, 110.
— vordering tot pachtprijsherziening, 44, 226.
— vordering tot ontbinding van pachtovereenkomst, 226.
Zie ook : Opzeggingstermijn, Overgangsbepalingen, Reïntegratie en schadeloosstelling, Respijt.

Toepassingsgebied.
— goederen in België gelegen, 15.
— landpachtwet, 15.
— overgangsbepalingen, 136.
— vreemdelingen, 15.

Tuin.
Zie : Landeigendom.

Uitdrijving.
Zie : Overdracht van het verpachte goed.

Uitgangsvergoeding.
Zie : Einde-pachtvergoeding, Prijzij.

Uitlegging van de landpachtwet, 18.

Uitstel.
Zie : Respijt.

Vaste datum.
Zie : Overdracht van het verpachte goed.

Veepacht.
— bevoegdheid, 313.

Vennootschap.
— en garfpacht, 329 en volg.
— inbreng in vennootschap, 167.

Verbetering(en).
Zie : Pachtovereenkomst, Pachtprijsverhoging, Prijzij.

Verbreking van de pacht.
— gebreken van het pachtgoed, 233.
— niet-garnering van de pachthoeve, 245.
— onderverpachting, 261.
— oppervlakteverschil van het pachtgoed, 225.
— pachtoverdracht, 261.
— storing van rustig genot, 234.
— uitbating (tekortkomingen in de —), 238.
— tenietgaan van pachtgoed, 308.
— van rechtswege, 308.
Zie ook : Overlijden van de pachter.

Vergoeding.
Zie : Einde-pachtvergoeding, Overdracht van het verpachte goed, Prijzij, Respijt, Schadeloosstelling, Uitdrijvingsbeding.

Verhoor nopens feiten en vraagpunten, 27.

Verjaring.
Zie : Termijn.

Verkoop.
Zie : Koop-verkoop, Redenen van opzegging, Overdracht van het verpachte goed.

Verlenging van de pacht.
Zie : Duur van de pachtovereenkomst, Overgangsbepalingen.

Vermoedens (bewijs door).
— aanvangsdatum van de pachtvoorwaarden, 192.
Zie ook : Bewijs van de pachtovereenkomst, Overdracht van de pachtovereenkomst.

Vernieling van oogst.
Zie : Pachtprijsvermindering.

Verpachter.
— aflevering van pachtgoed, 225.
— grote herstellingen, 227 en volg.
— huurherstellingen, 231.

— meerdere verpachters van zelfde pachtgoed, 209.
— openbaar bestuur, 126, 339 en volg.
— opzegging door de —, 96 en volg.
— overlijden, 212.
— verplichtingen, 225 en volg.
— verzekeren van rustig genot, 234.
— vrijwaring van de oppervlakte, 226.
— vrijwaring tegen gebreken en fouten, 232.

Verval.
Zie : Nietigheid, Termijn.

Vervaldag.
— opzegging tegen de —, 105, 106.
Zie ook : Overgangsbepalingen.

Vervroegde beëindiging.
Zie : Beëindiging bij onderling akkoord, Overdracht van het verpachte goed.

Verzaking.
Zie : Afstand.

Verzekering, 42.

Verzet tegen opzegging.
— afwezigheid van —, gevolgen, 112, 113.
— alleen voor opzegging van 2 jaar, 121.
— dagvaarding tot geldigverklaren van opzegging, 116.
— door de pachter zelf, 111.
— geldigverklaring van opzegging, 116.
— redenen van —, 115.
— tijdens eerste ingebruikneming, 112, 113.
— vorm, 111.
Zie ook : Opzegging, Termijn.

Verzoening.
— geldigverklaring van opzegging, 116.
— noodzakelijkheid van voorafgaande poging tot —, 317.
Zie ook : Rechtspleging.

Vetten en stro.
Zie : Overdracht van het verpachte goed, Prijzij.

Voogd.
— bekwaamheid tot verpachten, 20.

Voorkeurrecht van zittende pachter, 357.

Voorlopige bewindvoerder.
— bekwaamheid tot verpachten, 20, 23, 56.

Voortzetting van de pachtovereenkomst.
— na geldige opzegging, 57.
— na overlijden van pachter, 213, 215, 216.

Vormvereisten.
Zie : Beëindiging van de pacht bij onderling akkoord, Bewijs van de pachtovereenkomst, Opzegging, Pachtovereenkomst, Verzet tegen opzegging.

Vrederechter.
— aanpassing van de pachtprijs, 50, 51.
— beëindiging van de pacht bij onderling akkoord, 156 en volg.
— interpellatie, 156 en volg.
— machtiging tot oprichten van gebouwen, 278.
— opzegging.
— — geldigverklaring, 116.
— — onderzoek naar gegrondheid, 69.
— pachtovereenkomst (verbetering), 38.
— pachtprijsherziening, 44.
— plaatsbeschrijving van pachtgoed, 250.
— prijzij, 299.
— respijt, 150.
Zie ook : Bevoegdheid en aanleg, Rechtspleging.

Vreemdelingen, 15.

Vrij geweide, 8.

Vrijheid van bebouwing.
Zie : Pachter.

Vrijwaring.
Zie : Verpachter.

Vruchten, 2.

Vruchtgebruik.
— en pachtovereenkomst, 9.
— verpachting door vruchtgebruiker, 20.

Waardevermindering van het pachtgoed.
Zie : Opzegging, Pachtprijsvermindering, Verbreking van de pacht.

Wederinkoop.
Zie : Overdracht van het verpachte goed.

Wederverhuring.
— conventionele, 60.
— stilzwijgende, 55, 59.

Weiderecht, vrij geweide, 8.

Werken.
Zie : Gebouwen en werken.

Werkprestaties.
Zie : Pachtprijs.

Wetgeving.
— landpacht, 15.
— openbare besturen en instellingen, 343.
— overgangsbepalingen, 136 en volg.

Wetsontduiking, 66, 167.

Wetsverklaring, 32.

Wettelijke verlengingstermijn van negen jaar.
— conventioneel uitschakelen van —, 93.

— opzegging (noodzakelijkheid van beding betreffende —), 88.
— opzegging tegen einde van de —, 94.
— redenen van opzegging.
— — eigen gebruik, 88, 89.
— — overlating aan afstammelingen, enz., 88, 90.
— wachttijd na afgewezen opzegging, 201.
Zie ook : Duur van de pachtovereenkomst, Eerste ingebruikneming, Onbepaalde wettelijke verlenging, Overgangsbepalingen.

Wilsgebreken, 24.
— vermoeden van wilsgebrek, 156.

Wisselende schaal.
Zie : Agiobeding.

Zijdelingse rechtsvordering.
Zie Onderverpachting, Pachtoverdracht.

BIBLIOGRAPHIE

Voor de algemene werken over burgerlijk recht wordt verwezen naar de *Doorlopend aangehaalde Bibliographie* in de A.P.R., *INLEIDING.*

DE CLERCK, A. en LEFERE, F. — *Het nieuw statuut in zake landpacht,* Kortrijk, 1951.

DE PAGE, H. — *Traité élémentaire de droit civil, Compl.,* IV, *Appendice : Législation sur le bail à ferme,* Brussel, 1952.

GOURDET, P. et CLOSON, H. — *Le bail à ferme,* derde uitg., Brussel, 1951.

GRANDJEAN, H. — *Traité du bail à ferme,* Verviers, 1931.

LOIR, M. — *Bail à ferme,* Brussel, 1929.

ROPPE, L. — *De pachtovereenkomst,* Brussel, 1951.

SAVATIER, R. — *Manuel juridique des baux ruraux,* tweede uitg., Dalloz, 1952.

VAN DEN ABEELE, A. — *De landpacht ten behoeve van openbare besturen en instellingen,* Brugge, 1952.

VAN DIEVOET, E. — *Le bail à ferme,* derde uitg., Leuven, 1930.

TITEL I

GRONDBEGINSELEN

HOOFDSTUK I

Bepaling

AFDELING I. — *Begrip landpacht.*

1. — De verhuring van goederen is een overeenkomst waardoor een partij zich ertoe verbindt, de andere partij het genot van een zaak te verschaffen gedurende een bepaalde tijd, en tegen een bepaalde prijs (art. 1709 B.W.).

Het is en consensuele wederkerige overeenkomst onder bezwarende titel (Tw. *Huur-verhuur*).

De huurovereenkomst is consensueel, niet zakelijk, ze komt tot stand door de enkele wilsovereenstemming der partijen, zonder bijkomende zakelijke overdracht (*traditio*). Wordt een geschrift opgesteld, dan dient zulks enkel *ad probationem,* niet *ad formationem obligationis* zoals bij de vormelijke overeenkomsten.

Iedere partij belooft een prestatie ten voordele van de tegenpartij. De prestatie van een partij vindt haar oorzaak in de prestatie van de andere partij: het is dus een overeenkomst onder bezwarende titel. Geen van de partijen heeft de bedoeling aan de medecontractant een voordeel om niet te bezorgen: een prestatie eist een wederprestatie.

Zo het bezwarend karakter bij één der partijen wegvalt kan van verhuring van goederen geen sprake zijn.

Dat zou b.v. het geval zijn, moest het element prijs wegvallen of tot belachelijke proporties herleid worden (zie verder, nrs 13 en 32); dan is er ingebruikgeving of bruikleen of een andere overeenkomst *sui generis,* wellicht ook een louter dulden bij de eigenaar (*vgl.:* De Page, IV, nr 514; *ibid.,* VIII, nr 235 *ter*).

De prestatie van een partij bestaat erin de medecontractant tijdelijk het genot te verschaffen van een zaak *in concreto* in de overeenkomst bepaald. Als tegenprestatie voor die genotsafstand betaalt de medecontractant de overeengekomen prijs.

De verhuring van zaken mag voor geen termijn van méér dan negen en negentig jaar bedongen worden (zie verder, nrs 54 en 70). Het recht van de huurder is een persoonlijk recht, hoe uitgebreid het ook

moge geworden zijn (De Page, IV, nrs 516 en volg.) en meer bepaald een roerend recht (De Page, IV, nr 523 ; — zie Tw. *Huur-verhuur*).

In Frankrijk integendeel heeft de landpacht reeds meer kenmerken eigen aan de zakelijke rechten (Savatier, nr 17, blz. 21).

De verhuring van goederen wordt, volgens de aard van de verhuurde goederen in verschillende klassen ingedeeld zoals in het B.W. gezegd wordt : huishuur - landpacht - veepacht (art. 1711 B.W.). Alle wezenselementen van het begrip « verhuring van goederen » worden in elk van deze klassen teruggevonden. Hun onderling verschil treedt slechts bij de nadere ontleding van de zaak, voorwerp van de genotsoverdracht, aan het licht. Bij huishuur heeft de genotsoverdracht betrekking op huizen en meubelen, bij landpacht op landeigendommen, bij veepacht op dieren (art. 1711 B.W.).

2. — De pachtovereenkomst is de overeenkomst waarbij een partij de verbintenis aangaat het tijdelijk genot van een landeigendom te verschaffen aan de andere partij die zich verbindt hiervoor een bepaalde prijs te betalen.

Alhoewel de regelen terzake van onderverhuring en overdracht van huur in die richting wijzen, is de landpacht geen overeenkomst *intuitu personæ*, maar een garfpacht blijkbaar wel (De Page, *Compl.*, IV, nr 803, blz. 445 ; — zie verder, nrs 257 en 337).

Het begrip landeigendom dient nauwkeurig omlijnd te worden, om verwarring te vermijden met andere verhuringen en aanverwante overeenkomsten. De wetgever heeft bewust nagelaten het begrip landeigendom nader te bepalen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 63 en 1928-29, blz. 480-481-542 ; Senaat, 1927-28, blz. 57 en 1947-48, blz. 276). Ook in de rechtspraak wordt het begrip landeigendom niet theoretisch bepaald. Om echter *in concreto* vast te stellen, of het voorwerp der overeenkomst een landeigendom is, houdt zich de rechtspraak aan twee criteria die gelijktijdig moeten bestaan :

— het goed, voorwerp der overeenkomst, moet natuurlijke of nijverheidsvruchten kunnen opbrengen, en normaal ook opbrengen.
— het goed moet gehuurd worden juist met de bedoeling die vruchten te winnen (*R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 3 ; — De Clerck en Lefère, nr 3 ; — Kluyskens, *Contracten*, nr 198, I, b. ; — Gourdet et Closon, nr 4 ; — Roppe, nr 4).

Deze overheersende strekking in de rechtspraak steunt op de voorbereidende werken tot het burgerlijk wetboek. Mouricault schrijft o.m. in zijn verslag aan het Tribunaat : « De verhuring van een landeigendom, d.i. een erf dat natuurlijke of nijverheidsvruchten opbrengt, wordt pachtovereenkomst geheten » (Locré, VII, blz. 198).

Het begrip natuurlijke vruchten is op te vatten in de eigenlijke betekenis van periodiek wederkerende bodemopbrengst. De bestemming der vruchten is bijkomstig : normaal zullen die vruchten bestemd zijn voor de voeding van mens en vee, doch niets belet een andere aanwending zoals bevrediging van weelde- of ontspanningsbehoeften (Gourdet et Closon, nr 4 ; — Roppe, nr 4 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 3).

N i j v e r h e i d s v r u c h t e n zijn vruchten die veeleer het werk zijn van menselijke activiteit dan van de normale gang van de natuur, b.v. : bloembollenvelden, in vaste grond gewortelde bomen in boomkwekerijen, enz. (Vred. Maaseik, 6 febr. 1942, *T. Vred.*, 1942, 157).

3. — Het bovenvermeld dubbel criterium is nochtans enkel juist voor verhuring van landerijen of van gebouwen met landerijen.

Het hof van verbreking aanvaardt echter, dat de verhuring van g e b o u w e n a l l é é n, ook een landpacht kan uitmaken (Verbr., 20 nov. 1947, *Pas.*, 1947, I, 490).

Voor een gebouw alléén zal het criterium zijn dat het in huur genomen werd om aan de noden van het landbouwbedrijf te voldoen, dat eigendom is van de huurder of door hem van een andere verhuurder gehuurd wordt (Verbr., 20 nov. 1947, *Pas.*, 1947, I, 490 ; — De Clerck en Lefère, n^r^ 3 ; — *anders :* Vred. Beauraing, 5 maart 1942, *T. Vred.*, 1942, 165 ; — Vred. Marche, 7 juli 1942, *T. Vred.*, 1943, 55).

Een melkhandelaar die de meeste melk koopt, doch enkele koeien onderbrengt in de gehuurde stal, is geen landpachter (Savatier, n^r^ 9, blz. 8). Bepaalde Franse rechtspraak is belangwekkend omdat zij er op wijst dat een belangrijk criterium zal te vinden zijn in het feit dat de voeding van het in het gebouw ondergebrachte vee aangekocht wordt of door de huurder gewonnen wordt (Savatier, n^r^ 9, blz. 8).

Afdeling II. — *Onderscheid met andere overeenkomsten.*

4. — Op grond van de boven onder n^rs^ 2 en 3 vermelde criteria heeft de rechtspraak het onderscheid uitgediept tussen landpacht en andere h u u r - of aanverwante overeenkomsten.

De o p p e r v l a k t e van het perceel is vrijwel zonder belang, en de neiging om kleine percelen grond aan de bepalingen der pachtwetgeving te onttrekken mag niet ingevolgd worden. Zelfs het kleinste perceel kan voorwerp zijn van een pachtovereenkomst (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 38-39; Senaat, 1927-28, blz. 21, 51 en 59 ; Kamer, 1928-29, blz. 481 en 545 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 4 ; — Roppe, n^r^ 4 ; — De Clerck en Lefère, n^r^ 11 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, n^r^ 3 ; — Cass. fr., 20 febr. 1948, *D.*, 1948, 297 ; — Savatier, n^r^ 9, blz. 7). Bij de voorbereidende bespreking tot de wet van 7 juli 1951, werd een amendement, om gronden van minder dan 20 aren te onttrekken aan sommige bepalingen der nieuwe wet, verworpen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1948-49, blz. 13 ; — *Parlem. Besch.*, Kamer, 1948-49, n^r^ 262, blz. 3).

Een vonnis van het vredegerecht te Nazareth (*T. Vred.*, 1932, 137) in tegenovergestelde zin is alleenstaand.

De rechtspraak is wel verdeeld wanneer het gaat om een klein perceel grond te zamen met een woonhuis gehuurd, zij het van verschillende verhuurders. Het betreft hier een gemengd geval en de hier behandelde kwestie is niet meer zuiver gesteld (zie verder, n^r^ 6).

De l i g g i n g van het goed (in de stad of op de buiten) heeft geen belang, al zou de term landeigendom op het eerste gezicht tot een ander besluit leiden.

Het beroep van de huurder is, op zichzelf genomen, geen betrouwbaar criterium, al blijft het een waardevolle aanduiding voor twijfelachtige gevallen (Vred. Andenne, 20 april 1932, *T. Vred.*, 1933, 16).

Tenslotte hangt toch alles af van de werkelijke bedoeling waarmee de huurder de overeenkomst aanging.

Zo kan een landbouwer een terrein huren om er een feestweide van te maken, geen pacht, en een bankier een ander terrein om in zijn vrije tijd groenten te kweken, in de regel pacht. Verhuring van grond voor een sportterrein is geen pacht (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1929, blz. 547). Aldus een hippodroom, althans zo de oppervlakte niet tevens en hoofdzakelijk voor landbouw uitgebaat wordt (Savatier, nr 9, blz. 8). In al deze gevallen ligt het criterium bij de bedoeling al dan niet vruchten te winnen. Een spoorwegarbeider die een stuk grond huurt, om het na zijn dagtaak te bewerken, is pachter (Gourdet et Closon, nr 4 ; — Roppe, nr 4 ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 39 ; — Rb. Brugge, 7 jan. 1943, *Pas.*, 1943, III, 11 ; — Vred. Avelgem, 27 dec. 1937, *R.W.*, 1937-38, 1465). Die opvatting vloeit logisch uit de algemene beginselen voort, ook al werd ze ten onrechte bestreden door een lid van de Senaat bij de voorbereiding van de wet van 1951 (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 276).

De inhuurneming van een groentetuin door een niet-landbouwer zal normaal onder de landpachtwet vallen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1929, blz. 545 ; — Loir, nr 4 ; — zie nochtans, nr 6).

Savatier (nr 9, blz. 7) vermeldt enkele interessante gevallen uit de Franse rechtspraak. Een veekoopman of slachter huurt weiden, om de dieren vet te mesten ; hier gaat het om een landpacht (Cass. fr., 19 april 1947, *Rec. Dall.*, 1948, 1, 1, met noot Savatier ; — Cass. fr., 26 febr. 1948, *Rec. Dall.*, 1948, 1, 434, met noot Savatier ; — Cass. fr., 19 mei 1950, *Rec. Dall.*, 1950, 1, 562). De bedoeling van de huurder is wel het gras te bekomen.

Anders zou het zijn moest een goed enkel dienen om dieren onder te brengen die met gekochte eetwaren gevoed worden ; het eigendom wordt dan gebruikt voor aankoop en verkoop, voor de handel en niet voor de vruchten.

De rechtspraak die aan de verhuring aan een niet-landbouwer het karakter van pacht ontzegt, steunt veelal op de beschouwing dat de huurder niet de bedoeling had, op het terrein natuurlijke vruchten of nijverheidsvruchten te winnen ; het beroep van de huurder is voor de rechter slechts een bewijs te meer van het ontbreken van die bedoeling. Steeds is het beroep een bijkomend criterium, een bijkomende toetssteen. De stelling als zou de verhuring een specifieke landbouwexploitatie tot voorwerp moeten hebben, waar de huurder zijn hoofdberoep uitoefent, werd vroeger méér dan nu verdedigd en gaat ongetwijfeld te ver (Savatier, nr 9, blz. 7 ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1928-29, blz. 547 ; — Vred. Châtelet, 20 febr. 1942, *T. Vred.*, 1943, 51).

Verder zal er worden op gewezen, dat in bepaalde omstandigheden een tuin niet het voorwerp van landpacht is (Loir, nr 5 ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1929, blz. 545) ; nogmaals heeft het beroep geen belang : het criterium zal liggen in de bedoeling. In een ware lusttuin zoekt de huurder eerder een mooi uitzicht, lommer en genoegen, dan wel de vruchten ; een kleine groente- en fruittuin dient volgens sommigen beschouwd te worden in verband met de woning, zodat de huur van gemengde aard is, al werden de gebouwen van een andere gehuurd of behoren zij toe aan de huurder van het tuintje (zie verder, nr 6).

5. — Het onderscheid tussen huur of pacht wordt vooral delikaat wanneer het onroerend goed dat in gebruik wordt gegeven terzelfder tijd

uit gebouwen en landerijen bestaat. Het zijn de gemengde gevallen. In de regel is dergelijke verhuring ondeelbaar (Savatier, nr 9, blz. 6).

Als stelregel geldt het adagium : *accessorium sequitur principale,* doch vaak is het moeilijk dit *principale* zonder betwisting vast te leggen. In het arrest van 8 juni 1944 (*Pas.,* 1944, I, 372) geeft het hof van verbreking deze stelregel als volgt weer : « Om te weten of het gaat om een huur- of pachtovereenkomst, om een huurder of een pachter, moet men nagaan welk het hoofdelement en welk het bijkomend element is geweest in de verhuring ». In de praktijk gaan de betwistingen vooral hier over en niemand zal er zich over verwonderen dat de rechtspraak over sommige kwesties verdeeld is.

Het doorslaggevend element wordt nagevorst aan de hand van de gekende bedoelingen van partijen, en bij onzekerheid hierover, aan de hand van uiterlijke gegevens zoals het beroep van de huurder, de ligging van het goed — stad of buiten, villawijk, siertuintjes — de schikking, inrichting, bestemming en mogelijkheden van de gebouwen, de oppervlakte en bebouwingsmogelijkheid, de prijs en het tijdstip van betaling, de duur van de overeenkomst, enz. Met behulp van al deze criteria wordt onderzocht of de overeenkomst voornamelijk als pacht, of voornamelijk als huur moet beschouwd worden ; het doorslaggevend element bepaalt de aard van de overeenkomst voor het geheel. Het is een feitenkwestie, althans indien de motivering degelijk is (Savatier, nr 9, blz. 6).

Algemene regelen opstellen gaat moeilijk. Toch staat het vast dat bij de verhuring van een woonhuis met grond, de landpachtwet niet van toepassing is, als de hoofdbekommernis van de huurder was een dak boven het hoofd te hebben.

De werkman die voor zijn huisvesting een woning huurt waar een lapje grond bijhoort, gaat een gewone huurovereenkomst aan (Vred. Grivegnée, 30 nov. 1929, *T. Vred.,* 1921, 63 ; — Gourdet et Closon, nr 5 ; — Roppe nr 5). De aanwezigheid van een stalletje en het kweken van enkele schapen en zwijnen als bijkomende bron van inkomsten ontneemt aan de overeenkomst niet haar hoofdzakelijk huishuur-karakter (*R.P.D.B.,* Tw. *Bail à ferme,* nr 4). De verhuring van een op het platteland gelegen woning met daarbij 42,60 a. landbouwgrond, een stal voor twee koeien en een kleine varkensstal, aan een stoker van de N.M.B.S., die geen ander vee hield dan drie geiten en konijnen, werd niet als verpachting beschouwd, te meer daar de intensieve grondbewerking en het houden van vee vooral aan oorlogsomstandigheden te wijten waren (Rb. Doornik, 9 dec. 1942, *T. Vred.,* 1943, 185 ; — De Clerck en Lefère, nr 18). De steengroefarbeider die uit een landelijk erf van 35 a. een kleine bijverdienste heeft voor zijn onderhoud en dit van zijn gezin mag niet als pachter aangezien worden (Vred. Grivegnée, 30 nov. 1920, *T. Vred.,* 1921, 83 ; — Vred. Andenne, 20 april 1932, *T. Vred.,* 1933, 16). Maar het feit dat een pachter ook nog een landelijke herberg uitbaat, volstaat niet op zichzelf om aan de overeenkomst het karakter van pacht te ontnemen (Vred. Halle, 12 jan. 1931, *T. Vred.,* 1931, 318), evenmin als het feit dat hij nog een kleine kolenhandel uitbaat en daartoe ingeschreven is in het handelsregister (Rb. Dendermonde, 17 nov. 1950, *T. Not.,* 1951, 119).

Het principe *accessorium sequitur principale* vindt ook in de recente rechtspraak ruim toepassing. Een overeenkomst die zowel zaailand als gebouwen tot voorwerp had, werd door de rechtbank te Gent als pachtovereenkomst beschouwd gezien de minderwaardige woongelegenheid — klein laag huis — in vergelijking met de nieuwgebouwde stallingen en schuur, gezien ook het feit dat voorheen eveneens een landbouwer het goed bewoonde en de huidige bewoner zelf een pachtgoed had verlaten, terwijl anderzijds de huurprijs per jaar betaald werd (Rb. Gent, 2e k., 4 april 1952, in zake Van de Velde t./Van de Velde, *onuitg.*).

De verhuring van een landelijk erf is geen verpachting, zo bij het aangaan van de overeenkomst, vooral de uitbating als veehandel bedoeld werd (Vred. Bergen, 18 juni 1942, *T. Vred.*, 1942, 267), of de verkoop van graan (Vred. Gent., 7 jan. 1932, *T. Vred.*, 1932, 314).

Overtreft de huurwaarde der gebouwen merkelijk de huurwaarde der gronden, dan is er huur (Luik, 16 juni 1930, *Pas.*, 1930, II, 174; *T. Vred.*, 1931, 499).

Het woord hofstede, in het pachtcontract vermeld, is zonder enig belang (Vred. Asse, 22 febr. 1938, bekrachtigd Rb. Brussel, 6 mei 1938, *T. Vred.*, 1939, 58).

Het inlassen van de term nijverheidsgrond in de pachtovereenkomst is niet van aard om de wezenlijke aard van de overeenkomst te wijzigen (Rb. Antwerpen, 18 juni 1953, in zake De Cuyper t./Neeckx, *onuitg.*).

De verhuring voor een periode van drie-zes-negen jaar van serres, grond en een moderne en ruime villa, door de huurder met zijn groot gezin bewoond, werd niet als landpacht beschouwd, alhoewel aan de villa grote serres met verwarmingsinstallaties gehecht waren; er is hier wel gronduitbating, winnen van vruchten, bloemen, doch het element bewoning is doorslaggevend, samen met het industrieel mechanisme, zijnde de serres met verwarmingsinstallaties (Rb. Gent, 13 nov. 1953, in zake Sekwester t./Dhaese, 17 april 1953, *onuitg.*). In dezelfde zin werd nog gevonnist, dat de verhuring van een groentekwekerij, voorheen bloemisterij, met een oppervlakte van een halve hectare, doch waarvan een groot gedeelte bestaat uit serres met verwarmingsinstallatie, motoren en bijhorigheden en uit een woning, niet onder de landpachtwet valt: de serre-installaties met machinerieën en huis hebben de overhand op de grondexploitatie (Rb. Gent, 26 juni 1952 in zake Acke t./De Landsheere, *onuitg.*). De verpachting van een boerderij met watermolen, en enkele hectaren grond, is pacht en valt niet onder de huurwet (Vred. Wolvertem, 15 sept. 1954, *R.W.*, 1954-55, 1526).

Steeds wordt een ganse reeks min of meer betrouwbare criteria samengenomen, om het hoofdelement (huur of pacht) op te sporen.

De Page onderstreept terecht, dat het hoofdelement bij de aanvang van de pacht of bij latere overeengekomen wijziging, dient nagegaan te worden om de handelshuur van de landpacht te onderscheiden (*Compl.*, IV, nr 800, blz. 436; — zie verder, nr 239).

6. — Onder de zogenaamde gemengde gevallen zijn er enkele van zeer speciale aard, nl. die waarbij twee op elkaar volgende overeenkomsten of toestanden moeten gecombineerd worden om de vraag: huur of pacht, op te lossen. De werkman of bediende, eigenaar van een woning, huurt er een kleine moestuin bij, gelegen naast zijn eigen tuintje: zulks wordt veelal slechts als uitbreiding van de eigen moestuin en niet als landpacht beschouwd (Van Dievoet, nr 5-1, *in fine*; — Vred. Châtelet, 20 maart 1942, *Rev. prat. Not.*, 1942, 230 met noten; — Vred. St-Jans-Molenbeek, 14 juni 1938, *T. Vred.*, 1938, 505; — zie verder, nr 122).

Een fabriekwerker die vruchten wint voor eigen gebruik op 10 aren binnen de hagen van het goed van de verhuurder, is een gewoon huurder (Rb. Gent, 2e k., 8 mei 1953, inzake Jacobs t./ Moenaert, *onuitg.*; — *vgl.*: Rb. Doornik, 9 dec. 1942, *T. Vred.*, 1943, 185).

In andere omstandigheden werd geoordeeld dat de tuin, waar trouwens marktgroenten gekweekt werden, geen accessorium van de woning was

en dat de huur dus een landpacht was (Vred. Nijvel, 12 dec. 1941, *T. Vred.*, 1942, 167). Hetzelfde geldt voor marktfruit (Rb. Oudenaarde, 7 april 1943, *T. Vred.*, 1943, 277).

Savatier (n^r^ 9, blz. 7), geeft voorbeelden aan die erop wijzen dat een huurovereenkomst landelijke goederen kan betreffen, en het winnen van vruchten tot doel kan hebben, zonder dat het om een landpacht gaat ; de reden daarvan is dat de huurovereenkomst ingeschakeld moet worden en onafscheidbaar is van een handel of nijverheid. Aldus het geval van een handel- of nijverheidsonderneming die haar paarden laat lopen en grazen op een weide (Pau, 14 jan. 1899, *Rec. Dall.*, 1899, 2, 312 ; — Comm. par. Bar s. Seine, 22 febr. 1946, *Gaz. Pal.*, 1946, 1, 201). Dergelijke redenering zou blijkbaar door het Belgisch hof van verbreking niet aanvaard worden, nu de bedoeling toch is, natuurlijke vruchten te winnen (zie boven, n^r^ 2).

Quid zo eenzelfde eigenaar bij een eerste overeenkomst zijn labeurgronden, en bij een volgende overeenkomst zijn hoeve verpacht aan dezelfde persoon ? Hoewel de pachthoeve op zichzelf geen periodieke landbouw- of nijverheidsvruchten voortbrengt, wordt de tweede overeenkomst toch meestal als landpacht beschouwd : de hoeve wordt aangezien als een ondergeschikt doch onontbeerlijk hulpmiddel voor de degelijke exploitatie van de landbouwgronden : *accessorium sequitur principale* (Rb. Dinant, 12 mei 1954, *Pas.*, 1955, III, 43).

7. — Het komt vrij zelden voor dat er ernstig twijfel bestaat of een bepaalde overeenkomst als verpachting dan wel als koop-verkoop moet aangezien worden. Immers de bestanddelen van beide overeenkomsten liggen té ver uiteen : een pacht draagt louter genot over, koop-verkoop eigendom. Toch kan deze vraag soms gesteld worden b.v. ingeval de eigenaar aan een derde het recht toekent tegen een bepaalde prijs gedurende één of meer achtereenvolgende jaren de vruchten — b.v. hooi of houtkapping — van een goed weg te halen (Kluyskens, *Contracten,* n^r^ 203). De oplossing wordt gevonden door na te gaan, of de bestanddelen der verpachting aanwezig zijn : een pacht heeft het genot van landeigendommen tot voorwerp. Zo de beneficiaris mét het hooi of de houtkapping ook het genot van het land zelf bekomt, dan is er verpachting. Behoudt de eigenaar zich daarentegen het genot van het land voor, onder overdracht van zekere vruchten, dan is er verkoop (Kluyskens, *Contracten,* n^r^ 203 ; — Schicks & Vanisterbeek, III, blz. 269 ; — Colin et Capitant, II, blz. 508 ; — Cass. fr., 9 mei 1892, *Gaz. Trib.,* 13 maart 1892 ; — Cass. fr., 20 juli 1950, *Rev. Fermages,* 1950, blz. 471 ; — Savatier, n^r^ 10 D, blz. 11).

Verder zal nog over dit punt uitgeweid worden (zie verder, n^rs^ 122 en 123). Hier werd er enkel op gewezen dat de aard van de goederen, vloeimeers, boomgaard, het aantal maanden per jaar dat het goed werkelijk gebruikt wordt (Savatier, n^r^ 10 D, blz. 12), de persoon die de grondbelasting in werkelijkheid draagt (*l.c.*), zovele nuttige aanduidingen zijn.

8. — Bepaalde zogenaamde ruilingen van genot zijn evenmin pachten, doch onbenoemde overeenkomsten (Vred. Eghezée, 27 dec. 1932, *T. Vred.*, 1933, 169 ; — De Page, *Compl.*, IV, n^r^ 800, blz. 436).

Bedoeld wordt het geval van twee eigenaars of twee pachters of een eigenaar en een pachter, die het gebruik van hun onderscheiden percelen wisselen.

Het is geen ruiling, want het gaat niet om zakelijke rechten.

Zoals boven reeds gezegd, wordt aanvaard dat de bedoelde overeenkomst geen landpacht is ; toch kan men zich afvragen, waarom de pachtprijs, die evengoed uit een doen als uit een laten kan bestaan, niet in het verschaffen van het genot van een ander goed mag liggen, zodat de verhoudingen van de partijen toch door een dubbele pachtovereenkomst zouden beheerst zijn.

Het komt dan ook juridisch juister voor, de lange pachttermijnen te ontgaan, door voor te houden dat de partijen meestal enkel een wederzijds gedogen bedoeld hebben, waaraan op ieder ogenblik een einde kan gemaakt worden, of nog dat een dergelijke zogenaamde ruiling dient beschouwd te worden als een onderverpachting, die geacht wordt voor een mindere duur dan één jaar te zijn aangegaan (art. 1774, § 3, 1°, B.W.), zelfs indien de zogenaamde ruiling om het jaar stilzwijgend hernieuwd wordt (zie verder, nr 128).

Voor de aard van het weiderecht en het vrij geweide, zie ondermeer het vonnis van de rechtbank te Bergen van 24 oktober 1952 (*J.T.*, 1953, 538).

9. — Zowel pachtovereenkomst als vruchtgebruik hebben als uiteindelijk resultaat het genot van de vruchten, de opbrengst van een landeigendom. Verwarring tussen beide overeenkomsten is dus niet uitgesloten. De bedoelingen der partijen, in de overeenkomst tot uitdrukking gebracht, dienen ernstig onderzocht te worden. Weldra zal blijken, of de partijen een persoonlijk recht, pacht, of een zakelijk recht, vruchtgebruik, hebben willen overdragen ; of het de bedoeling was, de duur der overeenkomst tijdelijk of levenslang te maken ; of de eigenaar zich ertoe verplicht heeft het rustig genot actief te waarborgen b.v. door zelf de grote herstellingen uit te voeren, ofwel er zich toe beperkt de inbreuken door derden op dat rustig genot te bekampen ; of de prijs op vastbepaalde tijdstippen vereffend wordt, ofwel inééns.

Eigenaars hebben het vruchtgebruik voor acht of negen jaar toegestaan aan de persoon die zij als pachter wensen. Deze laatste geeft dan opzegging voor eigen gebruik. Het zal de rechtbank behoren de landpachten op te sporen die onder de benaming van vruchtgebruik schuil gaan (Rb. Kortrijk, 2 maart 1956, Bogaert t./ Capenol en Cs., *onuitg.*).

Het betrekken van een onverdeeld goed met last van levensonderhoud is geen landpacht (Vred. Edingen, 9 dec. 1948, *T. Vred.*, 1949, 243).

10. — Over het onderscheid tussen pachtovereenkomst en de erfpacht zullen weinig betwistingen oprijzen. Vooreerst wijl de erfpacht, in België althans, stilaan verdwijnt ; verder nog omdat de kenmerken van de erfpacht uitgesproken afwijken van de pachtovereenkomst en bij eenvoudig onderzoek van de feitelijke toestand in het oog springen. De erfpacht onderstelt immers een minimumduur van 27 jaar, terwijl een pachtovereenkomst voor zulke langdurige termijn, op voorhand overeengekomen, eerder tot de zeldzaamheden behoort.

Indien de pacht toch zo lang moet duren, zal dienen uitgemaakt te worden, welk het juiste inzicht van de partijen geweest is. In elk geval volstaat de lange duur niet om het pachtrecht om te zetten in een zakelijk recht van erfpacht (De Page, IV, nrs 492 *bis* en 516 en volg. ; — zie boven, nr 1). Anders dan bij landpacht draagt de erfpacht zakelijke rechten

over ; de erfpachter gedraagt zich als eigenaar onder de enige beperking, de waarde van het goed niet te verminderen. De eigenaar anderzijds is tot geen herstelling verplicht, terwijl de te presteren prijs, *canon,* meestal niet aan de veranderde economische omstandigheden aangepast is (*Parlem. Besch.,* Senaat, 1927, nr 168, blz. 10 ; — zie echter, Tw. *Agiobeding,* nr 22).

11. — Garfpacht of deelhebbende pacht (zie verder, nrs 321 en volg.) is een overeenkomst waarbij de pachter het genot van een landeigendom verkrijgt, maar als tegenprestatie niet een vaste pachtsom verschuldigd is, doch wel de voortgebrachte vruchten volgens een overeengekomen percentage met de eigenaar moet delen.

Dit is niet hetzelfde als de overeenkomst waarbij de pachter zich ertoe verbindt de pacht te betalen *in natura* b.v. x zakken tarwe ; in dit laatste geval immers, staat de prestatie van de pachter op voorhand *qua* hoeveelheid volkomen vast en kan de omvang op voorhand volledig berekend worden.

Bij de garfpacht of deelhebbende pacht staat het te leveren *quantum* op voorhand niet *in concreto* vast, maar blijft steeds afhankelijk van een veranderlijke grootheid nl. de opbrengst van de oogst. Enkel het percentage is bepaald. Verder (zie Titel XI) zal de garfpacht nader bestudeerd worden en op die plaats zal dan de vergelijking tussen pacht, garfpacht en vennootschap nader toegelicht worden (zie verder, nrs 321 en volg.).

12. — Verder zal erop gewezen worden dat een zogenaamde landpacht onafscheidbaar kan zijn van het looncontract en ermede eindigt (zie verder, nr 124).

Of iemand als loontrekkende dan wel als pachter of garfpachter dient beschouwd te worden, zal hoofdzakelijk afhangen van de ondergeschiktheid die hij al dan niet heeft tegenover de eigenaar en het al dan niet nemen van uitbatingsrisico's (zie verder, nrs 327 en volg. ; — Savatier, nr 10 A, blz. 8 en volg.).

Het is in principe niet verboden de prijs voor een landpacht te bedingen in dienstbetoon (De Page, *Compl.,* IV, nr 806 *bis,* blz. 460).

13. — Gronden voor de bebouwing afgestaan doch tegen een spotprijs of zonder enige tegenprestatie, zijn niet het voorwerp van een pachtovereenkomst. Hier ontbreekt immers een bestanddeel van de pachtovereenkomst : de prijs.

Dat is b.v. het geval bij de overeenkomsten door « Het werk van den akker » gesloten. Van het ogenblik af dat de filantropische bedoeling het doorslaggevend element is in de overeenkomst, ontsnapt zij aan de bepalingen der pachtwetgeving (*Parlem. Hand.,* Kamer, 1926-27, blz. 1391 ; — *Parlem. Besch.,* Senaat, 1928-29, nr 92, blz. 5) ; — *Parlem. Hand.,* Senaat, 1947-48, blz. 277).

Is de pachtprijs laag doch niet louter om filantropische beweegredenen, m.a.w. is er spraak van een, zij het geringe, werkelijke tegenprestatie, dan is er pacht (De Page, IV, nr 514).

Dit laatste is het geval met de overeenkomsten gesloten door de Nationale maatschappij voor goedkope woningen en de Maatschappij voor de kleine landeigendom (zie art. 1774, § 3, 7° ; — zie ook Rb. Doornik, 19 dec. 1932, *Pas.,* 1933, III, 59 ; — zie verder, nr 32).

In de praktijk doet zich nog uitzonderlijk het geval voor, dat inwoners van een bepaalde gemeente, krachtens oude gebruiken het genot verkrijgen van kleine percelen grond, tegen een zeer geringe vergoeding. Zulks mag niet als pacht beschouwd worden (Omzendbrief Minister Binn. Zaken, 20 jan. 1932, *Rev. Adm.*, 1932, blz. 161 ; — Vred. St. Vith, 26 juli 1936, *T. Vred.*, 1936, 466).

14. — Vallen eveneens onder de pachtwet, de verpachtingen door Staat, Provincie, Gemeenten en Openbare Besturen. De speciale bepalingen op deze verpachtingen van toepassing ingevolge de wet van 7 mei 1929, werden grotendeels afgeschaft door de wet van 7 juli 1951 (zie verder, n^rs 339 en volg.). Ook de verpachting door seminaries en kapittels kennen enkele bijzondere regelen (zie verder, n^rs 339 en volg.).

Afdeling III.

Toepassingsgebied van de landpachtwet.

15. — De landpachtwet werd in het burgerlijk wetboek opgenomen in Boek III, Titel VIII.

De oorspronkelijke tekst werd een eerste maal grondig gewijzigd, door de wetten van 7 maart en 7 mei 1929.

De laatste diepgaande wijziging werd ingevoerd door de wet van 7 juli 1951.

De overgangsbepalingen van de wet van 7 juli 1951, zullen bij de algemene behandeling van de stof waarop zij betrekking hebben, besproken worden.

In beginsel zijn de nieuwe regelen toepasselijk vanaf de tiende dag — 8 augustus 1951 — na het verschijnen in het staatsblad van 29 juli 1951 (zie verder, n^r 136).

Enkel de goederen die in België gelegen zijn, vallen onder de toepassing van de pachtwet (De Page, *Compl.*, IV, n^r 801 *bis*, blz. 438 ; — Rb. Gent, 12 maart 1954, Van Hecke t./De Coninck, *onuitg.* ; — Rb. Kortrijk, 25 okt. 1951, *J.T.*, 1952, 152).

Alhoewel er geen tekst bestaat, neemt men aan, dat de vreemde pachters eveneens beschermd zijn door de pachtwet ; zoniet zouden zij boven de Belgische pachters verkozen worden (De Page, *Compl.*, IV, n^r 801 *bis*, blz. 438 ; — Minist. v. Landbouw, 28 jan. 1948, *Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 347 ; — *vgl.* Tw. *Huur van handelshuizen*, n^r 25).

HOOFDSTUK II

Sluiten van de pachtovereenkomst

AFDELING I. — *Gebiedend karakter van de landpachtwet.*

16. — De artikelen 1763 en volgende van het Burgerlijk wetboek bevatten de wettelijke regeling van de landpacht. Staat het aan de partijen vrij van die wettelijke regeling af te wijken en zelfstandig de inhoud van de pachtovereenkomst vast te stellen, zoals artikel 1134 van het B.W. zou doen vermoeden ?

Aanvankelijk was ook de pachtwet een louter aanvullend recht en werd de inhoud van de overeenkomst hoofdzakelijk bepaald door de wil van de partijen. Dat hierbij in een klein land als België, met intensieve landbouwuitbating en dichte bevolking, vooral de eigenaar zijn wil opdrong, ligt voor de hand. In een klimaat van immer uitbreidende sociale wetgeving, erop gericht de economisch zwakke partij in de overeenkomst te beschermen, was het gans natuurlijk dat ook maatregelen zouden getroffen worden om de onbeperkte vrijheid op het gebied van de pachtovereenkomst aan banden te leggen en de zwakkere partij, de pachter, te beschermen. Reeds werd bij de pachtwetgeving van 7 maart 1929 een eerste stap in die richting gezet ; bij de voorbereiding van de wet van 7 juli 1951 echter werd resoluut de in 1929 ingeslagen weg verder gevolgd.

De uitdrukkingen : « ...worden als niet bestaande beschouwd... » « ...op straf van nietigheid » « ...zijn zonder waarde... » « niettegenstaande elk strijdig beding » komen veelvuldig in de landpachtwet voor, en geven haar op het eerste gezicht het uitzicht van een wet van openbare orde.

Toch kan van de pachtwet niet gezegd worden dat zij er hoofdzakelijk toe strekt het openbaar belang, de orde en de goede zeden te beschermen of dat zij een der steunpilaren is van de geordende maatschappij. Integendeel strekt ze er eerder toe p r i v a t e b e l a n g e n, en meer bepaaldelijk de belangen van de pachter, te beschermen tegen de gevolgen van de onbeperkte vrijheid der overeenkomsten. De pachtwet beschermt niet zozeer de vitale belangen van de landbouw, — economische factor van openbaar belang, — als wel de private belangen der landbouwers, al kan een zekere wisselwerking tussen beide niet ontkend worden.

Toch is het duidelijk dat de wetgever aan de pachtwet een v e r p l i c h t e n d e n n i e t l o u t e r a a n v u l l e n d k a r a k t e r heeft willen geven. Wijl echter de pachtwetgeving niet « de essentiële belangen van de Staat of van de gemeenschap raakt, of in het privaat recht de rechtsgronden vastlegt waar de economische of de morele orde van een gemeenschap op berust » (Verbr., 9 dec. 1948, *Pas.*, 1948, I, 699 ; *J.T.*, 1949, 288), is het juister te spreken van g e b i e d e n d e w e t s b e p a l i n -

gen dan wel van bepalingen van openbare orde (Verbr., 9 dec. 1948, *Pas.*, 1948, I, 699 ; — Verbr., 16 juni 1950, *Pas.*, 1950, I, 699 ; *J.T.*, 1950, 589 en noot ; — De Page, IV, blz. 793-795 ; — Gourdet et Closon, n^r 3 ; — Roppe, n^r 3 ; — Vanden Abeele, blz. 72 ; — Rb. Dendermonde, 25 jan. 1955, *R.W.*, 1954-55, 1635 ; — Rb. Kortrijk, 29 april 1955, *R.W.*, 1954-55, 1813).

Ook volgens De Page zijn de wetsbepalingen niet van openbare orde, doch strekken ertoe van de pachtovereenkomst een *contrat-statut* te maken (IV, n^r 802).

Tussen bepalingen van openbare orde en gebiedende wetsbepalingen bestaat dit onderscheid, dat de overeenkomsten strijdig met bepalingen van openbare orde van rechtswege nietig zijn, de rechter deze nietigheid ambtshalve moet opwerpen en iedere partij ze kan laten gelden, terwijl daarentegen overeenkomsten in strijd met gebiedende wetsbepalingen enkel vernietigbaar zijn op verzoek van de beschermde partij ; slechts uitzonderlijk zijn de verpachter én de pachter beschermd (art. 1764 *bis*, mogelijks 1764 *quater* B.W. ; — De Page, *Compl.*, IV, n^r 802, B, blz. 440, voetn. 4 ; — zie verder, n^rs 38 en 44 ; — *vgl.* Verbr., 9 dec. 1948, *Pas.*, 1948, I, 699).

Verder kan de nietigheid gedekt worden door vrijwillige naleving der vernietigbare overeenkomsten (Verbr., 14 jan. 1954 en 9 dec. 1948, *R.C.J.B.*, 1954, blz. 251 en volg ; — De Page, *Compl.*, IV, n^r 802, blz. 440 met voetn. 6 ; — zie verder, n^rs 165 en volg).

De tekst van artikel 1773 B.W. verbiedt enkel voorafgaande verzakingen (zie verder, n^r 19 ; — De Page, *Compl.*, IV, n^r 802, blz. 441). De nietigheid is slechts betrekkelijk (Verbr., 16 jan. 1947, *Pas.*, 1947, I, 18 ; — Verbr., 9 dec. 1948, *Pas.*, 1948, I, 699 ; — Verbr., 16 juni 1950, *Pas.*, 1950, I, 74 ; — Verbr., 14 jan. 1954, *Pas.*, 1954, I, 502 ; — De Page, IV, *Compl.*, n^r 802 ; — Rb. Gent, 4 juli 1952, Hanssens t/Hellebuck en De Block, *onuitg.*).

17. — Ingeval in de pachtovereenkomst een bepaling, strijdig met een gebiedende wetsbepaling ingelast werd, en de pachter zich op de nietigheid van deze bepaling beroept, zou volgens artikel 1172 B.W. gans de overeenkomst als nietig moeten beschouwd worden (Capitant, *Du sort du contrat contenant une clause annulée comme contraire aux lois, D.H.*, 1927, *Chr.*, blz. 1).

Reeds bij de bespreking der landpachtwet van 1929 was de minister van landbouw nochtans van mening dat, zo de pachtovereenkomst een beding inhoudt waardoor de duur der eerste pacht op minder dan 9 jaar vastgesteld wordt, alleen het gewraakte artikel nietig is, terwijl voor de rest de overeenkomst rechtsgeldig blijft (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1325 ; 1928-29, blz. 538).

De oudere artikelen, zoals 1774, § 2, 1775 B.W. en andere, weken uitdrukkelijk van artikel 1172 B.W. af en het huidige artikel 1773 B.W. doet het nog duidelijker.

Anders ware immers de bescherming door de wetgever aan de pachter verzekerd, zonder practische waarde : de eigenaar zou de nietigheid van de ganse pachtovereenkomst kunnen inroepen, zo de pachter een recht opeist dat hem door de pachtovereenkomst ontzegd werd (Vanden Abeele, blz. 73).

18. — Het gebiedend karakter van de wettelijke bepalingen omtrent landpacht heeft tot gevolg dat die bepalingen op restrictieve wijze

dienen uitgelegd te worden : *odiosa sunt restringenda (Parlem. Hand.,* Senaat, 1946-1948, blz. 280 ; Kamer, 1926-27, blz. 1324 en 1325 ; — Vred. St-Joost-ten-Node, 6 juli 1942, *T. Vred.,* 1942, 175). Dit sluit ook de uitbreiding uit tot andere, niet voorziene gevallen, door analogische redenering (Verbr., 29 april 1943, *Pas.,* 1943, I, 148 ; *T. Vred.,* 1943, 278 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 3 ; — Roppe, n^r^ 3). Toch moet in acht genomen worden dat de landpachtwet ingeschakeld is in het eigenlijke gemeenrecht ; dat de wil van de wetgever soms duidelijk blijkt uit andere geregelde gevallen ; dat dikwijls de besproken bepaling als een afwijking van een uitzondering moet verklaard worden.

19. — Artikel 1773 B.W. onderstreept nogmaals het gebiedend karakter van de pachtwet ; het maakt melding van een ganse reeks rechten waarvan de pachter niet geldig afstand kan doen in de pachtovereenkomst. Bij de verdere behandeling van deze rechten wordt telkens naar artikel 1773 B.W. verwezen. Dit artikel 1773 B.W. is echter zowel van toepassing op de in 1951 lopende en verlengde pachten als op de overeenkomsten gesloten na de wet van 7 juli 1951 (art. 20, eerste lid, w. 7 juli 1951 ; — De Clerck en Lefère, n^r^ 231).

Buiten dat artikel dienen als gebiedend vermeld te worden de artikelen 1717, vijfde lid ; 1742 ; 1748 ; 1764 *bis* ; 1764 *ter* ; 1764 *quater* ; 1766, derde lid ; 1766 *bis* ; 1774, § 2, IV ; 1774, § 3, laatste lid ; 1775, eerste lid ; 1775, zestiende lid ; 1775, laatste lid ; artikel 1778, § 1, 1°, laatste lid en § 5 (De Page, *Compl.,* IV, n^r^ 802, D, 2°, blz. 443). De overige regelen van het burgerlijk wetboek zijn enkel van aanvullende aard (De Page, *l.c.*).

AFDELING II.

Bekwaamheid tot het sluiten van de pachtovereenkomst.

20. — Betreffende de vraagstukken die in verband met de bekwaamheid kunnen oprijzen, worden hier slechts enkele beknopte aanduidingen verschaft (zie hierover verder : Tw.*Overeenkomst* en Tw. *Huur-verhuur*).

De verpachting van een onroerend goed draagt slechts genot, geen eigendom over. Zij is een daad van beheer (Kluyskens, *Contracten,* n^r^ 201 ; — Laurent, XXV, n^r^ 43 ; — Thiry, IV, n^r^ 9 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail à loyer,* n^r^ 36 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 13 ; — Roppe, n^r^ 13), zelfs zo de pachtduur negen jaar overtreft (De Page, IV, n^rs^ 493 tot 496).

De traditionele rechtsleer en rechtspraak beweert weliswaar, dat de verpachting voor meer dan negen jaar een daad van beschikking wordt (Planiol, II, n^r^ 1670 ; — Laurent, XXV, n^rs^ 43 en volg. ; — Galopin, *Des personnes,* n^r^ 41 ; — zie Tw. *Huur-verhuur*).

Voor een gewone verpachting van hoogstens negen jaar volstaat de bevoegdheid van beheerder. Personen, niet bekwaam om hun goederen te vervreemden, mogen derhalve tot verpachting overgaan, wanneer zij de bekwaamheid verkregen of behouden hebben om hun goederen te beheren. Zulks is het geval voor de ontvoogde minderjarige (art. 481 B.W.), de echtgenote, gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen

(Planiol, III, 446) en personen onder gerechtelijke raadsman geplaatst (Kluyskens, *Contracten,* nr 201).

De beheerder van andermans goederen mag eveneens verpachten.

De voogd verpacht geldig de goederen van zijn pupil (art. 1718 B.W.) ; de echtgenoot, de goederen van zijn vrouw (art. 1428 B.W.) uitgezonderd ingeval van scheiding van goederen of wanneer het buitenhuwelijkse goederen der vrouw onder het dotaal stelsel betreft (art. 1421, 1429, 1430 en 1549 B.W.) ; de vader, de goederen zijner minderjarige niet ontvoogde kinderen. Ook de vruchtgebruiker mag verpachten (art. 595 B.W.).

Voor de ontvoogde minderjarige geldt het bijzonder stelsel van artikel 481 B.W. (De Page, IV, nr 495, blz. 483).

De beheerders van andermans goederen zijn wel bekwaam om huurcelen van méér dan negen jaar toe te staan, maar zo de bedongen termijn verder loopt, dan het einde van de beheersduur, — meerderjarigheid, geestesgezondheid, einde van het vruchtgebruik enz., — dan kan de gewezen onbekwame of zijn erfgenamen, doch niet de koper, de inkorting van de huurceel vorderen (De Page, IV, nr 501).

De wijziging in de bekwaamheid kan een gewichtige reden zijn tot opzegging (zie verder, nr 59).

Doorgaans past de rechtsleer deze regel van mogelijke inkorting ook toe op huurovereenkomsten, aangegaan door de vrouw gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen (Kluyskens, *Contracten,* nr 201 ; — Accolas, *Manuel de droit civil,* III, nr 1718 ; — Mourlon, *Rép. écr.,* III, blz. 233 ; — Huc, IX, nr 277 ; — Planiol, II, nr 1466 ; — Planiol et Ripert, IX, nr 1024 ; — Colin et Capitant, II, nr 647 ; — Laurent, XXII, nr 294), alhoewel blijkbaar de herleiding enkel mogelijk is voor personen die de huur toestonden op goederen van anderen (De Page, IV, nr 498 f ; — Planiol, II, nr 1670 ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, nr 75) ; de inkorting wordt zelfs toegestaan aan personen onder gerechtelijke raadsman geplaatst (Guillouard, II, nr 68 ; — Toulouse, 23 aug. 1855, *Rec. Dall.,* 1855, 2, 328 ; — *anders :* Baudry-Lacantinerie et Wahl, nr 75). De vruchtgebruiker, evenals de echtgenoot-beheerder der goederen van zijn vrouw, mogen geen nieuwe pacht van negen jaar of meer toestaan, méér dan drie jaar vóór het eindigen der lopende pacht ; is de uitvoering van die nieuwe pacht echter reeds begonnen vóór het eindigen van het vruchtgebruik of de ontbinding der huwgemeenschap, dan blijft ze geldig (art. 595 en 1430 B.W. ; — Vred. Ieper, 31 okt. 1952, *R.W.,* 1953-54, 447 ; — Rb. Ieper, 25 maart 1953, *R.W.,* 1953-54, 445).

Alhoewel de landpacht aldus herleid werd tot negen jaar zal een pachter toch in de wet zelf de nodige bescherming vinden ; de wettelijke regelen betreffende de pachtperioden en opzeggingstermijnen blijven toepasselijk.

21. — De verpachting van andermans goed is geldig.

De pachtovereenkomst, gesloten door een persoon die noch eigenaar noch beheerder is, is geldig tussen partijen, doch geldt niet t.o.v. de werkelijke eigenaar (Verbr., 4 dec. 1941, *Pas.,* 1941, I, 443 ; — De Page, IV, nr 509 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 201 ; — Guillouard, I, nrs 51 en 52 ; — Colmet de Santerre, VII, nr 159 *bis* ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, nr 96 ; — *anders :* Laurent, XXV, nrs 56 en volg.).

Door de pachtovereenkomst worden immers geen zakelijke rechten overgedragen, die noodzakelijk eigendomsrecht zouden vóóronderstellen bij de verpachter (Gourdet et Closon, nr 15 ; — Roppe, nr 15). Wordt de verpach-

KATH. UNIVERSITEIT LEUVEN
Nederlandse afdeling
FAC. RECHTSGELEERDHEID
BIBLIOTHEEK

ter echter eigenaar, dan krijgt de overeenkomst volledige uitwerking (Rb. Gent, 12 juli 1954, *R.W.*, 1954-55, 983).

22. — Artikel 577 *bis* B.W. bepaalt dat ingeval van medeëigendom de daden van beheer alleen dan geldig zijn, wanneer al de medeëigenaars hun medewerking verleend hebben.

Verpachting door één medeëigenaar is weliswaar geldig tussen de bij de overeenkomst betrokken partijen, doch kan niet tegen de andere medeëigenaars opgeworpen worden (De Page, V, nr 1160, blz. 1018 ; — De Page, IV, blz. 502 ; — Planiol et Ripert, X, nr 443 ; — Arntz, IV, nr 1126 ; — Laurent, XXV, nr 44 ; — Thiry, IV, nr 9 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 202 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail à loyer,* nr 41 ; — Gourdet et Closon, nr 15 ; — Roppe, nr 15 ; — Vred. Ciney, 21 jan. 1914, *Pas.,* 1914, III, 149 ; — Rb. Dendermonde, 31 mei 1924, *Pas.,* 1925, III, 22 ; — Rb. Dendermonde, 14 mei 1927, *Pas.,* 1927, III, 126 ; — Rb. Antwerpen, 25 nov. 1952, inzake Kenzers t/Biermans, *onuitg.* ; — Rb. Kortrijk, 29 april 1954, *R.W.*, 1954-55, 1813 ; — *vgl.* verder, nrs 101 en 254).

Zo de rechter de noodzakelijkheid van de beheersdaad, die de verpachting in wezen is, erkent, dan kunnen nochtans de weigerige medeëigenaars gerechtelijk gedwongen worden aan de verpachting deel te nemen (art. 577 *bis,* § 6 B.W. ; — Rb. Gent, 7 dec. 1887, *P.P.,* 1889, nr 120). Uit de omstandigheden kan eveneens blijken dat de medeëigenaar die handelde zonder uitdrukkelijk akkoord van zijn vennoten, een zaakwaarneming zou verricht hebben, in welk geval de pachtovereenkomst ook voor hen bindend is (Vred. Luik, 12 april 1929, *Jur. Liège,* 1929, blz. 175 ; — Dalloz, *Jur. Gén.,* Tw. *Louage,* nr 55 ; — Cass. fr., 20 dec. 1910, *Rec. Dall.,* 1911, 1, 377 ; — Riom, 18 mei 1925, *Rev. Trim.,* 1926, blz. 159, nr 54 ; — Vred. Wolvertem, 15 sept. 1954, *R.W.*, 1954-55, 1526).

Zeer dikwijls zal de ene medeëigenaar de lasthebber van de anderen zijn of zullen die zijn daad goedgekeurd hebben (Rb. Kortrijk, inzake Maes t/Lemaire, 26 sept. 1952, *onuitg.*).

Zo de contracterende medeëigenaar sterft en de anderen van hem erven vinden zij in die nalatenschap de verplichting de pacht na te leven (Rb. Dendermonde, 19 mei 1949, *Pas.,* 1950, III, 74).

23. — Alhoewel al deze punten zeer betwist worden (zie De Page, IV, nrs 493 en volg.), mag vooropgezet worden wat volgt :

Pachtovereenkomsten na definitieve inbezitstelling gesloten, moeten door de afwezige bij zijn terugkeer geëerbiedigd worden ; de overeenkomsten na voorlopige inbezitstelling aangegaan, mogen, indien zij de termijn van negen jaren overtreffen, herleid worden (zie daarover, De Page, IV, nr 198, c).

De schijnbare erfgenaam zelfs te goeder trouw, kan geen pachtovereenkomst aangaan die aan de ware erfgenaam tegenstelbaar is, althans indien zijn daden vernietigd worden (De Page, IV, nr 498, e). Bij uitzondering op de algemene regel, waarbij de beheerder bevoegdheid toegekend wordt pachtovereenkomsten tot een duur van negen jaar of zelfs méér te sluiten, mag volgens artikel 31 der wet van 28 december 1873 de voorlopige beheerder van een opgesloten krankzinnige geen pachten toestaan die drie jaar overtreffen (Kluyskens, *Contracten,* nr 269 ; — zie nochtans verder, nr 56).

24. — De pachtovereenkomst is een consensuele overeenkomst. De geldige wilstoestemming van beide partijen is derhalve een noodzakelijk element ; deze toestemming slaat op de bestanddelen van de overeenkomst : voorwerp en prijs. Voor het overige weze hier verwezen naar het

trefwoord *Overeenkomsten.* De wilstoestemming kan door de gewone gebreken, — bedrog, dwaling, geweld, — aangetast worden (Zie Tw. *Wilsgebreken*).

Dwaling nopens de persoon is over het algemeen niet van aard de nietigheid van de overeenkomst te bewerken, tenzij de overeenkomst uitdrukkelijk *intuitu personae* gesloten werd, hetgeen niet zonder zeer gegronde en bijzondere redenen mag ondersteld worden (Gourdet et Closon, nr 14 ; — Roppe, nr 14; — De Page, IV, nr 803 ; — Lyon, 16 mei 1928, *Rec. Dall.,* 1928, 2, 197 met noot Voirin) ; zulks zou het geval kunnen zijn zo de beroepsbekwaamheid of eerlijkheid van de pachter, — eventueel de familierelaties, — doorslaggevend waren voor het sluiten der overeenkomst (Angers, 4 mei 1921, *Rec. Dall.,* 1921, 2, 125 ; — Rb. Brussel, 4 febr. 1910, *P.P.,* 1910, nr 403 ; — Milaan, 27 okt. 1908, *T. Vred.,* 1909, 467 ; — Cass. fr., 4 febr. 1935, *D.H.,* 1935, 1, 145). De garfpacht met verdeling van de opbrengst is *intuitu personae* aangegaan (De Page, IV, nr 803).

Afdeling III. — *Vorm en bewijs van de pachtovereenkomst.*

§ 1. — Vorm.

25. — De pachtovereenkomst komt door de eenvoudige wilsovereenstemming van de partijen tot stand : zij is een consensuele overeenkomst (zie boven, nr 1) ; een geschrift is niet vereist *ad formationem obligationis.* De overeenkomst kan dus zowel mondeling als schriftelijk aangegaan worden, zoals trouwens artikel 1714 B.W. uitdrukkelijk zegt. In beide gevallen dient geen enkele pleegvorm nageleefd te worden : van het ogenblik af dat de wilsovereenstemming bereikt is, bestaat de overeenkomst. Komt de overeenkomst schriftelijk tot stand, dan mag ze elke mogelijk denkbare vorm aannemen : b.v. briefwisseling tussen partijen (Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nr 215 ; — Planiol, II, nr 1672 ; — De Page, IV, nr 541 ; — Parijs, 27 okt. 1930, *D.H.,* 1930, blz. 592 ; — Verbr., 26 juni 1901, *T. Vred.,* 1902, 131 ; — Cass. fr., 16 juni 1901, *S.,* 1901, 1, 283 ; — Thoumsin, *Rev. dr. belge,* I, nr 703 ; — Gourdet et Closon, nr 17 ; — Roppe, nr 17). Bij de bespreking van de wet van 7 juli 1951 werd een amendement van de regering, dat de nietigheid van de mondelinge pacht voorzag, verworpen (*Parlem. Besch.,* Kamer, 1946, nr 51 ; — De Clerck en Lefère, nr 58). Wordt de pachtovereenkomst schriftelijk opgesteld, dan moet zij ook geregistreerd worden (art. 19 en 83 wetboek registratierechten) ; bij niet-registratie blijft de overeenkomst echter volkomen rechtsgeldig en volgen alleen fiscale boeten.

2. — Bewijs.

26. — Is voor het geldig tot stand komen der pachtovereenkomst elk formalisme uitgesloten, dan is zulks echter niet het geval voor de bewijslevering. Het bewijs leveren van het eenvoudig feit der wilsovereenstemming tussen de partijen is vaak moeilijk ; de juiste inhoud der pachtvoorwaarden bewijzen is veelal nog lastiger. De wetgever, bekommerd om

de rechtszekerheid, streeft ernaar de partijen practisch te dwingen, de inhoud van hun wilsovereenstemming in een geschrift neer te leggen. Zodoende worden de bewijsmoeilijkheden vermeden of voorkomen, wanneer ofwel het bestaan zelf van de pachtovereenkomst, ofwel de pachtvoorwaarden betwist worden.

27. — Wanneer de pachtovereenkomst mondeling, zonder geschrift dus, werd aangegaan en nog geen begin van uitvoering kende, dan mag het bestaan ervan niet door getuigen bewezen worden, hoe gering de pachtprijs ook weze (art. 1715 B.W.). Zelfs beneden de 3.000 fr. is de mogelijkheid van het getuigenbewijs uitgeschakeld, en bijgevolg ook het bewijs door vermoedens (art. 1353 B.W.). De gedingbeslissende eed mag opgedragen worden. Ook mag de gerechtelijke of schriftelijke buitengerechtelijke bekentenis als bewijsmiddel aangevoerd worden (Kluyskens, *Contracten,* nr 209 ; — Laurent, XXV, nr 72 ; — Colin et Capitant, II, blz. 521 ; — Planiol, II, nr 1672).

De gerechtelijke bekentenis kan uitgelokt worden door een verhoor nopens feiten en vraagpunten (Laurent, XXV, nr 75 ; — Arntz, IV, nr 1129 ; — Mourlon, *Rép. écr.,* III, blz. 234 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 209 ; — De Page, IV, nr 539 ; — Rb. Brussel, 10 juni 1868, *B.J.,* 1868, 820 ; — Cass. fr., 26 jan. 1885, *Rec. Dall.,* 1885, 1, 234 ; — Rb. Brussel, 30 maart 1863, *Pas.,* 1863, III, 177 ; — Rb. Gent, 21 jan. 1953, in zake Devriese en Cs. t./Simoens en Cs., *onuitg.* ; — *anders :* Van Lennep, *Burgerlijk procesrecht,* II, blz. 47 ; — Rb. Leuven, 18 febr. 1872, *B.J.,* 1873, blz. 954).

Indien echter het verhoor nopens feiten en vraagpunten geen werkelijke bekentenis inhoudt en dient aangevuld te worden door andere bewijsmiddelen, dan zal deze laatste bewijsvoering enkel aanvaard worden door de auteurs die de aanvulling van een begin van schriftelijk bewijs toelaten. De Page verwerpt dit verder getuigenverhoor of bewijs door vermoedens (IV, nr 539), terwijl Laurent het aanvaardde (XXV, nr 75).

De vraag of het getuigenbewijs toegelaten is in geval er een begin van schriftelijk bewijs bestaat, zonder begin van uitvoering van de pachtovereenkomst, wordt niet op eensgezinde wijze beantwoord in rechtsleer en rechtspraak.

Meestal werd aanvaard dat zulks inderdaad toegelaten is (Arntz, IV, nr 1129 ; — Laurent, XXV, nr 74 ; — Thoumsin, *Rev. dr. belge,* I, blz. 703 en volg. ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nrs 211 en volg. ; — Aubry et Rau, V, blz. 280, § 364 en noot 18 ; XII, § 763 *ter,* blz. 343 en noot 5 ; — Brussel, 27 jan. 1902, *Pas.,* 1902 ,II, 217 ; — Rb. Aarlen, 8 juni 1908, *Pas.,* 1909, III, 170 ; — Rb. Bergen, 26 febr. 1921, *B.J.,* 1921, 405).

Zowel het Belgische als het Franse hof van verbreking oordeelden echter dat artikel 1715 eng moet verklaard worden en verwerpen het getuigenbewijs (Guillouard, I, nr 78 ; — De Page, IV, nrs 534 en volg. ; — Colin et Capitant, II, nr 527 ; — Verbr., 22 maart 1945, *Pas.,* 1945, I, 137 ; — Cass. fr., 28 juni 1892, *Rec. Dall.,* 1892, 1, 407 en 25 jan. 1905, *Pas.,* 1905, IV, 92 ; — Pithiviers, 20 dec. 1923, *D.H.,* 1924, blz. 238 ; — Rb. Luik, 21 jan. 1874, *Pas.,* 1874, II, 87 ; — Rb. Brussel, 28 nov. 1890, *Pas.,* 1891, II, 154 ; — Rb. Gent, 21 jan. 1953, inzake Devriese en Cs. t./Simoens en Cs., *onuitg.* ; — Riom, 3 mei 1913, *Pas.* ,1919, II, 182 ; — Rb. Gent, 6 febr. 1935, *Pas.,* 1935, III, 101).

Wanneer echter vaststaat dat handpenningen gegeven werden, mag de pacht zelf verder vrij bewezen worden (Vred. St. Joost-ten-Node, 23 juni 1939, *T. Vred.*, 1939, 393), want dan valt men in de volgende hypothese, die waarin de pacht reeds een begin van uitvoering gekregen heeft.

De uitvoering zelf is een buitengerechtelijke bekentenis.

28. — In het vorig nummer werd de hypothese ontleed van een pacht die nog geen begin van uitvoering kende.

Of de pacht nu werkelijk reeds een begin van uitvoering gekregen heeft of niet, zal juist het eerste twistpunt kunnen zijn.

Ofwel is die uitvoering vaststaande in het geding, zonder dat naar getuigenissen of vermoedens dient gegrepen te worden, ofwel wordt de uitvoering door de partijen toegegeven ; in beide gevallen is de rechter dus voldoende ingelicht en staat hij in de tweede hypothese : pacht die reeds een begin van uitvoering kende (zie De Page, IV, n^r^ 536, voetn. 3).

Aldus kan het geven van handpenningen vaststaan of erkend worden : dat is een eerste uitvoering van de overeenkomst (De Page, IV, n^r^ 543).

Ofwel blijkt de uitvoering, meer bepaald het geven van handpenningen uit een geschrift of bekentenis ; dan bewijst het geschrift de uitvoering, of wordt deze bekend (De Page, IV, n^r^ 543).

Het kwijtschrift bewijst schriftelijk de uitvoering van een der verbintenissen, de betaling, zelfs vooraf, van de huurprijs. Het kwijtschrift is zelfs een schriftelijke buitengerechtelijke bekentenis van de pacht (De Page, IV, n^r^ 542 ; — zie verder, n^r^ 29).

Ofwel wordt de uitvoering, zij het zelfs het storten van handpenningen enkel aangevoerd. Deze loutere bewering, allegatie, volstaat natuurlijk niet en het bewijs daarvan door getuigen of vermoedens kan niet aanvaard worden (art. 1715 B.W. ; — De Page, IV, n^r^ 536 en daar aangehaalde rechtsleer en rechtspraak) ; zulke bewijsvoering zou onrechtstreeks toelaten de mondelinge pacht door getuigen of vermoedens te bewijzen. Ook de aanvulling van een begin van schriftelijk bewijs zal afgewezen worden door hen die dergelijk bewijs van de pacht niet aannemen (zie boven, n^r^ 28 ; — Verbr., 24 maart 1890, *Pas.*, 1890, I, 126 ; — Cass. fr., 17 jan. 1894, *Rec. Dall.*, 1894, 1, 127 ; — Brussel, 27 jan. 1902, *Pas.*, 1902, II, 217 ; — Brussel, 28 febr. 1914, *B.J.*, 1921, 380 ; — Verbr., 16 dec. 1948, *Pas.*, 1948, I, 722 ; — Rb. Antwerpen, 20 okt. 1953, inzake Verheyen t/Verbist, *onuitg.* ; — Gourdet et Closon, blz. 55, voetn. 4 ; — Roppe, blz. 62, voetn. 4 en aangehaalde rechtspraak ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, blz. 124, n^r^ 225 ; — Aubry et Rau, V, § 345, blz. 280, tekst en noot 17 ; — Guillouard, I, n^r^ 84).

In de senaat werd voorgehouden dat, zo het begin van uitvoering zelf betwist wordt, die uitvoering wat de pachten van één hectare of van een goed met een gebouw betreft, door de pachter met alle middelen, getuigen en vermoedens inbegrepen, zou mogen bewezen worden, met mogelijkheid tot tegenbewijs als naar recht (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1950-51, n^r^ 310, blz. 3 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 16 ; — Roppe, n^r^ 16, blz. 61). Dergelijke stelling is onjuist. Men ziet moeilijk in, hoe deze regel, die trouwens volledig afwijkt van de oplossing voor dezelfde toestand voorzien ter zake van pachtovereenkomsten betreffende goederen van minder dan 1 ha. of zonder bedrijfsgebouw of woning, kan in overeenstemming gebracht worden met artikel 1715 B.W. (De Page, *Compl.*, IV, n^r^ 803 *bis*, C, 2° ; — De Clerck en Lefère, n^r^ 60 ; — zie : *Parlem. Hand.*, Kamer, 1948-49, blz. 2 en 3).

Zelfs in de stelling volgens dewelke de uitvoering vrij mag bewezen worden, zou de toestemming van de verpachter moeten bewezen worden (De Page, *Compl.*, IV, nr 803 *bis*, C, 2°).

29. — Zodra de uitvoering van de pachtovereenkomst begonnen is, kan natuurlijk het bestaan zelf van de overeenkomst niet meer geloochend worden. De uitvoering zelf is een buitengerechtelijke bekentenis van de overeenkomst (De Page, IV, nr 543). Het kwijtschrift van de zelfs voorafbetaalde huurprijs is een schriftelijke bekentenis van de uitvoering, die op haar beurt de buitengerechtelijke bekentenis van de landpacht is (De Page, IV, nr 542 ; — zie boven, nr 28).

Doch de voorwaarden van de pachtovereenkomst kunnen eveneens aanleiding geven tot betwisting en dienen dan bewezen te worden. Het bewijs van de voorwaarden der pachtovereenkomst verschilt naargelang het gaat om een pachtovereenkomst betreffende een goed van minder dan één hectare, en dat geen bedrijfsgebouw of woonhuis bevat, ofwel of het gaat om een pachtgoed van méér dan één hectare, of een pachtgoed dat een bedrijfsgebouw of woonhuis bevat.

30. — De voorwaarden van een pachtovereenkomst betreffende een goed van minder dan één hectare, en dat geen bedrijfsgebouw of woonhuis bevat, moeten bewezen worden volgens de regelen vermeld in de artikelen 1715 en 1716 B.W. (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1948-49, nr 310, blz. 17). Daar echter het bestaan zelf der overeenkomst geen voorwerp meer is van betwisting, en het begin van uitvoering niet betwist is, valt ook de beperking inzake getuigenbewijs weg, en komt men zodoende terug in het gewoon recht, waar het getuigenbewijs en het bewijs door vermoedens beneden de som van 3.000 fr. toegelaten is (De Page, IV, nr 554; — Arntz, IV, nr 1130 ; — Laurent, XXV, nr 83 ; — Guillouard, I, nr 83 ; — Kluyskens, *Contracten*, nr 210, 3°). Dit is b.v. het geval voor het bewijs van de oppervlakte van het pachtgoed.

Is de duur der pachtovereenkomst betwist, dan zou normaal het getuigenbewijs toegelaten zijn in betwistingen beneden 3.000 fr., of wanneer er een begin van schriftelijk bewijs voorhanden is (Arntz, IV, nr 1130 ; — Laurent, XXV, nrs 83 en volg. ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, nr 173 ; — Brussel, 1 aug. 1865, *Pas.*, 1867, II, 181). De rechtspraak beslist nochtans doorgaans dat ook beneden 3.000 fr. de duur van de overeenkomst moet vastgesteld worden, volgens de plaatselijke gebruiken ; in pachtzaken komt dit neer op verwijzing naar de normale wettelijke regeling van de duur, ingeval de partijen zelf de duur niet vastgesteld hebben (art. 1736 B.W. ; — De Page, IV, nr 553 ; — Kluyskens, *Contracten*, nr 210, blz. 245 ; — Gourdet et Closon, nr 16, C ; — Roppe, nr 16, C ; — Verbr., Verenigde Kamers, 9 april 1879, *Pas.*, 1879, I, 212 ; — Cass. fr., 28 juli 1908, *Rec. Dall.*, 1908, I, 461).

Gaat de betwisting over de prijs, dan bepaalt artikel 1716 B.W. dat de pachter naar keus aan de verpachter de gedingbeslissende eed mag opdragen, ofwel de schatting door deskundigen mag aanvragen. Een begin van schriftelijk bewijs zou niet kunnen aangevuld worden (De Page, IV, nr 552). Gaat echter de schatting de door de pachter opgegeven prijs te

boven, dan blijven de kosten van het deskundig onderzoek ten laste van de pachter. Bestaat er een kwijtschrift, dan zal hieruit de bedongen prijs voldoende blijken (art. 1716 B.W.) ; de prijs is immers schriftelijk bewezen (De Page, IV, nr 552).

31. — Door de wet van 7 juli 1951 werden ernstige wijzigingen gebracht betreffende het bewijs van de voorwaarden van pachtovereenkomsten betreffende goederen groter dan één hectare, of die een bedrijfsgebouw of woning omvatten.

Het bestaan en de uitvoering der pachtovereenkomst worden bewezen zoals uiteengezet onder nrs 26 en volgende (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1948-49, blz. 1423 en volg.).

De pachtvoorwaarden daarentegen mogen door de verpachter alleen door een geschrift bewezen worden. Teneinde het schriftelijk bewijs in deze verpachtingen ingang te doen vinden, voert artikel 1716 *bis* B.W. een draconische sanctie in : bij afwezigheid van geschrift, dat aan de verpachter toelaat de pachtvoorwaarden te bewijzen, mogen de pachter of zijn rechthebbenden het bewijs van de pachtvoorwaarden leveren met alle middelen, getuigen en vermoedens inbegrepen.

Onder rechthebbenden worden hier verstaan al degenen die in het genot zijn getreden met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van de verpachter.

Is de pachtprijs van een landeigendom vermeld onder artikel 1716 *bis* B.W. een voorwerp van betwisting, dan wordt die betwisting niet opgelost volgens het voorschrift van artikel 1716. Integendeel, artikel 1716 *bis* sluit voor de landeigendommen groter dan één hectare, of met bedrijfsgebouw en woning, uitdrukkelijk de toepassing van artikel 1716 B.W. uit, zodat de pachter voortaan het bewijs van de pachtprijs door alle middelen, getuigen en vermoedens inbegrepen, kan leveren, zo hij tenminste niet verkiest de schatting door een deskundige aan te vragen (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 459). Deze deskundige zal enkel de normale pachtprijs bij de aanvang van de pacht nagaan, rekening houdend met de algemeen geldende pachtprijzen in de streek, de bijzonderheden inzake ligging, hoedanigheid eigen aan het pachtgoed enz. Hij zal zich niet storen aan hetgeen in feite tussen de partijen mocht overeengekomen zijn (De Clerck en Lefère, nr 67).

De duur wordt geregeld door de artikelen 1774 en 1776 B.W. (De Page, *Compl.*, IV, nr 803, blz. 455).

De bepalingen van artikel 1716 *bis* (de Nederlandse tekst van artikel 20 der wet van 7 juli 1951 vermeldt verkeerdelijk : art. 1761 *bis* ; zie De Clerck en Lefère, nr 68) zijn enkel van toepassing op de pachtovereenkomsten gesloten na 8 augustus 1951.

Zijn de bewijsregelen in artikel 1716 *bis* B.W. vervat ook van toepassing ingeval van betwisting betreffende de inhoud en draagwijdte van latere wijzigingen aan de aanvankelijke overeenkomst ? De aanvankelijke tekst van artikel 1716 *bis* B.W. bevatte ook de woorden « latere wijzigingen » der pachtvoorwaarden. Bij de bespreking in de Senaatscommissie in mei 1949 (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1948-49, nr 310, blz. 17) werden

die woorden zonder commentaar geschrapt. Hieruit dient dus afgeleid te worden dat de bewijsregelen aangaande latere wijzigingen samenvallen met de bewijsregelen uiteengezet onder nr 30, zijnde het gemeen recht (Gourdet et Closon, nr 16 ; — Roppe, nr 16, blz. 62 ; — De Clerck en Lefère, nr 65).

Artikel 1716 *bis* B.W. houdt een duidelijke waarschuwing in voor de verpachter, die op straf van ernstig nadeel er practisch toe gedwongen wordt, voor een pachtovereenkomst van enig belang, een schriftelijke overeenkomst op te stellen (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1945-46, nr 115, blz. 5 ; — Advies Raad van State, *Parlem. Besch.*, Kamer, 1948-49, bijlage, blz. 11). Deze schriftelijke overeenkomst moet voldoen aan de vormvoorschriften bepaald voor onderhandse akten (art. 1325 B.W.).

Een beding, alleen op één exemplaar van de pachtovereenkomst aangebracht is zonder waarde (Verbr., 8 okt. 1925, *Pas.*, 1926, I, 5).

TITEL II

DE PACHTPRIJS

32. — De pachtprijs is de tegenprestatie van de pachter voor het genot van de landeigendom (zie Tw. *Huur-verhuur*). De pachtprijs is een bestanddeel van de pachtovereenkomst ; bij ontstentenis van pachtprijs of ingeval van spotprijs vervalt het bezwarend karakter der overeenkomst en is er een weldadigheidsovereenkomst (De Page, IV, n^{r} 514 ; — Vanden Abeele, *Landpacht,* n^{r} 61 ; — Gourdet et Closon, n^{r} 2 ; — Roppe, n^{r} 2 ; — zie boven, n^{r} 13).

De prijs mag gering zijn, doch moet ernstig zijn, d.w.z. het inzicht weerspiegelen van de verpachter betaling te eisen, en van de pachter die prijs, hoewel gering, op de vervaldag te betalen (Rb. Doornik, 19 dec. 1932, *Pas.,* 1933, III, 59 ; *T. Vred.,* 1933, 420 ; — zie boven, n^{r} 13).

In deze titel worden enkel de bijzonderheden betreffende de pachtprijs behandeld. Over prijs in het algemeen, zie Tw. *Huur-verhuur.* Het b e w i j s van de pachtprijs werd reeds behandeld onder nummers 30 en 31.

Zoals voor de betaling in het algemeen kan de prestatie van de pachter in principe zowel een doen of een geven tot voorwerp hebben (zie Tw. *Huur-verhuur),* en in dit laatste geval, hetzij een geldsom tot voorwerp hebben, hetzij een bepaalde hoeveelheid waren in plaats van, of benevens een geldsom ; ten slotte nog, kan tussen de partijen bedongen zijn dat de grootte van de prestatie van de pachter zal afhangen van een wisselende schaal. Als principe geldt dienaangaande de v r i j h e i d v a n o v e r e e n k o m s t.

Deze vrijheid is echter aanzienlijk beperkt enerzijds wat de vorm der betaling betreft, en anderzijds wat de waarde van de verbintenis van de pachter aangaat.

Vooreerst wordt door artikel 1764 *bis* B.W. de vrijheid van de partijen beperkt in verband met de pachtprijs bedongen in landbouwwaren of in geld, met verwijzing naar landbouwwaren (zie verder, n^{rs} 35 en volg.).

Deze bepaling laat echter onaangetast, het vermogen om monetaire bedingen of bedingen van wisselende schaal met verwijzing naar een andere standaard of index, dan landbouwprodukten, te voorzien (zie Tw. *Agiobeding,* n^{r} 38).

Door een l a t e r e w e t van 26 juli 1952, wordt echter de waarde van de verbintenis van de pachter op volstrekte wijze beperkt, onder welke vorm ook zijn prestatie bedongen is.

Alhoewel deze wet niet tijdelijk van aard is, blijkt zij echter, in tegenstelling met artikel 1764 *bis* B.W., niet als een bestendige bepaling met algemene draagwijdte beschouwd te zijn en moet zij veeleer als een uitzonderingswet verklaard worden *(vgl.* boven, n^{r} 18).

HOOFDSTUK I

Vorm van de pachtprijs

AFDELING I. — *Pachtprijs in geld bedongen.*

Normaal wordt de pachtprijs in de overeenkomst uitgedrukt in Belgische munt.

Ingevolge het koninklijk besluit van 2 augustus 1914, bekrachtigd door de wet van 4 augustus 1914, heeft het beding, dat de prijs in klinkende munt moet betaald worden, geen waarde meer: betaling in biljetten is steeds toegelaten (zie Tw. *Agiobeding,* n^{r} 7 ; — De Page, *Compl.,* IV, n^{r} 466, blz. 421 ; — Vanden Abeele, blz. 130, voetnoot 2 ; — Gourdet et Closon, n^{r} 21 ; — Roppe, n^{r} 21 ; — Verbr., 12 juni 1930, *Pas.,* 1930, I, 245 ; — Verbr., 27 april 1933, *Pas.,* 1933, I, 208).

In tijden van muntdevaluatie en economische onstabiliteit bood de vaststelling van de pachtprijs op een vast bedrag Belgische franken al te weinig zekerheid aan de verpachters en werden verscheidene waarborgbedingen uitgedacht om de pachtprijs, hij weze dan nog in munt uitgedrukt, toch een economisch stabiel karakter te geven (zie Tw. *Agiobeding,* n^{r} 7).

Voor de Belgische rechtspraak en rechtsleer zijn al deze bedingen in principe geldig, zowel de eigenlijke monetaire bedingen als de bedingen van wisselende schaal (zie Tw. *Agiobeding,* n^{rs} 8 en volg.).

Weliswaar werd de uitwerking van bepaalde waarborgbedingen in het verleden uitgesloten door het koninklijk besluit van 11 april 1935, voor de overeenkomsten van landpacht aangegaan vóór 31 maart 1935.

Dit besluit had echter een beperkte draagwijdte en bracht geenszins de geldigheid in het gedrang van de bedingen van wisselende schaal, andere dan de uitdrukkelijk in het besluit opgesomde bedingen, nl. betaling in goud, goudclausule, buitenlandse deviezenclausule. Onaangetast bleven de bedingen van wisselende schaal met verwijzing naar de prijs van een waar of naar een index (zie Tw. *Agiobeding,* n^{rs} 18 en volg.).

De agiobedingen in hun verschillende vorm worden besproken in het trefwoord *Agiobeding.*

Aanvankelijk werd in de landpachtovereenkomsten de zgn. goudclausule gebruikt. Nadien werd meer gebruik gemaakt van het beding waarbij de pachtprijs wordt vastgesteld in buitenlandse munt of met verwijzing naar een buitenlandse munt.

Ook deze clausules zijn volstrekt geldig, doch hadden voor de verpachters weinig nut tijdens de toepassingsperiode van het koninklijk besluit n^{r} 158 van 11 april 1935, waarbij de huurder — ondanks het verwijzingsbeding naar buitenlandse munt — gemachtigd werd de huur te blijven betalen in franken, zonder rekening te houden met de door de devaluatie gewijzigde wisselkoers.

De meeste zekerheid biedt nog, in deze reeks bedingen, de bepaling waarbij bedongen wordt de pachtprijs werkelijk te betalen in buitenlandse munt.

Er dient nochtans op gewezen te worden dat artikel 4 van het besluit van de regent van 6 oktober 1944 op de wisselcontrole, de betaling van binnenlandse schuldvorderingen vastgesteld in vreemde munt, onderwerpt aan de toelating van het Belgisch-Luxemburgs Wisselinstituut (Gourdet et Closon, nr 24 ; — Roppe, nr 24 ; — zie Tw. *Agiobeding,* nr 29).

De beperkingen die voortspruiten uit de wet van 26 juli 1952 worden ontleed onder de nummers 50 en volgende.

AFDELING II

Pachtprijs noch in geld, noch in landbouwprodukten, noch met verwijzing naar landbouwprodukten.

34. — De pachtprijs moet niet noodzakelijk in geld bepaald worden. Het is zelfs mogelijk de prijs in werkprestaties te bedingen (zie boven, nr 12). Zo mag de pachtprijs vastgesteld worden hetzij door verwijzing naar de lopende prijs van een zekere hoeveelheid produkten of waren, andere dan landbouwprodukten — het zgn. beding : « waarde van koopwaren » — hetzij gewoonweg in koopwaren, andere dan landbouwprodukten. Deze wijze van uitdrukking der pachtprijzen is volstrekt geldig (*Parlem. Hand.,* Senaat, 1948, blz. 268 ; — Capitant, *D.H.,* 1926, *chron.,* blz. 4 ; — Capitant, noot onder Roeaan, 16 nov. 1922, *Rec. Dall.,* 1926, 2, 57 ; — Geny, *La validité juridique de la clause payable en or, Rev. trim. dr. civ.,* 1926, blz. 557 ; — Savatier, *Gaz. Pal.,* 1924, blz. 91 ; — P. Laloux, *B.J.,* 1925, 353 en 385 ; — Dabin, *Annales de la société scientifique de Bruxelles,* 1924, blz. 455 ; — Besluiten van de heer advokaat-generaal Jottrand, Verbr., 30 mei 1929, *Pas.,* 1929, I, 214 ; — Noot Piret, *P.P.,* 1934, blz. 453 ; — Noten Quaden, *B.J.,* 1935, 226 en 332 ; — Tw. *Agiobeding,* nrs 8 en volg., 38-39 ; — De Page, *Compl.,* IV, nr 806 *bis,* blz. 460 ; — Gourdet et Closon, nr 23 ; — Roppe, nr 23). Zolang de wet van 26 juli 1952 van toepassing is, moet de pachtprijs, in koopwaren bedongen, toch in geld omgezet worden volgens de koers in 1939 van toepassing, mits een bepaald verhogingscoëfficient (zie verder, nr 49).

AFDELING III

Pachtprijs in landbouwprodukten of met verwijzing naar landbouwprodukten.

35. — Het beding : koopwaren, of waarde-koopwaren komt slechts zelden voor. Vaak echter wordt de pachtprijs bedongen hetzij in landbouwprodukten, hetzij met verwijzing naar landbouwprodukten : b.v. de pachtprijs wordt bepaald op X zakken tarwe, of op de waarde van X zakken tarwe op de vervaldag.

Vóór de wet van 7 juli 1951, bestond, in verband met deze wijze van pachtprijsbepaling, volledige vrijheid. De als pachtprijs te leveren landbouwprodukten, of de landbouwprodukten die als basis dienden voor de berekening van de in speciën te betalen prijs, mochten produkten zijn van de pachthoeve of van de streek, of van gelijk waar afkomstig ; het mochten zelfs produkten zijn die in de streek waar het pachtgoed gelegen was niet voortgebracht werden. Die prijs mocht verder vastgelegd worden hetzij in één enkel produkt, of in verschillende produkten, naar keus (De Clerck en Lefère, n^r^ 71). Die volledige vrijheid was voor de verpachter zonder twijfel voordelig, daar een juiste dosering van de referentie-basisprodukten een goed aangepaste pachtprijs verzekerde, en weleens een voordelige speculatie niet uitsloot. Voor de pachter bestond echter het niet denkbeeldig gevaar — vooral bij verwijzing naar landbouwprodukten die in de streek niet gekweekt werden — dat een wanverhouding zou ontstaan tussen de pachtprijs en de werkelijke opbrengst der hoeve ; overigens, de koppeling aan één bepaald produkt zou bijna steeds de pachtprijs vervalsen en geen objectief beeld geven van de werkelijke pachtwaarde (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1946, n^r^ 115 ; — De Clerck en Lefère, n^r^ 72).

36. — De wet van 7 juli 1951 heeft diep ingrijpende wijzigingen ingevoerd voor het geval waar de pachtprijs vastgesteld is, hetzij in landbouwprodukten, hetzij door verwijzing naar landbouwprodukten (art. 1764 *bis* B.W. ; — zie verder, n^r^ 244).

Vooreerst mogen de landbouwprodukten waarin de prijs uitgedrukt wordt, of waarnaar voor prijsvorming verwezen wordt, alleen landbouwprodukten zijn die werkelijk gewonnen worden op het pachtgoed, of minstens normaal i n d e s t r e e k geproduceerd worden.

Deze maatregel is door de billijkheid ingegeven : het is abnormaal de pachtprijs te verhogen, zo de waarde der landbouwprodukten op het pachtgoed gewonnen of te winnen, niet vermeerdert (Gourdet et Closon, n^r^ 19, a ; — Roppe, n^r^ 19, a).

Het begrip landbouwprodukten moet in zijn ruimste betekenis opgevat worden en omvat o.m. fruit, vlas, tabak (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, blz. 11). De Page (*Compl.*, IV, n^r^ 806, blz. 461) houdt voor dat melk, vlees en dergelijke geen hoeveprodukten zouden zijn, maar waren, die dienstig zijn voor een « koopwarenbeding ».

Geen enkel van deze landbouwprodukten mag in aanmerking komen voor een hoger bedrag dan 4 0 % v a n d e g l o b a l e p a c h t p r i j s, omgezet in speciën op de datum van de pachtovereenkomst. Hierdoor wordt het bezwaar van de koppeling van de pachtprijs aan één enkel landbouwprodukt ondervangen (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, n^r^ 61, blz. 11). Deze maatregel brengt ook mede dat voortaan minstens drie landbouwprodukten in aanmerking moeten genomen worden om de pachtprijs volledig *in natura* te kunnen vaststellen. Wordt de pachtprijs vastgesteld, gedeeltelijk in, of door verwijzing naar landbouwprodukten, en gedeeltelijk *in specie* — hetgeen toegelaten is (Gourdet et Closon, n^r^ 19, b ; — Roppe, n^r^ 19, b ; — Vanden Abeele, blz. 131) — dan moet, wat de landbouwprodukten betreft, artikel 1764 *bis* B.W. nageleefd worden ; het produkt mag dus maar 40 % van de totale prijs vertegenwoordigen (De Page, *Compl.*, IV, n^r^ 806 *bis*, blz. 461). Teneinde het in de wet bepaalde percentage van 40 % vast te stellen dient de overeengekomen hoeveelheid landbouwprodukten te worden omgezet in franken, volgens de waarde van die landbouwprodukten o p d e d a g v a n h e t s l u i t e n der pachtovereenkomst ; de bekomen som dient dan vergeleken te worden met de totale pachtprijs op dezelfde datum.

Zo in de loop van de overeenkomst wegens prijsschommelingen der landbouwprodukten, één van de in aanmerking komende produkten toevallig en tijdelijk voor méér dan 40 % in de prijsbepaling tussenkomt, dan blijft toch de aanvankelijke overeenkomst geldig, daar de berekening van het percentage dient terug te gaan tot de dag van het sluiten der overeenkomst (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 11 ; — Gourdet et Closon, nr 19, b ; — Roppe, nr 19, b ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 806 *bis*, blz. 461).

De lopende pachten vastgesteld in landbouwprodukten of met verwijzing naar landbouwprodukten kunnen op verzoek van een der partijen door de vrederechter in overeenstemming gebracht worden met de hier besproken voorschriften van artikel 1764 *bis* B.W. vanaf de eerste vervaldag na het van kracht worden der wet van 7 juli 1951 (art. 20, III, eerste lid, wet 7 juli 1951). Zolang dit niet gebeurd is, blijven de bepalingen van de pachtovereenkomst van kracht.

37. — De partijen zijn vrij zelf schriftelijk te bedingen op welke wijze de waardering van de aldus in aanmerking genomen landbouwprodukten zal gedaan worden, en zulks is ook het voorzichtigst. Zij kunnen b.v. overeenkomen dat in de toekomst de prijs-bepalende landbouwprodukten zullen gewaardeerd worden volgens de prijs, geldend op een vooraf bepaalde markt op een vastbepaald tijdstip. Hieromtrent is de vrijheid van de partijen onbeperkt, mits het akkoord schriftelijk gegeven worde (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 269).

De gerechtelijke bekentenis of de schriftelijke buitengerechtelijke bekentenis, of de uitvoering volstaan, maar het begin van schriftelijk bewijs kan blijkbaar aangevuld worden. Het schriftelijk akkoord mag gedurende de pachttermijn getroffen worden (De Page, *Compl.*, IV, nr 806 *bis*, blz. 461).

Zo de partijen niet schriftelijk de wijze van waardering van de prijsbepalende landbouwprodukten vastgesteld hebben, dan wordt de waarde van de voor de prijs in aanmerking komende landbouwprodukten, in de loop van de overeenkomst, vastgesteld naar het gemiddelde van de officiële prijzen die golden tijdens de twaalf maanden vóór de vervaldag. Kan dit gemiddelde moeilijk bepaald worden, dan wordt de waardering gedaan op grond van het gemiddelde van de prijzen van de streek waar het pachtgoed gelegen is, berekend volgens de marktberichten die door het ministerie van landbouw bekendgemaakt worden.

Bij de berekening van de waarde die aan de referentieprodukten dient toegekend te worden, mag voortaan geen rekening meer worden gehouden met de premies en toelagen door de staat aan de producenten toegekend (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 705).

Zulks zou inderdaad van aard zijn een zuivere berekening van de pachtprijs in de weg te staan ; het al dan niet toekennen van staatspremies en toelagen, en het toegekende bedrag, vinden hun oorzaak in de algemene economische conjunctuur ; het eng gebied der landbouweconomie wordt hier verlaten.

38. — De overtreding van de voorschriften uit artikel 1764 *bis* B.W. maakt de pachtovereenkomst niet van rechtswege nietig. Artikel 1728 B.W. is hier niet van toepassing, ingevolge de speciale bepaling vervat in het laatste lid van artikel 1764 *bis* B.W. De meest gerede partij (zie boven, nr 16) is gerechtigd aan de vrederechter om verbetering te verzoeken van de met de wet strijdige bepalingen der overeenkomst. De vrede-

rechter grijpt hier rechtstreeks in de overeenkomst in, en brengt een bindende wijziging in de overeenkomst tot stand. Hij moet er echter voor zorgen dat de bedoelingen van de partijen zoveel mogelijk geëerbiedigd worden. Nochtans heeft de beslissing van de vrederechter geen terugwerkende kracht : ze geldt enkel voor de pachtprijzen die na het indienen van de vordering tot verbetering zullen vervallen.

Schijnbaar spant hier de aanleggende partij bijna een ongeoorloofde *actio ad futurum* in (De Clerck en Lefère, nr 76) alhoewel in werkelijkheid de betwisting, ook naar de gewone regelen, reeds voldoende zeker bestaat.

39. — De voorschriften van artikel 1764 *bis* B.W. gelden zowel voor de mondelinge als voor de schriftelijke pachtovereenkomst ; de aanhef van dit artikel maakt hoegenaamd geen onderscheid, terwijl het laatste lid van dit artikel over « de pacht » zonder meer spreekt (De Clerck en Lefère, nr 77).

De vraag kan gesteld worden of het laatste lid van artikel 1764 *bis* B.W. niet in tegenspraak komt met artikel 1716 *bis* B.W. in geval van mondelinge pacht betaald in, of met verwijzing naar landbouwprodukten.

Voor de mondelinge pachtovereenkomsten betreffende goederen, waarvan sprake onder artikel 1716 *bis* B.W. mag de pachter immers het bedrag van de pachtprijs met alle rechtsmiddelen bewijzen, de vaststelling door een deskundige inbegrepen (zie boven, nr 31).

Volgens De Clerck en Lefère (nr 77) geldt dit echter alleen voor de betwistingen omtrent reeds vervallen pachtsommen, terwijl voor de toekomst het bewijsrecht omzeggens uitgeschakeld wordt, en de rol van de rechter er hoofdzakelijk in bestaat, de pachtprijs *in natura* in overeenstemming te brengen met artikel 1764 *bis*, mits eerbiediging van de bedoelingen van de partijen : de rechter treedt practisch in de plaats van de partijen ; hij heeft niet zozeer bewijzen nodig en dient enkel in overeenstemming te blijven met de wet.

In werkelijkheid zijn de artikelen 1716 *bis* en 1764 *bis* B.W. geenszins tegenstrijdig. Het eerste artikel regelt het bewijs van de pachtvoorwaarde en in het laatste lid meer bepaald het bewijs van de pachtprijs.

Ofwel slagen de partijen er niet in, dit bewijs te leveren, en dient een beroep gedaan te worden op een deskundige, die de normale prijs raamt.

Ofwel slagen zij daar wel in, en dan zijn twee hypothesen te onderscheiden.

Is de bedongen en bewezen pachtprijs bepaald op een volgens artikel 1764 *bis* wettelijke wijze, dan zijn er geen verdere moeilijkheden. Ware integendeel de bewezen pachtprijs bedongen op een wijze die strijdig is met de bepalingen van artikel 1764 *bis*, dan zal de rechter de bedongen en bewezen pachtprijs aanpassen volgens de richtlijnen van het laatste lid van artikel 1764 *bis*. Op te merken valt dat voor de reeds vervallen pachtprijzen de bedongen en bewezen prijs wordt behouden, terwijl de aanpassing enkel voor de toekomst geldt.

40. — De bepalingen van artikel 1764 *bis* B.W. zijn van toepassing op alle pachtovereenkomsten, zowel op die gesloten vóór als op die gesloten na het van kracht worden der wet van 7 juli 1951, dus na 8 augustus 1951.

De bijzondere aandacht dient echter gevestigd te worden op artikel 20, III, laatste lid der wet van 7 juli 1951, waarvan de tweede zin afgeschaft werd door artikel 8 der wet van 26 juli 1952, en waarbij voorlopig de toe-

passing van het derde lid van artikel 1764 *bis* B.W. opgeschorst wordt totdat een koninklijk besluit de datum van de inwerkingtreding zal bepalen.

Dit derde lid van artikel 1764 *bis* B.W. bepaalt de hierboven uiteengezette wijze van waardering van de prijs-bepalende landbouwprodukten.

Middelerwijl, zolang de wet van 26 juli 1952 nopens de pachtprijsbeheersing van toepassing blijft, dient de pachtprijs, uitgedrukt in landbouwprodukten, of met verwijzing naar landbouwprodukten, niettemin toch in geld vereffend te worden volgens de koers in 1939 van toepassing, mits een bepaald verhogingscoëfficient (art. 2, w. 26 juli 1952 ; — zie verder, nr 52).

Afdeling IV. — ***Bijkomende lasten.***

41. — Vóór de wet van 7 juli 1951 betaalde de pachter, buiten de som als pachtprijs vastgesteld, nog vaak zekere bijkomende lasten onder de vorm van belastingen en taksen.

Deze gewoonte was zo diep ingeworteld dat, zo er geen uitdrukkelijke overeenkomst daaromtrent bestond, ingeval van betwisting de grondbelasting normaal ten laste van de verpachter gelegd werd, terwijl daarentegen de belastingen in verband met het genot en gebruik der zaak, normaal ten laste van de pachter kwamen (Gourdet et Closon, nr 25 ; — Roppe, nr 25).

Door artikel 1764 *ter* B.W. (wet 7 juli 1951) werd een voor de pachter gunstige regeling getroffen. Voortaan zullen als niet bestaande beschouwd worden, alle bedingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taksen of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens door hem tegenover derden aangegane overeenkomsten.

Artikel 1764 *ter* B.W. beschermt de pachter tegen de onzekerheid waartoe de immer zwaardere belastingsdruk, met steeds verhogende opcentiemen, aanleiding geeft (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1945-46, nr 115, blz. 4). Nochtans wordt hierdoor de onzekerheid enkel verplaatst en drukt ze voortaan op de eigenaar zonder dat hij de mogelijkheid heeft bij verhoogde belastingsdruk de pachtprijs aan te passen.

Vooreerst mogen dus « belastingen, taksen of andere lasten krachtens de wet door de verpachter verschuldigd » niet meer ten laste van de pachter gelegd worden. De bewoordingen « krachtens de wet » dienen, zoals blijkt uit de besprekingen in het parlement (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1948-49, nr 9, blz. 5) in de brede betekenis geïnterpreteerd te worden : rijks-, provincie- en gemeentebelastingen die normaal ten laste van de eigenaar zouden vallen (Gourdet et Closon, nr 25 ; — Roppe, nr 25 ; — Vanden Abeele, nr 64).

De wetgever heeft hier geen loutere herhaling bedoeld van sommige fiscale wetten waardoor bepaald wordt dat, ondanks elk strijdig beding, een bepaalde belasting niet ten laste van de huurder mag gelegd worden, zoals b.v. de crisisbelasting (Gourdet et Closon, nr 25 ; — Roppe, nr 25).

Bij uitzondering op de algemene verbodsmaatregel, mag nochtans wél ten laste van de pachter gelegd worden : de belastingsverhoging wegens gebouwen, werken of beplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft opgericht (art. 1764 *ter, in fine*).

Het is niet meer dan normaal dat de pachter, die voor eigen profijt gebouwen optrekt, werken uitvoert of beplantingen aanlegt, de hieruit voortvloeiende belastingsverhoging zelf draagt. Zulks geldt zowel voor het geval waar gebouwen, werken of beplantingen door de pachter worden tot stand gebracht zonder iemands toestemming, als na machtiging door de eigenaar of door de rechtbank (De Clerck en Lefère, nr 80).

42. — Dienen eveneens als niet bestaande aangezien te worden, alle bedingen waardoor de pachter zich verplicht tot het dragen van onverschillig welke andere lasten, die door de verpachter verschuldigd zijn krachtens de wet of krachtens door hem tegenover derden aangegane overeenkomsten. Hier heeft de wetgever vooral de pachter willen onttrekken aan de betaling van de premies voor brandverzekering der gebouwen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 727 ; — *Parlem. Besch.*, Kamer, 1950-51, nr 588, blz. 2).

De wateringsgeschotten mogen ten laste van de pachter gelegd worden indien zij gewoon zijn (Rb. Gent, 17 december 1954, Bauwens t./De Reu, *onuitg.*). De gewone geschotten staan toch met kuisen van grachten gelijk.

Vanzelfsprekend dient de pachter wél een persoonlijke brandverzekering voor het huurrisico te nemen (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1950-51, nr 588, blz. 2 ; — Vanden Abeele, blz. 135, voetn. 1 ; — Rb. Gent, 17 dec. 1954, Bauwens t./ De Reu, *onuitg.*), doch de premies voor de verzekering door de eigenaar aangegaan behoeft hij niet meer te betalen.

Artikel 1764 *ter* B.W. maakt uitzondering voor het ruimen van grachten en van de niet-bevaarbare waterlopen, die door of langs het pachtgoed vloeien : de ruiming mag door overeenkomst ten laste van de pachter gelegd worden, ook al is de eigenaar t.o.v. zijn gebuur zelf aansprakelijk voor de regelmatige ruiming.

Wat artikel 1764 *ter* B.W. wil verbieden is de werkelijke lasten door de eigenaar verschuldigd, en waarbij tenslotte in hoofdzaak slechts een derde baat heeft, ten laste te leggen van de pachter. Vandaar dan ook dat, wanneer het lasten geldt, waarbij een derde weliswaar profijt heeft en waarvan hij de uitvoering kan eisen, doch die in hoofdzaak toch de uitbating van het pachtgoed ten nutte komen, die lasten door de overeenkomst op de pachter kunnen gelegd worden : b.v. rupsenverdelging, disteluitroeiing, onderhoud van wegen. *A fortiori* natuurlijk de eigenlijke lasten van onderhoud van het pachtgoed, die volledig door de pachter dienen gedragen te worden : b.v. uitdunnen van fruitbomen.

43. — De in artikel 1764 *ter* bepaalde regeling trad, ingevolge artikel 20 der wet van 7 juli 1951, voor de lopende pachten in voege vanaf 1 januari 1952. Vanaf die datum wegen de hierbovenvermelde belastingen, lasten en taksen niet meer op de pachter, doch dienen ze door de eigenaar gedragen te worden. Zulks komt in feite neer op een pachtprijsvermindering ten nadele van de verpachter.

Artikel 20, III, tweede lid, der wet van 7 juli 1951 laat een evenredige herziening van de pachtprijs toe, wegens de verlegging van de lasten van de pachter op de verpachter (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1945-46, nr 115, blz. 13 ; — Vred. Waremme, 1 maart 1952, *J.T.*, 1952, 402). Zulks kan gebeuren in der minne of door gerechtelijke beslissing. Zodoende wordt de enige bedoeling van de wetgever : de pachter in de toekomst de onzekerheid van de wisselvallige lasten besparen, verwezenlijkt, zonder nadeel, of tenminste zonder onmiddellijk nadeel voor de eigenaar, al gaat voor de toekomst ook het risico op hem over.

HOOFDSTUK II

Pachtprijsherziening

AFDELING I. — *Modaliteiten.*

44. — De huidige pachtwet verleent de pachter een grote stabiliteit, en de gevallen waar de pacht na een eerste periode van negen jaar ophoudt, worden hoe langer hoe zeldzamer, wegens de ernstige beperking van de opzeggingsgronden. Vanzelfsprekend is het gevaar voor ernstige wijzigingen in de economische conjunctuur over een betrekkelijk lange periode niet denkbeeldig, zodat het onverantwoordelijk zou zijn de pachtprijs voor de volledige duur van de overeenkomst op een onveranderlijk peil vast te stellen. Een te zeer wisselende pachtprijs zou daarentegen de toestand van de pachter onzeker maken.

Door artikel 1764 *quater* B.W. werd een regeling ingevoerd die er tegelijkertijd naar streeft de pachtprijs aan te passen bij de schommelingen van de economische conjunctuur, zonder nochtans hierdoor de zekerheid waar de pachter aanspraak op mag maken, aan te tasten. Zulks werd bekomen door de mogelijkheid tot wijziging van de pachtprijs te koppelen aan een niet te ontkennen, goed waarneembare schommeling in de economische conjunctuur.

Voortaan heeft iedere partij het recht, telkens na het verstrijken van een termijn van d r i e j a a r, herziening van de pachtprijs te vorderen, wanneer met inachtneming van de algemene economische omstandigheden, de rentabiliteit van het bedrijf een verandering van tenminste 15 t.h. heeft ondergaan. De pachttermijn wordt in perioden van drie jaar ingedeeld. Is in de rentabiliteit van het bedrijf een wijziging van minstens 15 t.h. in min of in méér ingetreden, in vergelijking hetzij met de aanvang van de pacht, na de eerste driejarige termijn, hetzij met de rentabiliteit op het ogenblik der vorige herziening, dan wordt de pachtprijs evenredig aangepast.

Iedere partij is beschermd en mag tegen de bedongen afwijkingen opkomen (De Page, *Compl.*, IV, nr 802, B, blz. 440, voetn. 4; — *vgl.:* Tw. *Huur van handelshuizen,* nr 46).

De herziening is mogelijk, hoe de pachtprijs ook moge vastgesteld zijn: in geld, in koopwaar, in vreemde munt, in hoeveprodukten of bij verwijzing naar goud of naar waren, buitenlandse munten of produkten (De Page, *Compl.*, IV, nr 806, blz. 463).

De vraag is dan, in welke mate de herziening een merkbaar resultaat zal meebrengen in het concrete geval.

De partij die de prijswijziging wil doorvoeren richt zich tot de vrederechter volgens de gewone regelen van de rechtspleging in pachtzaken (Gourdet et Closon, nr 27 ; — Roppe, nr 27) en zulks binnen de termijn van zes maanden, te rekenen vanaf de dag na het verstrijken van de driejarige termijn. Een verzoekschrift tot oproeping in verzoening, gedaan binnen gezegde termijn van zes maanden, heeft de verlenging van de termijn tot gevolg, voor zover tenminste gedagvaard wordt binnen een maand vanaf de datum van het proces-verbaal van niet-verzoening (art. 59 Rv.).

Afdeling II. — *Rentabiliteitswijziging.*

§ 1. — Begrip : gemiddelde rentabiliteit.

45. — De wetgever koppelt de wijziging van de pachtprijs aan een wijziging van de rentabiliteit van het bedrijf. De vergelijkingspunten om die wijziging vast te stellen zijn enerzijds : de rentabiliteit bij het aangaan van de pacht of bij de laatste herziening, en anderzijds : de gemiddelde rentabiliteit gedurende de voorafgaande drie jaar (Gourdet et Closon, nr 28 ; — Roppe, nr 28). Is tussen beide vergelijkingspunten een rentabiliteitsverschil van 15 t.h. hetzij in min, hetzij in meer, dan wordt de pachtprijs evenredig aangepast door pachtverlaging of pachtverhoging. De aanpassing gebeurt op basis van de in de overeenkomst vastgestelde pachtprijs bij herziening na de eerste periode van drie jaar, en op basis van de meest recente pachtprijswijziging, na verloop van de volgende perioden. De wetgever is hieromtrent zeer formeel en bevestigde uitdrukkelijk, dat, na de eerste driejarige periode, de wijziging moet doorgevoerd worden op basis van de in de overeenkomst vastgestelde pachtprijs, ook al is deze abnormaal hoog of abnormaal laag. Deze regeling werd ingevoerd om ongezonde speculatie bij de pachter te voorkomen, die b.v. om concurrenten uit te schakelen, een abnormaal hoge pachtprijs zou aanbieden, in de hoop na drie jaar een aanzienlijke pachtverlaging te bekomen (De Clerck en Lefère, nr 85).

Om elke vergissing uit te sluiten werd bij de bespreking in het parlement uitdrukkelijk volgend voorbeeld aangehaald : Een boerderij is verpacht voor een prijs van 60.000 fr. ; zij werd te duur verpacht ; haar rentabiliteit zou een pachtprijs van 50.000 fr. wettigen. Ingevolge de economische conjunctuur wordt de pachtsom herzien en door de vrederechter met 20 t.h. verminderd. Men vermindert de 60.000 fr., overeengekomen prijs, met 12.000 fr. ; de pachtprijs is dus vastgesteld op 48.000 fr. (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1945-46, nr 115, blz. 9 ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 749 ; — Gourdet et Closon, nr 28 ; — Roppe, nr 28 ; — De Clerck en Lefère, nr 85).

De Page (*Compl.*, IV, nr 806 *bis*, E, 2°, d, blz. 465) houdt voor dat de abnormale oorspronkelijke pachtprijs enkel tijdens de eerste ingebruikneming als basis zal behouden blijven ; nadien zou alles op basis van een normale pachtprijs berekend worden. Dat staat nergens in de wet ; de tweede pachtperiode is nog steeds de voortzetting van de oudere overeenkomst. De enige mogelijkheid om van de contractuele basispacht af te geraken is een overeenkomst of een opzegging ; ook de verpachter kan opzegging geven om de abnormale pacht te kunnen aanpassen (zie verder, nr 81 ; — De Page, *l.c.*).

46. — De rechter zal vaak voor grote moeilijkheden staan om uit te maken of al dan niet een rentabiliteitswijziging van 15 %

aanwezig is ; vaak zal hij zoals de wet hem toelaat, een beroep doen op deskundigen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 749). Zulks vooral wijl het nieuw juridisch begrip : rentabiliteit van het bedrijf, tot discussie kan aanleiding geven ; het geldt hier in werkelijkheid een economisch begrip. De wetgever heeft overigens dit begrip niet klaar toegelicht en wellicht is zulks maar best, wijl de zo gevarieerde economische toestanden zich niet tot enkele formules laten herleiden.

Door rentabiliteit van het bedrijf dient verstaan te worden de opbrengstmogelijkheid van het bedrijf, gezien vanuit het standpunt zowel van verpachter als pachter.

Het gaat wel degelijk om de opbrengstmogelijkheid van het concreet bedrijf, en niet om de rentabiliteit van de goederen uit de streek (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 21).

§ 2. — Rentabiliteit gezien door de pachter.

47. — De rentabiliteit van het bedrijf dient vooreerst onderzocht te worden vanuit het standpunt van de pachter. Volgens de minister van landbouw wordt de rentabiliteit hier vastgesteld door vergelijking van de verkoopprijzen van de landbouwprodukten met de exploitatiekosten, zodat de rentabiliteit de meeste wijzigingen ondergaat indien, bij stijging of daling der prijzen, exploitatiekosten en verkoopprijzen uiteenlopen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 750 ; — *Parlem. Besch.*, Kamer, 1945-46, nr 115, blz. 9 ; — Gourdet et Closon, nr 29 ; — Roppe, nr 29).

Nochtans is de maandelijkse landbouwindex, uitgegeven door het ministerie van landbouw, slechts een loutere aanduiding voor de rentabiliteit van een bepaald bedrijf : verschil in vruchtbaarheid van de grond, het personeel, de wijze van uitbating — hoofdzakelijk verbouwing ofwel veeteelt — geven voor elk concreet bedrijf afwijkingen van de algemene landbouwindex (Vanden Abeele, nr 67). Practisch beantwoordt de rentabiliteit van het bedrijf voor de pachter aan de verhouding tussen inkomsten en uitgaven, met dien verstande echter, dat alleen de schommelingen van economische aard in aanmerking mogen genomen worden bij de oplossing der vraag of er al dan niet reden bestaat tot pachtprijsaanpassing (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 471 ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 806 *bis*, blz. 464 en 465). Schommelingen in de rentabiliteit, die hun enige oorzaak vinden in de individuele waarde of onwaarde van de pachter, komen niet in aanmerking, evenmin als de opbrengstvermindering, toe te schrijven aan minderwaardige teeltmethodes (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 21). Een muntdevaluatie, met als gevolg een verhoging van de prijs der landbouwprodukten, dient beschouwd te worden als een economische schommeling, die de pachtprijs kan doen wijzigen (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 451 ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1947-48, blz. 39 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 21).

§ 3. — Rentabiliteit gezien door de verpachter.

48. — Doch de rentabiliteit van het bedrijf dient, zoals reeds terloops verklaard werd, eveneens onderzocht te worden vanuit het stand-

punt van de verpachter (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 21 en nr 158, blz. 9 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 329 en 471). Ook voor de eigenaar beantwoordt het begrip rentabiliteit aan de verhouding tussen inkomsten en uitgaven (Vanden Abeele, nr 68 ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 806 *bis*, blz. 464), met dien verstande echter, dat alleen de schommelingen van louter economische aard mogen in aanmerking genomen worden. Zo zal het feit, dat wegens een monetaire maatregel de pachtprijs voor de eigenaar minder werkelijke waarde zou verkrijgen, in aanmerking moeten genomen worden, zelfs zo hieruit geen prijsstijging der landbouwprodukten volgt (Gourdet et Closon, nr 29 ; — Roppe, nr 29). Stijgende of dalende kosten voor de eigenaar zullen in aanmerking komen voor pachtverhoging of pachtvermindering : b.v. stijgende kosten van grote herstellingen, nominale stijging van het grondkapitaal (Vanden Abeele, nr 68).

Nochtans werd in de Senaat uitdrukkelijk verklaard dat een verhoging van de grondbelasting niet in aanmerking mag genomen worden (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 451 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 158, blz. 9). Daartoe werden de woorden « rentabiliteit van het verpachte goed » vervangen door « rentabiliteit van het bedrijf », dus de uitbating in tegenstelling met het eigendom zelf (De Page, *Compl.*, IV, nr 806 *bis*, blz. 464). Zulks is moeilijk in overeenstemming te brengen met de aan de rechter opgelegde verplichting de rentabiliteit ook in hoofde van de verpachter te onderzoeken (Vanden Abeele, blz. 139, voetn. 3 ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 806 *bis*, blz. 464).

49. — De rentabiliteit van het bedrijf, beschouwd beurtelings vanuit het standpunt van pachter en verpachter, kan een uiteenlopende curve volgen : de rechter staat dan ook in een moeilijke positie.

Artikel 1764 *quater* zou geen gebiedend karakter hebben, zodat de partijen zelfs in de overeenkomst zouden kunnen akkoord gaan over een andere formule van pachtprijsherziening (Vanden Abeele, nr 68 ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 806 *bis*, blz. 466) ; in dit verband raadt Vanden Abeele een pachtprijsregeling aan op basis van de landbouwindex (nr 63).

Nochtans zal artikel 1764 *quater* B.W. eerder zelden een practische toepassing vinden ; volgens de minister van landbouw zouden hiervoor inderdaad diepgaande wijzigingen in de economische conjunctuur moeten intreden (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1946-47, blz. 750).

Wel is artikel 1764 *quater* B.W. van toepassing op alle pachtprijzen, hetzij in geld, hetzij *in natura* bedongen (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 328 ; — zie boven, nr 44).

De pachtprijs kan nog gewijzigd worden wegens vergissing betreffende de oppervlakte van het pachtgoed (zie verder, nr 226) of vernieling van de oogst door toeval (zie verder, nr 302).

HOOFDSTUK III

Uitzonderlijke beperking van de waarde en de vormen van de pachtprijs (Wet van 26 juli 1952)

AFDELING I

Toegelaten maximum en vorderbaar minimum.

50. — Zolang de wet van 26 juli 1952, strekkend tot beperking der pachtprijzen, van kracht blijft, is de principiële vrijheid van de partijen, zelf naar willekeur de pachtprijs bij onderling akkoord vast te stellen, ernstig beperkt (zie ook Tw. *Agiobeding,* nr 39).

Vanaf het begin der bezetting (prijs-stop-besluit der secretarissen-generaal van 3 juli 1940) tot de dag van heden, werden tal van wettelijke reglementeringen uitgevaardigd om de pachtprijzen te drukken (Besl. Secr. Gen., 26 nov. en 4 dec. 1940 ; — B. Rgt., 11 dec. 1944 ; — Min. Besl., 30 mei 1945). Hoewel die reglementeringen steeds soepeler werden, is men toch nog vér van de normale toestand, waarbij de partijen zelf vrij hun belangen regelen.

De wet van 26 juli 1952 laat de verpachter toe in elk geval het dubbele te vorderen van de pachtprijs van 1939 ; de pachter kan hiertegen geen enkel bezwaar aanvoeren. In gemeenzaam akkoord mogen de partijen eveneens de pachtprijs aanpassen tot maximaal twee en half maal de pachtprijs van 1939.

Mits het pachtgoed bedrijfs- of woongebouwen omvat, kan de vrederechter, ook tegen de wil van de pachter, naar billijkheid oordelend, de pacht verhogen tot maximaal twee en half maal de pacht van 1939. Deze laatste bepaling werd ingelast daar het onderhoud van die gebouwen de verpachter soms tot uitgaven noopt die 4 tot 5 maal hoger zijn dan vóór de oorlog. De vrederechter moet naar billijkheid oordelen, doch is gebonden aan een minimum en een maximum. Minimaal moet hij het dubbele van de pacht van 1939 toestaan, maximaal twee en half maal de pacht van 1939 ; binnen deze marge beslist hij naar billijkheid. Hierbij zal hij vooral de staat van gebouwen en woonhuis op het oog hebben (Vred. Bree, 18 febr. 1954 inzake Rubens & Tournier t/Haveneers, gewijz. Rb. Tongeren, 16 juni 1955, *onuitg.* ; — Vred. Deinze, 25 juni 1953 en Rb. Gent, 11 dec. 1953 inzake Voet t/Voet & Cs., *onuitg.*). Vaak is de rechter echter de mening toegedaan, dat de eenvoudige aanwezigheid van gebouwen, voldoende is om quasi-automa-

tisch een pachtprijs van twee en half maal de pacht 1939 toe te kennen ; wijl de levensduurte algemeen veel hoger ligt dan twee en half maal die van 1939, zou het slechts billijk zijn waar de mogelijkheid bestaat, de pachtprijs tot dit maximum aan te passen. Deze redenering ligt niet expliciet in de motivering der vonnissen besloten, doch lijkt wel de genomen beslissingen beïnvloed te hebben (Rb. Tongeren, 16 juni 1955, Rubens & Tournier t/Haveneers, *onuitg.* ; — Vred., Evergem, 4 dec. 1953 en Rb. Gent, 12 febr. 1954, Beyst t/Audenaert, *onuitg.* ; — Vred., Ledeberg, 8 okt. 1953 en Rb. Gent, 5 febr. 1954, Haverbeke t/Sonneville, *onuitg.*).

De pachtprijs kan blijkbaar niet hoger liggen ingevolge artikel 1778, § 1, 1°, negende lid.

51. — De pachtaanpassing volgens de wet van 26 juli 1952 kan gevorderd worden, zowel door de verpachter als door de pachter. De verpachter mag steeds de aanpassing vragen, zo de pacht minder bedraagt dan het dubbele van de pacht 1939 ; bevat het pachtgoed bedrijfs- of woongebouwen, dan mag hij, zoals reeds gezegd, de pachtaanpassing vorderen tot twee en half maal de pachtprijs 1939. Doch ook de pachter mag een pachtaanpassing vragen. Zulks zal het geval zijn zo hij méér betaalt dan de pachtsom 1939, vermenigvuldigd met twee en half ; de pachtprijs wordt dan herleid tot de pachtprijs 1939, vermenigvuldigd met twee en half, ook zo het pachtgoed geen bedrijfs- of woongebouwen bevat ; de partijen mogen immers vrijwillig de pacht brengen op maximaal 2,5 maal de pacht 1939 (Vred. Leuze, 31 maart 1954, *T. Vred.*, 1955, 61).

De verpachter kan de nietigheid der pachtovereenkomst niet inroepen, zo de pachter de herziening vordert van de pachtprijs waarvan het bedrag hoger is dan twee en half maal de normale pachtprijs van 1939 (art. 6, wet 26 juli 1952 ; — Verbr., 14 mei 1954, *Pas.*, 1954, I, 784 ; *R.W.*, 1954-55, 563 ; — Rb. Tongeren, 26 maart 1948, Dreesen t/Middelbare Landbouwschool van Bocholt, *onuitg.*).

De prijsaanpassing volgens de voorschriften der wet van 26 juli 1952 kan in der minne geschieden. Slaagt men er niet in, op minnelijke wijze de prijsaanpassing te bekomen, dan moet, vooraleer tot dagvaarding over te gaan, de tegenpartij in v e r z o e n i n g opgeroepen worden voor de vrederechter. De door de vrederechter gewijzigde pachtprijs is echter verschuldigd voor elke betaling die na het verzoeningsrekwest vervalt, ook al komt die vervaldag tussen verzoeningsrekwest en eindvonnis. Als overgangsbepaling kon een binnen het jaar van de wet ingeleide eis ook de pachtprijs voor 1952 beïnvloeden (art. 3, tweede lid, *in fine*).

De pachter mag zelfs t e r u g g a v e vorderen van de reeds betaalde pachtprijs die het bij de wet toegelaten maximum overschrijdt, doch die vordering verjaart na één jaar, te rekenen van de dag der betaling.

Men heeft dus afgedaan met de oudere betwistingen of de pachter zelf geen misdrijf pleegde en of dus *in pari causa turpitudinis cessat repetitio* (Rb. Aarlen, 9 jan. 1951, *J.T.*, 1951, 284 met noot ; — Rb. Gent, Dhaese t./De Zutter, 17 april 1953, *onuitg.*).

AFDELING II.

Verplichte omzetting in geld der in natura bedongen pachtprijzen.

52. — De reglementering waardoor de pachtprijzen beperkt worden, zoals hierboven uiteengezet, geldt eveneens zo de pachtprijs vastgesteld is in koopwaren of landbouwprodukten, of berekend wordt naar de koers van zekere koopwaren of landbouwprodukten (zie Tw. *Agiobeding*, nr 39). Méér nog, de pacht wordt verplicht omgezet in geld, zodat de verpachter geen levering van waren mag eisen (art. 2 ; — Verbr., 14 mei 1954, *Pas.*, 1954, I, 784 ; *R.W.*, 1954-55, 563). Hierdoor is dus de toepassing van artikel 1764 *bis* B.W. tijdelijk uitgeschakeld, althans wat de effectieve betaling *in natura* betreft (zie boven, nr 40).

De omzetting in geld geschiedt door het bedrag, dat overeenstemt met de pachtprijs *in natura*, volgens de waarde in 1939, te vermenigvuldigen met twee of twee en half, naargelang van het geval. Dus worden de prijsbepalende koopwaren of landbouwprodukten aangerekend aan de normale prijs van 1939 ; nadien volgt de aanpassing door vermenigvuldiging met het wettelijk toegelaten coëfficient. De wet eist duidelijk de omzetting op basis van de normale prijs van 1939. Elk beding, in de pachtovereenkomst ingelast en waarbij een andere wijze van omzetting voorzien is (b.v. de prijs van de dag) is zonder waarde en mag niet in aanmerking genomen worden bij het berekenen der omzettingswaarde.

B.v. zo de pachtprijs bij overeenkomst bepaald werd op de tegenwaarde van 6.000 kg. tarwe, aan de prijs van de dag, dan dient de bij artikel 2 verplichte omzetting niettemin te geschieden op basis van de prijswaarde van 1939, vermenigvuldigd met het wettelijk coëfficient. Een uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord omtrent de wijze van omzetting geldt niet tegen de uitdrukkelijke bepalingen der wet van 26 juli 1952 (Verbr., 14 mei 1954, *Pas.*, 1954, I, 784 ; *R.W.*, 1954-55, 563).

Zo de pachter herziening vraagt van de pachtprijs, in de overeenkomst vastgesteld op de tegenwaarde aan de prijs van de dag van b.v. X kg. tarwe, dan mag dit geval niet gerangschikt worden onder artikel 6 van de wet, als zou het hier gaan om een pachter, die vrijwillig een pachtprijs zou hebben toegestaan van méér dan twee en half maal de pachtprijs van 1939, zodat automatisch het coëfficient 2,5 zou dienen toegepast te worden ; de bedoeling van artikel 6 is niet, af te wijken van de wijze van omzetting, bepaald in artikel 2 — nl. omzetting op basis van de normale prijs van 1939 vermenigvuldigd met 2 of 2,5 naargelang van het geval — doch eerder erop te wijzen dat de verpachter zich niet op de nietigheid der pachtovereenkomst kan beroepen (Verbr., 14 mei 1954, *Pas.*, 1954, I, 784 ; *R.W.*, 1954-55, 563 ; — *Parlem. Besch.*, Kamer, 1951-52, nr 196, blz. 9 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1951-52, nr 389 ; — zie ook : Gourdet et Ranscelot, *J.T.*, 1953, 136).

Terloops weze hier vermeld dat door het ministerie van landbouw in 1939 de volgende gemiddelde landbouwprijzen bekend gemaakt werden :

Tarwe	115,67 fr. p. 100 kg.
Rogge	76,86 fr. p. 100 kg.
Haver	78,19 fr. p. 100 kg.

Suikerbiet 15 %	222,	fr. p. ton
Melkerijboter	20,78	fr. p. kg.
Hoeveboter	20,85	fr. p. kg.

De hierboven aangehaalde cijfers hoeven niet noodzakelijk als vergelijkingspunt genomen te worden, zo in de vooroorlogse pachtovereenkomst naar andere marktprijzen verwezen werd dan die, medegedeeld door het ministerie van landbouw, dan is het normaal de berekening op die andere basis te doen.

AFDELING III. — *Vaststelling van de pachtprijs 1939.*

53. — De moeilijkheden bij de toepassing der wet van 26 juli 1952 beginnen wanneer de pachtprijs van 1939 — basis van elke berekening — dient vastgesteld te worden.

Uit de vergelijking der artikelen 1 en 5 van de wet blijkt duidelijk de bedoeling van de wetgever, de in 1939 werkelijk betaalde pachtprijs als basis voor de berekening te nemen. De werkelijk betaalde pachtprijs omvat echter ook de som die de pachter, ter ontlasting van de eigenaar, als grondbelasting betaalde (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1951-52, nr 196, blz. 7), evenals de in 1939 ter ontlasting van de eigenaar betaalde verzekeringspremie (Art. 20, III, tweede lid, w. 7 juli 1951 ; — Gourdet et Closon, nr 133 ; — Roppe, nr 133 ; — Rb. Gent, 24 april 1952, inzake Blondeel t./Feyrick & Cs., *onuitg.* ; — Rb. Verviers, 6 mei 1953, *Jur. Liège*, 1953-54, blz. 23 ; — Rb. Gent, 17 dec. 1954, inzake Bauwens t./de Reu, *onuitg.*).

Vaak echter was de pachtprijs van 1939 een uitzonderlijke pachtprijs, d.w.z. een pachtprijs die om één of andere reden een abnormaal karakter vertoonde.

De verpachter stond b.v. in 1939 wegens de mobilisatie van de pachter een pachtvermindering toe ; of in 1939 was een pacht van zeer lange duur tegen een spotprijs nog steeds in voege ; of in 1939 was het pachtgoed overgelaten aan een werkman van de verpachter, en de verpachting vormde een bijkomend beding van een arbeidscontract met als gevolg geringe pachtprijs (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1951-52, nr 389). Dikwijls ook waren de modaliteiten der pachtovereenkomst in 1939 niet dezelfde als thans : in 1939 had de pacht bijvoorbeeld betrekking op een hoeve met landerijen en gebouwen, wijl thans de gebouwen afzonderlijk verhuurd zijn ; of in 1939 betrof de verpachting een weide, die nadien tijdens de bezetting gescheurd werd (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1951-52, nr 389).

Tenslotte is het geval niet denkbeeldig, dat het huidig pachtgoed in 1939 niet verpacht werd ! In al deze gevallen wordt als basis van berekening de normale pachtwaarde 1939 genomen.

Het zal dikwijls moeilijk zijn die normale pachtwaarde 1939 vast te stellen ; terwijl anderzijds bij de eigenaars de constante neiging is vast te stellen, de in 1939 werkelijk betaalde pacht als uitzonderlijke pachtprijs te karakteriseren, zodat in de meeste pachtprijsbetwistingen eerst de prejudiciële vraag dient opgelost te worden, of de in 1939 werkelijk betaalde prijs een normaal of abnormaal karakter had ; zodoende moet dan toch in de meeste gevallen de « normale » pachtwaarde 1939 vastgesteld worden, al ware het maar om de prejudiciële vraag behoorlijk te kunnen oplossen. De vrederechter zal dan ook ruim gebruik maken van de mogelijkheid hem door de wet verleend, om beroep te doen op deskundigen. Men

zal vooral nagaan, of de in 1939 lopende pacht op dat ogenblik reeds lang aan ongewijzigde prijs toegepast werd of niet ; verder nog : vergelijking met andere gelijkaardige percelen of hoeven in dezelfde streek. De normale gemiddelde pachtprijs 1939 voor een bepaalde provincie is niet meer dan een loutere aanduiding, die het bestaan van veel hogere pachtprijzen in dezelfde provincie niet uitsluit (Vred. Beringen, 31 juli 1953, inzake Vandenhove t./Reynders, *onuitg.*). Wanneer de rechter ziet, dat er in werkelijkheid geen reden bestond om in 1939 een uitzonderlijke pachtprijs toe te staan, zal hij dikwijls geen deskundige meer aanstellen en de werkelijk betaalde prijs als normaal aanvaarden.

TITEL III

DUUR EN BEËINDIGING

HOOFDSTUK I

Pachtperioden en redenen tot opzegging

AFDELING I. — *Algemene beginselen.*

54. — Boven werd er reeds op gewezen dat het in een klein land met intensieve landbouwuitbating en dichte bevolking, vooral de eigenaar zou zijn, die zijn wil zou kunnen opdringen, moest de wetgever niet gebiedend tussenkomen (zie boven, n^rs 16 en volg., en verder, n^rs 73 en volg.). Door de landpachtwet wordt dan ook hoofdzakelijk de pachter beschermd, alhoewel de belangen van de landbouw als economische factor niet uit het oog werden verloren en bepaalde rechten van de eigenaar werden in acht genomen (zie boven, n^rs 16 en volg., en verder, n^rs 73 en volg.; — *vgl.:* Tw. *Huur van handelshuizen,* n^r 7).

De landpachtovereenkomst is ingevolge de dwingende wetsvoorschriften als het ware een *contrat-statut* geworden (zie boven, n^r 16), een gedwongen overeenkomst waarin de vrijheid omzeggens beperkt is tot het al dan niet aangaan van de overeenkomst, waarvan tal van rechtsgevolgen evenwel wettelijk vooraf bepaald zijn (zie Tw. *Huur van handelshuizen,* n^r 91, derde lid).

De bijzonderste wettelijke maatregel geldt de duur van de pacht. Voor de gewone pachtovereenkomsten mag vooropgezet worden dat de pachter en zijn afstammelingen het goed zullen mogen behouden zolang zij hun verbintenissen naleven; een opzegging zal enkel mogelijk zijn om redenen die de wet aanvaardt en waarvoor na verloop van een lange pachttermijn minder strenge eisen worden gesteld. Deze visie van het probleem duur werd in de wet uitgewerkt door in de gewone pacht drie perioden te onderscheiden nl. de éérste ingebruikneming, die in principe negen jaar duurt, de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar en de onbepaalde wettelijke verlenging. Voor een datum die valt binnen de eerste of binnen de tweede periode is in principe geen opzegging mogelijk. Tegen het einde van de eerste of van de tweede periode, alsook tegen elke vervaldag van de derde periode kan opzegging gegeven worden om ernstige redenen. De vorm en de termijn van opzegging, alsmede het verzet en de rechtspleging tot geldigverklaren werden bijzonder geregeld.

55. — Van het standpunt van de wet van 1951 uit, moet een pacht, die bedongen werd voor minder dan negen jaar, beschouwd

worden als een pacht van negen jaar en moet een pacht van negen jaar op haar beurt beschouwd worden als een pacht van onbepaalde duur waarvan de regelen eigen aan de eerste periode niet langer dan de wettelijke negen jaar zullen duren, om dan plaats te maken voor de regelen eigen aan de tweede periode.

Een pacht die gesloten werd voor méér dan negen jaar moet zó verklaard worden, dat de regelen eigen aan de wettelijke eerste periode uitgebreid worden tot al de bedongen jaren, zodat de verpachter zonder bijzonder beding, geen opzegging kan geven ; na die jaren gelden de regelen eigen aan de wettelijke tweede periode (De Page, *Compl.,* IV, nr 809, B, *in fine* ; — Discry, *Parlem. Besch.,* Kamer, 1950-51, nr 588, blz. 3 ; — zie verder, nr 92).

Nochtans zal de bovenvermelde uitlegging soms moeten wijken voor het werkelijke inzicht van de partijen, die mogelijk die termijn van méér dan negen jaar enkel bedongen hebben om de tweede of derde periode te ontgaan ; dan zou die termijn eenvoudig als ongeschreven moeten aangezien worden. Artikel 1157 B.W. zal veelal de laatste interpretatie doen verwerpen.

Indien voor de eerste periode 18 jaar voorzien werd, mag een uitdrukkelijk beding onmiddellijk daarop de onbepaalde verlenging doen ingaan (art. 1774, § 2, II, tweede lid B.W.).

Zouden de partijen ook mogen bedingen, dat de eerste periode b.v. 15 jaar en de tweede periode 3 jaar zouden duren ? Blijkbaar niet want de negenjarige duur van de tweede periode is geboden.

De partijen kunnen eveneens overeenkomen dat na de eerste twee perioden een derde periode van bepaalde duur zal lopen. Dit beduidt, zo beweert men, dat de opzegging van twee jaar om ernstige en gegronde redenen enkel tegen het einde van die nieuwe termijn kan gegeven worden (De Page, *Compl.,* IV, nr 809, b, *in fine,* blz. 473, voetn. 1).

Deze stelling kan met het inzicht van de partijen overeenkomen, maar het is goed mogelijk dat de partijen enkel de onbepaalde verlenging hebben willen beperken, wat onwettig is, en voor ongeschreven dient gehouden te worden ; gedurende de tweede periode, zijnde de wettelijke verlengingstermijn, kan om de dan geoorloofde redenen toch ook opzegging gegeven worden tegen elke vervaldag. Doorgaans zal artikel 1157 B.W. toch eerder de bovenvermelde stelling van De Page doen aanvaarden.

56. — De voorlopige beheerder is onbekwaam de goederen van de krankzinnige te verhuren voor meer dan 3 jaar (art. 31, w. 28 dec. 1873). Kluyskens meent, dat de pacht zelfs bij eerste ingebruikneming, slechts 3 jaar kan duren, zodat na verloop van die termijn niet eens nog opzegging nodig zou zijn (nr 269, *in fine,* blz. 367 en 368 ; — *vgl.* Rb. Doornik, 16 maart 1955, *T. Vred.,* 1956, 46, met noot *P.P.* ; — zie boven, nr 23). Ligt de oplossing niet hierin, dat de pacht toegestaan wordt voor 3 jaar of voor minder of voor een onbepaalde periode, maar dat die pacht krachtens de pachtwet blijft voortlopen tot een wettelijke opzegging gedaan wordt (*vgl.* Savatier, nr 168, blz. 189).

De genezing van de krankzinnige of de te lage prijs zou aldus een gewichtige reden kunnen zijn van opzegging (zie verder, nrs 81 en 83 ; — *vgl.* boven, nrs 20 en volg.).

57. — Er weze aan herinnerd, dat de altijddurende huurovereenkomst niet meer wordt erkend. Wanneer een verhuring voor altijddurend dient

gehouden te worden, welke sanctie er is en of er geen uitzonderingen zijn, wordt ontleed in een andere verhandeling (Tw. *Huur-verhuur*).

Hier dient er enkel op gewezen te worden, dat de landpacht geen negen en negentig jaar mag te boven gaan op straf van nietigheid voor het geheel (zie verder, nr 70).

58. — De oudere betwisting, of, na de bedongen termijn — of eerste ingebruikneming —, de pacht voortloopt, dan wel een nieuwe pacht ontstaat, schijnt voorbijgestreefd door de pachtwet van 1951, die herhaaldelijk bepaalt, dat de bestaande pacht verder gaat — *continue* — (art. 1774, § 2, 1 en 1776 B.W. ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 799, blz. 425 ; nr 809, blz. 471).

Destijds trachtte men wat betreft de bekwaamheid van de partijen (*R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 58 ; — Rb. Lot, 6 dec. 1928, *D.H.*, 1929, blz. 143 ; — Colin et Capitant, II, blz. 531), het voortbestaan van de borgstelling (*R.P.D.B.*, *l.c.* ; — Colin et Capitant, II, blz. 531) en de registratierechten (*R.P.D.B.*, *l.c.*), een onderscheid te maken tussen de oudere pacht en de stilzwijgende of wettelijk hernieuwde pacht.

Zelfs in de stelling van de stilzwijgende wederverhuring blijven de vroegere bedingen bestaan — natuurlijk niet wat de duur betreft — (Verbr., 20 juni 1946, *Pas.*, 1946, I, 251) ; zoals hierboven uiteengezet, werd nochtans in de stelling van de stilzwijgende wederverhuring de borgstelling niet behouden (*R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 58 ; — Colin et Capitant, II, blz. 531).

Thans mag vooropgezet worden, dat de oorspronkelijke pacht blijft voortduren zolang de pachter zijn verplichtingen naleeft en de verpachter geen wettelijke reden heeft om opzegging te geven (De Page, *Compl.*, IV, nr 799, blz. 425 ; — De Bersaques, *Rev. crit. jur.*, 1955, 316 ; — zie boven, nr 54). Het begrip van de stilzwijgende wederverhuring is nu uitgesloten en indien meerdere perioden onderscheiden worden, dan is het enkel omdat de redenen tot opzegging bij de aanvang van de pacht beperkt, later daarentegen enigszins ruimer zijn (De Page, *Compl.*, IV, nr 809, blz. 471, voetn. 8 ; nr 811, blz. 486 en volg. ; — *anders :* Gourdet et Closon, nrs 71 en 72 ; — Roppe, nrs 71 en 72).

59. — Indien de verpachter een degelijke opzegging gegeven heeft, maar de pachter op het goed l a a t en deze b l i j f t, gaat de pacht verder ; in de andere voorbijgestreefde stelling (zie boven, nr 58 ; — *Parlem. Hand.*, 13 juni 1951, blz. 1492 en 1439) wordt zij stilzwijgend vernieuwd (Gourdet et Closon, nr 71 ; — Roppe, nr 71). De begrippen blijven en laten worden verder ontleed (zie, nr 117).

60. — Niets belet natuurlijk de partijen, een nieuwe pacht te sluiten bij het einde van de eerste negen jaar (Gourdet et Closon, nr 71 ; — Roppe, nr 71).

Een dergelijke overeenkomst kan toch allerlei moeilijkheden teweeg brengen. Vooreerst kan de pachter er een gunstig beding bij verliezen en zou hij de nietigheid van deze conventionele beëindiging van de pacht kunnen opwerpen, omdat zij noch bij authentieke akte noch vóór de vrederechter overeengekomen werd (zie verder, nrs 156 en volg.). Verder kan de vraag gesteld worden, of de partijen hiermede een nieuwe periode hebben willen onderwerpen aan de regelen van de eerste ingebruikneming. Hun inzicht

dient achterhaald te worden, want in de strikte zin is de pachter geen éérste ingebruiknemer (zie verder, nr 61 ; — *vgl.* Gourdet et Closon, nr 71, *in fine* ; — Roppe, nr 71).

Afdeling II. — *Gedurende de eerste ingebruikneming.*

61. — Reeds onder de vroegere landpachtwet werd er op gewezen, dat de benaming « eerste ingebruikneming » vrij ongelukkig was, nu de pachter, zelfs na negen jaar, nog altijd voor het eerst het goed in gebruik heeft (*R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 34). Deze opmerking is thans nog veel juister, omdat de oorspronkelijke pacht steeds blijft voortduren tot een regelmatige opzegging gegeven wordt en uitgevoerd (zie boven, nr 55).

De eerste ingebruikneming is de eerste vestiging van een bepaalde pachter op een goed (Verbr., 1 maart 1945, *Pas.*, 1945, I, 127 ; — Verbr., 27 maart 1947, *Pas.*, 1947, I, 141 ; — De Page, nr 809, C, 2°) voor zover hij *jure proprio* en niet *jure hereditario* pachter wordt (De Page, IV, blz. 802, voetn. 3 ; — Vred. Brugge, 19 nov. 1948, *T. Vred.*, 1949, 241 ; — Gourdet et Closon, blz. 142, voetn. 2 ; — Roppe, blz. 148, voetn. 1).

Erfgenamen of rechthebbenden van de vorige pachter zijn geen eerste ingebruiknemers (De Page, IV, nr 809, blz. 802 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 34 ; — Vred. Brugge, 2e k., 1 dec. 1952, *R.W.*, 1952-53, 1387 met noot) ; de voortzetting of zelfs de hernieuwing van de pacht in hun voordeel is geen eerste ingebruikneming (Kluyskens, *Contracten*, nr 267, blz. 363), onverschillig of de tweede periode door kracht van de wet of een bijvoeglijke overeenkomst ingegaan is (Rb. Bergen, 30 okt. 1953, *J.T.*, 1953, 636). De hoofdpacht die toegestaan wordt aan de vroegere onderpachter, brengt niet eens een eerste ingebruikneming mede (Verbr., 1 maart 1945, *Pas.*, 1945, I, 127 ; *Rev. Adm.*, 1946, 33 ; — Rb. Gent, 10 juni 1955, inzake Hooft t./Van Wonterghem, *onuitg.*). Een gans nieuwe overeenkomst met de landbouwer die het goed tot dan toe in pacht had, is geen eerste ingebruikneming (Rb. Gent, 17 april 1955, inzake Dhaese t./De Zutter, *onuitg.*).

De zoon die een pacht aangaat, terwijl zijn vader, de vroegere pachter, nog leeft, is wel een eerste ingebruiknemer (De Page, IV, nr 809, voetn. 3 ; — Rb. Verviers, 23 juni 1936, *B.J.*, 1937, blz. 251 met noot ; *T. Vred.*, 1936, 388 met noot ; — *Rev. prat. Not.*, 1936, 636 met noot ; — Vred. Nijvel, 13 april 1939, *T. Vred.*, 1939, 398 ; — *anders :* noot *B.J.*, 1937, blz. 251) ; het kan toch gebeuren dat de partijen een loutere overdracht van huur bedoeld hebben, zodat de zoon eenvoudig de pacht van de vader voortzet ; bij gebreke van beding zal de rechter behoren het inzicht na te gaan (Vred. Antoing, 18 dec. 1942, *T. Vred.*, 1943, 166).

62. — Deze eerste periode beslaat dus minstens negen jaar ; de partijen kunnen voor een langere duur overeenkomen. Indien in de pachtovereenkomst een kortere duur bepaald werd, wordt die verlengd tot negen jaar.

63. — Er is een bijzonder beding nodig, opdat de verpachter opzegging zou kunnen geven tegen een vervaldag die het einde van het negende jaar voorafgaat (art. 1774, § 2, II, eerste lid ; — Gourdet et Closon, nr 74, blz. 145 ; — Roppe, nr 74).

Er werd gevonnist dat dit beding ook stilzwijgend uit de omstandigheden van de pachtovereenkomst kan blijken (Vred. Fosse, 20 okt. 1936, *Jur. Liège,* 1937, blz. 56). Dergelijke stelling is echter enkel houdbaar voor landpachten die zonder geschrift werden opgesteld en het bewijs zal zeer moeilijk zijn.

Dit beding kan dan nog geen ruimere bevoegdheid toestaan dan het vermogen opzegging te geven, ofwel om zelf het verpachte goed in bedrijf te nemen, ofwel om het over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan de afstammelingen van zijn echtgenoot (art. 1774, § 2, II, eerste lid) hetzij deze laatste nog leeft hetzij hij overleden is (Gourdet et Closon, n^r^ 74, blz. 144, voetn. 1 ; — Roppe, n^r^ 74, blz. 150, voetn. 1 ; — *Parlem. Hand.,* Senaat, 1950-51, blz. 1475).

Het is dan nog niet eens mogelijk de opzegging te geven om een deel van het goed in bedrijf te nemen of over te dragen (art. 1774, § 2, II, derde lid ; — Gourdet et Closon, n^r^ 74 ; — Roppe, n^r^ 74 ; — Kluyskens, *Contracten,* n^r^ 267 ; — zie verder, n^r^ 67) ; een vooruitziende verpachter, die denkt later een deel te zullen nodig hebben, zal derhalve een afzonderlijke pacht voor dat perceel sluiten (Derbaix, *Parlem. Hand.,* Senaat, 13 juni 1951, blz. 1496).

Of het beding een koper of andere verkrijger tot voordeel strekt, wordt verder ontleed (n^r^ 182).

64. — Indien de reden duidelijk moet aangehaald worden in de opzegging, is het toch niet nodig dat onverdeelde eigenaars in de opzegging bepalen, wie van hen het goed zal uitbaten (Vred. Beringen, 7 mei 1954, *R.W.,* 1954-55, 442 ; — Vred. Bergen, 20 mei 1953, *J.T.,* 1953, 622). Het zou eveneens volstaan wanneer de verpachter bepaalt, dat hijzelf, zijn echtgenote of een der afstammelingen van hemzelf of van zijn echtgenote, het goed in bedrijf zullen nemen (Vred. Leuze, 8 febr. 1952, *T. Vred.,* 1952, 326), hetzij dat hij of een afstammeling de exploitatie zal doen (Vred. Beringen, 7 mei 1954, *R.W.,* 1954-55, 442 ; — *vgl.* Tw. *Huur van handelshuizen,* n^r^ 95 *in fine ;* — zie verder, n^rs^ 66, 89 en 109).

Of de rechtbank gedurende het debat geen nadere toelichting zal eisen, is een ander probleem (zie verder, n^r^ 69).

Als toekomstige uitbater mag in de dagvaarding (Cass. fr., 5 maart 1948, noot, *J.C.P.,* 1948, II, 4517) en zelfs in beroep (Cass. fr., 2 juli 1948, *J.C.P.,* 1948, II, 4517 met noot ; — zie verder, n^r^ 69), een andere persoon aangeduid worden dan in de opzegging.

65. — Door het eigen gebruik, de persoonlijke inbedrijfneming, wordt in artikel 1774 en volgende B.W. bedoeld, dat de gewezen verpachter de dagelijkse leiding heeft en de risico's van het bedrijf draagt (*Parlem. Besch.,* Senaat, 1947-48, n^r^ 158, blz. 3 ; — Kamer, n^r^ 373, blz. 3; — Kamer, 20 okt. 1948, blz. 17 en 19).

De vereiste dagelijkse leiding mag nochtans geschieden door een lasthebber of bezoldigde aangestelde (Gourdet et Closon, n^r^ 75 *bis,* a ; — Roppe, n^r^ 75 *bis,* a ; — Vred. Brugge, 2^e^ k., 24 nov. 1952, *R.W.,* 1952-53, 1384, en 1 dec. 1952, *R.W.,* 1952-53, 1387 met noot ; — *Parlem. Hand.,* Kamer, 1926-27, blz. 1392 ; — 1928-29, blz. 533 ; — 1948-49, blz. 15 en volg. ; — *Parlem. Besch.,* Kamer, 1948-49, n^r^ 680 ; — *Parlem. Hand.,* Kamer, 21 maart 1951, blz. 9 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail*

à ferme, nr 6 ; — Loir, blz. 29, nr 35 ; — Rb. Doornik, 20 maart en 11 april 1905, *P.P.,* 1905, nrs 262 en 263 ; — Vred. Beaumont, 4 dec. 1946, *J.T.,* 1947, 216 met noot Vankerckhove ; — Vred. Dalhem, 25 nov. 1947, Gheuse t./Andernach, *onuitg.* ; — Delville, *T. Vred.,* 1947, 75 ; — Masoin, *T. Vred.,* 1947, 265 ; — Horion, *T. Vred.,* 1948, 133, nr 3 ; — zie ook Cass. fr., 7 jan. 1949, *Rec. Dall.,* 1949, 93 met noot Savatier ; — *anders :* Rb. Brugge, 25 juni 1948, *R.W.,* 1948-49, 690) ; een zogenaamde *gentleman farmer* baat persoonlijk uit (Rb. Kortrijk, 9 jan. 1948, *onuitg.*). Het is niet nodig, dat de verpachter een landbouwer van beroep zij ; het volstaat, dat hij zijn toezicht als meester kan uitoefenen (Vred. Leuze, 3 maart 1952, *J.T.,* 1952, 322) ; de persoonlijke uitbating moet niet letterlijk opgevat worden (Vred. Leuze, 22 dec. 1951, *T. Vred.,* 1952, 175).

Het beroep van beëdigd prijzer is feitelijk verenigbaar met het uitbaten van een landbouweigendom (Cass. fr., 27 maart 1950, *Rec. Dall.,* 1951, 364). Een rechtspersoon kan een goed in bedrijf nemen (Cass. fr., 7 jan. 1949, *Rec. Dall.,* 1949, 93 met noot ; — Cass. fr., 4 maart 1949, *Rec. Dall.,* 1949, 234 ; — Cass. fr., 25 maart 1949, *Rec. Dall.,* 1949, 345 met noot R. Savatier ; — Cass. fr., 21 juli 1950 ; — Cass. fr., 24 maart 1950, *Rec. Dall.,* 1951, 398 ; — Cass. fr., 28 okt. 1950, *Rec. Dall.,* 1951, 6 ; — Coulonvaux, *Parlem. Hand.,* Senaat, 13 juni 1951, blz. 1501).

Het is klaarblijkelijk dat de lasthebber of aangestelde zelf niet tot de in de artikelen 1774 en 1775 B.W. opgesomde naastbestaanden van de verpachter moet behoren (Rb. Gent, 20 dec. 1951, inzake De Bruyne t./ Deprez, *onuitg.*).

Het betrekken van de woon- en bedrijfsgebouwen laat vermoeden dat de hoeve en de landerijen onder de leiding en voor rekening van de bewoner uitgebaat worden (*Parlem. Hand.,* Kamer, 31 maart 1949, blz. 6), maar de bewoning is toch niet noodzakelijk (Gourdet et Closon, nr 75 *bis* ; — Roppe, nr 75 *bis* ; — *Parlem. Besch.,* Senaat, 1947-48, nr 158, blz. 33 ; — *Parlem. Hand.,* Senaat, 1947-48, blz. 464).

Wat het tweede element van het eigen gebruik betreft, nl. het r i s i c o, wordt vereist dat het goed tot het uitsluitend profijt en op het risico van degene die opzegging geeft, uitgebaat worde (Gourdet et Closon, nr 75 *bis,* blz. 147 ; — Roppe, nr 75 *bis).*

Het volstaat dan ook niet jaarlijks de opbrengst te delen : 1/4 voor de eigenaar en 3/4 voor de landbouwers (Verbr., 20 okt. 1952, *R.W.,* 1952-53, 363 ; — Verbr., 2 okt. 1952, *Pas.,* 1953, I, 26 met noot ; *J.T.,* 1953, 52 met noot ; — Verbr., 12 febr. 1953, *Pas.,* 1953, I, 447 met noot ; *R.W.,* 1952-53, 1600 met noot).

De verkoop van wat uit de zaaiing zou kunnen of zal groeien (*emptio spei* of *rei speratæ*) of de verkoop van de vruchten te velde, blijft eigen gebruik ; maar zo de leiding, het werk, het voor- en het nadeel aan een derde is, niet (Rb. Kortrijk, 25 juni 1953, Bostoen t./ Desmet, *onuitg.*).

Dat de verpachter reeds over andere hoeven beschikte is echter geen bezwaar (Vred. Beringen, 7 mei 1954, *R.W.,* 1954-55, 442).

In het parlement werd in verband met het vereiste risico beweerd dat de gewezen verpachter de uitsluitende eigenaar zou moeten zijn van het vee en van het landbouwmaterieel (*Parlem. Besch.,* Senaat, 1947-48, nr 158, blz. 3 ; — Kamer, nr 373, blz. 3). Terecht werd er nochtans op gewezen, dat het eigen gebruik niet volkomen uitgesloten is, omdat een

deel van het vee of landbouwmaterieel een andere zou toebehoren (Gourdet et Closon, nr 75 *bis* ; — Roppe, nr 75 *bis*).

Het vereiste risico zal ondermeer kunnen blijken uit de betaling van de bedrijfsbelasting (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 158, blz. 3 ; — Kamer, nr 373, blz. 3).

Tot besluit kan uit de voorbereidende werken worden aangehaald :

« Het zal de taak van de rechters zijn het werkelijk karakter van de persoonlijke » exploitatie zorgvuldig na te gaan. Het is weliswaar niet vereist dat de exploitant » zelf de hand aan de ploeg slaat of persoonlijk het vee verzorgt, maar hij moet » de werkelijke en regelmatige leiding van het bedrijf waarnemen en werkelijk de » risico's ervan delen.

» Er werd bovendien gewezen op andere criteria : de aanslag in de bedrijfs- » belasting als landbouwexploitant, de inschrijving als werkgever bij de maatschappe- » lijke zekerheid, bij een kas of een onderlinge kas voor gezinstoelagen, en op de » lijsten van de jaarlijkse telling der oogsten » (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 572, blz. 4).

66. — Indien er meerdere onverdeelde eigenaars zijn, volstaat het dat één het goed zelf gebruikt (Rb. Kortrijk, 9 jan. 1948, *onuitg.* ; — *vgl.* verder, nrs 100 en 101) ; de bepaalde aanduiding van de toekomstige gebruiker is niet nodig (zie boven, nr 64 en verder, nr 109).

Een middel dat de eigenaars beginnen te gebruiken is hetzij kopen op naam van de nieuwe pachter, zij het maar voor een twintigste, hetzij zelfs een deel mede-eigendom verkopen aan de toekomstige pachter ; deze laatste geeft dan als mede-eigenaar opzegging voor eigen gebruik. De rechtbanken zullen uit de omstandigheden mogen afleiden dat er een tegenbrief, zij het door een louter mondeling akkoord, bestaat, en dat de aankoop of verkoop in werkelijkheid niet bestaat. Indien de overeenkomst niet gesimuleerd is, kan de vraag gesteld worden of het hier om geen wetsontduiking gaat (*vgl.* J. Matthys, *Wetsontduiking*, blz. 19 en volg.).

Wordt het goed in een van de kavels gelegd, dan wordt de nieuwe eigenaar geacht steeds uitsluitend eigenaar geweest te zijn en zou hij alléén instaan voor dat eigen gebruik (Savatier, blz. 126, nr 87 ; — *vgl.* : verder, nr 101).

Strikt wettelijk beschouwd is deze oplossing juist, maar in de praktijk zal zij gewoonlijk onrechtvaardig zijn ; men kan zich dan ook afvragen of, daar de verpachters toch geen fout begaan hebben noch bedrog gepleegd hebben, de pachter enig recht heeft op schadevergoeding of reïntegratie. Wat meer is, het declaratief karakter van de verdeling is blijkbaar volkomen vreemd aan de pachter die in dit opzicht een derde is (*vgl.* De Page, IX, nrs 1393 en volg.).

67. — Het is belangrijk de Franse rechtspraak even samen te vatten aan de hand van het werk van Savatier (nr 184 b, blz. 216 tot 220).

De Franse wet eist een daadwerkelijke en voortdurende persoonlijke uitbating, ten individuelen titel (zie noot Savatier, *Rec. Dall.*, 1949, 345 ; — Cass. fr., 28 mei 1949, *Gaz. Pal.*, 1949, 2, 283).

Voor een rechtspersoon volstaat het dat het goed uitgebaat worde door haar organen, bijgestaan door een bedrijfsleider (Cass. fr., 7 jan. 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 93 met noot ; 4 maart 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 234 ; 25 maart 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 345 met noot Savatier).

De rechtbanken gaan na, onder toezicht van het hof van verbreking, of hij, die het goed zou gebruiken, daartoe bekwaam is. De rechtspraak wordt strenger op dit punt (Savatier, nr 184, b, blz. 217, voetn. 7).

De rechtmatige uitbater moet niet reeds eerder landbouwer geweest zijn (Cass. fr., 25 maart 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 345 met noot) maar een gespecialiseerd bedrijf eist een grotere bekwaamheid (Cass. fr., 17 febr. 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 389 met noot). De onbekwaamheid kan uit vroegere mislukkingen blijken of uit een getuigenverhoor (Rb. Marseille, 28 juli 1947, *J.C.P.*, 1947, 2, 3928) of deskundig verslag. Hij mag zelfs zijn vroeger beroep behouden, tenware de afstand of de bestede tijd, de leiding en het toezicht op de landbouwuitbating zouden uitsluiten (Cass. fr., 17 maart 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 245). Vanaf een bepaalde leeftijd wordt de heraanpassing onmogelijk.

De uitbater mag knechten en zelfs een bedrijfsleider nemen (Cass. fr., 25 maart 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 345 met noot ; — Cass. fr., 28 mei 1949, *Gaz. Pal.*, 1949, 2, 283 ; — *vgl.* Cass. fr., 12 juli 1950, *Rev. Fermages*, 1951, blz. 212 ; — *anders :* Cass. fr., 21 juli 1950, *Rev. Fermages*, 1951, blz. 34 ; — Cass. fr., 13 juli 1950, *Rev. Fermages*, 1951, blz. 183).

Een gehuwde vrouw kan de uitbating op zich nemen (Cass. fr., 7 jan. 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 93 met noot) zelfs bij huwgemeenschap.

Er werd ook beslist dat een ontvoogde minderjarige geen uitbater zou kunnen zijn ; maar dat is blijkbaar verkeerd geoordeeld (Savatier, n^{r} 184, b, blz. 218).

De pachter heeft de bewijslast van de geestelijke, fysische of geldelijke onbekwaamheid (Cass. fr., 7 jan. 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 93 met noot ; — Cass. fr., 27 jan. 1951, *Rec. Dall.*, 1951, 220).

De overname werd geweigerd aan een gebrekkige ouderling en aan een man van 72 jaar of van 80 jaar.

Toch meende het Franse hof van verbreking, dat de ouderdom geen afdoende reden voor een weigering is en dat een gebrekkige vrouw van 73 jaar, doch uit een landbouwersmidden of een werklustige bediende in aanmerking kwamen, zoals ook de persoon van 65 jaar (Cass. fr., 25 juni 1949, *Rec. Dall.*, 1948, 457) of 73 jaar. De weigering mag niet enkel steunen op het feit dat de vrouw 75 jaar is.

De toekomstige pachter moet over de nodige geldmiddelen beschikken (Cass. fr., 20 dec. 1949, *Rec. Dall.*, 1948, 128).

Tegenstrijdigheden in de uitlegging of gedragingen kunnen uitwijzen dat er geen eigen gebruik zal zijn (Cass. fr., 17 maart 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 245 ; — Cass. fr., 13 juli 1950, *Rec. Dall.*, 1951, 201 met noot R. Savatier).

68. — De rechter mag nagaan of de verpachter werkelijk het inzicht heeft het goed in gebruik te nemen te nemen of over te dragen (De Page, *Compl.*, IV, n^{r} 809 *bis*, blz. 475 ; — Verbr., 16 dec. 1946, *J.T.*, 1947, 213 ; — Verbr., 13 febr. 1947, *Pas.*, 1947, I, 50 ; *J.T.*, 1947, 214 ; — Rb. Dendermonde, 17 nov. 1950, *T. Not.*, 1951, 119 ; — Rb. Leuven, 9 nov. 1951, *R.W.*, 1951-52, 938 ; — Rb. Antwerpen, 1 april 1954, C.O.O. Melsele-Waas t./Van Wouwe, *onuitg.* ; — Rb. Kortrijk, 17 jan. 1943 ; 19 juni 1947 ; 9 jan. 1948 ; 26 sept. 1952, Maes t./Lemaire, *onuitg.* ; — Vred. Leuze, 22 dec. 1951, *T. Vred.*, 1952, 175 ; — Vred. Leuze, 2 okt. 1946, *T. Vred.*, 1947, 75 ; — Vred. Leuze, 3 maart 1952, *J.T.*, 1952, 322 ; — Vred. Dalhem, 7 juni 1948, *Jur. Liège*, 1948-49, blz. 31 ; — Vred. Brugge, 2^{e} k., 24 nov. 1952, *R.W.*, 1952-53, 1384 ; — Vred. Brugge, 1 dec. 1952, *R.W.*, 1952-53, 1387 en noot ; — Vred. Passendale, 16 okt. 1951, *R.W.*, 1951-52, 426 ; — Vred. Leuze, 22 dec. 1951, *T. Vred.*, 1952, 75 en bevestigd door Rb. Doornik, 27 mei 1952, *T. Vred.*, 1952, 262 ; *Ann. Not. Enreg.*, 1952, 25 ; *Rev. prat. Not.*, 1952, 193).

De wetgever was er om bekommerd, dat het inzicht, het goed zelf in gebruik te nemen, bedrieglijk zou voorgewend worden en zette de rechtbanken tot strengheid aan (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1951, nr 373, blz. 2 en 3).

In artikel 1775, vierde lid, wordt uitdrukkelijk bepaald dat de ongegrondheid van de reden mag opgeworpen worden (zie verder, nr 71) ; de vraag naar de werkelijkheid van de reden wordt dus gesteld, wat ter zake overeenstemt met het onderzoek naar de werkelijkheid van het inzicht (Rb. Doornik, 27 mei 1952, *J.T.*, 1952, 625 ; *T. Vred.*, 1952, 262, met noot). Het verzet van de pachter strekt er toch toe (Vred. Passendale, 16 okt. 1951, *R.W.*, 1951-52, 426).

Door sommigen wordt nochtans aan de rechter dat recht ontzegd (Gourdet et Closon, nr 74, blz. 145 ; — Roppe, nr 74 ; — Kluyskens, *Contracten*, nr 267, blz. 364 ; — M. Delville, *T. Vred.*, 1947, 74 ; — Rb. Luik, 4 juli 1952, *Jur. Liège*, 1952-53, blz. 177 ; — Vred. Brugge, 21 juni 1946, *T. Vred.*, 1947, 297 ; — Vred. Waremme, 8 dec. 1951, *J.T.*, 1952, 527 ; — Vred. Fleron, 28 nov. 1951, *T. Vred.*, 1952, 171 ; — Vred. Beringen, 7 mei 1954, *R.W.*, 1954-55, 442 ; — Vred. Pâturages, 18 dec. 1946, inzake Bedoret t./Paternoster, *onuitg.* ; — Vred. Templeuve, 24 jan. 1947, inzake Nuttin t./Debaere, *onuitg.* ; — Rb. Kortrijk, inzake Carette t./De Koninck, *onuitg.*).

Men roep wel eens in, dat artikel 3 van de wet van 31 maart 1948 niet overgenomen werd (Vred. Waremme, 8 dec. 1951, *J.T.*, 1952, 527).

Dat de taak van de rechtbank bijzonder moeilijk zal zijn, mag haar niet weerhouden die te vervullen.

Naar gemeen recht hebben de rechtbanken het recht het bedrog, het misbruik van recht (De Page, III, nr 729) te ontmaskeren. Gans de bewijsvoering in zake van bedrog, *pretium stupri, actio pauliana,* rechtsmisbruik, enz., is toch ook op vermoedens gesteund en is dikwijls een vraag naar het persoonlijk inzicht van de beschuldigde.

69. — Al te voorzichtig schijnt de rechtbank die aanneemt, dat een landbouwer die een hoeve van honderd hectaren uitbaat, zelf een andere hoeve van drie hectaren op twintig kilometer afstand zal uitbaten (Rb. Tongeren, 31 okt. 1952, *R.W.*, 1952-53, 1347).

Maar de pachter kan de verpachter natuurlijk het recht niet ontzeggen van beroep te veranderen en zijn eigendomsrecht uit te oefenen (Vred. Waremme, 1 maart 1952, *J.T.*, 1952, 402 met noot).

De vrederechter te Leuze gebruikt een al te strenge uitdrukking, wanneer hij zegt dat de reden gegrond is, indien die niet *a priori* van alle oprechtheid ontbloot is (Vred. Leuze, 17 maart 1951, *T. Vred.*, 1952, 111).

Indien de verpachter in de opzegging de persoon noch de wijze van uitbating nader moet bepalen (zie boven, nr 64), dan zal de rechtbank juist in de vaagheid, de onduidelijkheid van die gegevens een zeer gegrond en nuttig vermoeden vinden dat het inzicht niet ernstig is (Rb. Gent, 28 nov. 1952, inzake Herrebaut t/Dhondt, *onuitg.* ; — *vgl.* De Page, III, nr 729).

In Frankrijk is de toestand zó, dat de naam moet bekend gemaakt worden tijdens het geding en mag gewijzigd worden tot in beroep, doch niet meer in de laatste aldaar genomen besluiten (Savatier, nr 184, blz. 216).

Iedere partij moet mede de rechter voorlichten, bijzonder wanneer de tegenpartij de last draagt voor een bijna negatief bewijs. De goede trouw bij de uitvoering van de pachtovereenkomst eist, dat de verpachter zou aantonen wat zijn werkelijk inzicht is (De Page, III, nr 729).

Ter zake mag men verder gaan en zelfs beweren dat het de verpachter is, die moet bewijzen dat zijn redenen ernstig en gegrond zijn (art. 1775, zesde lid, B.W.).

De verlenging van de pacht ten gunste van de pachter is immers volgens de algemene economie van het ontwerp, de regel ; de intrekking van die verlenging ten gunste van de verpachter is de uitzondering, en is beperkt tot de gevallen van ernstige redenen. De aangenomen tekst maakt op grond van dit principe, de verpachter tot eiser in de vordering tot geldigverklaring van de opzegging, en belastte hem met de bewijslevering van de gegrondheid en het ernstig karakter van de aangevoerde redenen (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 19). Mogen die beginselen niet gelden voor artikel 1774, § 2, II, waar toch naar artikel 1775 verwezen wordt (Vred. Passendale, 16 okt. 1951, *R.W.*, 1951-52, 426 ; — *anders :* Vred. Waremme, 8 dec. 1951, *J.T.*, 1952, 527) ?

Indien degene die opzegt, het goed van te voren aangekocht heeft en hij vermindering van registratierechten krijgt door het zelf te gebruiken, ligt daarin een vermoeden van gegrondheid van de reden (*vgl.* Rb. Dendermonde, 17 nov. 1950, *T. Not.*, 1951, 119).

De drukke bezigheden van de verpachter, de afstand, de financiële ongerijmdheid een kleine hoeve door werklieden te laten uitbaten, de vroegere aanspraak op pachtverhoging, zijn zovele elementen die het opzet van eigen gebruik tegenspreken (Rb. Kortrijk, 19 juni 1947, *onuitg.*).

Een ernstige en gegronde reden volstaat, welke nu ook de beweegredenen van de verpachter mogen zijn (Rb. Gent, 12 maart 1954, inzake Van Hecke t./De Coninck, *onuitg.* ; — Rb. Kortrijk, 9 jan. 1948, *onuitg.*).

Dat de pachter het goed economisch beter kan uitbaten of dat de eigenaar moeilijkheden zal ondervinden ingevolge zijn ouderdom, doet niets ter zake (Rb. Kortrijk, 9 jan. 1948, *onuitg.*).

Valt het inzicht, het goed zelf te gebruiken weg tussen de opzegging en het vertrek, dan verliest de opzegging alle kracht (Verbr., 19 dec. 1946, *Pas.*, 1946, I, 479), maar of de persoon van de toekomstige uitbater in de loop van het geding mag vervangen worden, is een ander probleem (zie boven, nr 64).

Afdeling III. — *Bij het einde van de eerste periode.*

70. — Na de zogenaamde « eerste ingebruikneming », dus na negen jaar of een contractueel bepaalde langere tijd, gaat de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar in.

De eerste periode kan nooit langer dan 99 jaar duren ; een langere pacht zou gelijkstaan met een eeuwigdurende pacht die niet kan ingekort worden maar nietig is (zie boven, nr 57 ; — De Page, IV, nr 492 ; — Savatier, nr 167, blz. 188 ; — Cass. fr., 20 maart 1929, *Rec. Dall.*, 1930, 1, 13 ; — Cass. fr., 22 nov. 1932, *D.H.*, 1933, 51 ; — Cass. fr., 20 maart 1929, *Rec. Dall.*, 1930, 1, 13, noot P. Voirin).

Er werd reeds op gewezen dat na een eerste periode van achttien jaar, de derde of onbepaalde verlengingstermijn kan ingaan, mits een dergelijk beding (zie boven, nr 55).

De verpachter kan verhinderen dat de tweede periode zou intreden, door een opzegging van twee jaar te geven tegen de laatste vervaldag van de eerste ingebruikneming. Dit vermogen spruit voort uit de wet zelf, zonder dat een bijzonder beding nodig is (*Parlem. Hand.*, Kamer, 20 okt. 1948, blz. 9).

Een opzegging die minder dan twee jaar vóór het einde van de eerste ingebruikneming zou gegeven worden, is te laat. Zij kan echter wel gelden als opzegging tijdens de tweede periode, indien de opzegging de daar gestelde strengere redenen laat gelden.

71. — G e d u r e n d e de eerste ingebruikneming (zie boven, nr 63) of de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar (zie verder, nr 88), kan geen einde gemaakt worden aan de pacht voor het eigen gebruik van slechts een d e e l van het goed (art. 1774, § 2, II, derde lid, B.W.).

Integendeel kan de opzegging t e g e n het einde van de eerste ingebruikneming, of tegen het einde van de wettelijke verlengingstermijn of tijdens de onbepaalde verlenging, wel een deel van het goed betreffen. Artikel 1775, zevende lid, B.W. bevat geen beperking, wat niet wegneemt dat deze reden van opzegging ernstig moet zijn. De algemene rechtsbeginselen laten die opzegging toe (Savatier, nr 184, blz. 215 ; — Cass. fr., 18 jan. 1951, *Rec. Dall.*, 1951, 377, met noot ; *J.C.P.*, 1951, 6292, met noot), maar die pachter zal krachtens artikel 1722 B.W. het ganse goed kunnen laten gaan (Savatier, *o.c.*, nr 184, blz. 216).

72. — De opzegging die tijdig gegeven werd tegen het einde van de eerste ingebruikneming moet een r e d e n inhouden die e r n s t i g en g e g r o n d is.

De wetgever heeft met die woorden willen beduiden dat de reden niet enkel louter theoretisch ernstig — *sérieux* — moet zijn, maar tevens in werkelijkheid moet bestaan in hoofde van de welbepaalde pachter, dus gegrond — *fondé* — moet zijn.

Een reden is gegrond zodra men er het bewijs van levert (Raad van State, *Parlem. Besch.*, Kamer, 1948-49, nr 262, blz. 21).

Slagen toegebracht door de pachter aan de verpachter, is theoretisch een ernstige reden, maar *in concreto* dient nagegaan te worden of die grief werkelijk bestaat, gegrond is (*Parlem. Hand.*, 26 juni 1946, blz. 735 en 737 ; — zie verder, nr 77).

In artikel 1775 worden een reeks redenen aangehaald die ernstig zijn. Het zijn loutere voorbeelden. Tijdens de debatten, in de rechtspraak en door de rechtsleer werden tal van andere redenen voor ernstig aangezien.

73. — Het begrip ernstige reden, is zó belangrijk in de landpachtwetgeving, dat het nuttig voorkomt de v o o r b e r e i d e n d e w e r k e n ruimer aan te halen.

Verslaggever Derbaix drukte zich uit als volgt :

« Ongetwijfeld blijft het eigendomsrecht van de verpachter erkend. Tussen het recht van de pachter om op het goed te blijven en het recht van de eigenaar om het goed zelf uit te baten of te laten in bedrijf nemen door de zijnen, zal de rechter de voorkeur geven aan deze laatste, waar deze normaal, rechtmatig en onbetwistbaar zijn eigendomsrecht uitoefent. Maar buiten dit bijzonder geval zullen alleen beschouwingen van algemeen belang de rechter leiden. De verpachter heeft dus niet meer het absolute, volledige en onbetwistbaar recht zijn pachter te weren op de wettelijke of conventionele einddatum. Hij zal dat voortaan niet meer kunnen doen uit loutere wispelturigheid, uit persoonlijk behagen, uit belang of om nog minder verdedigbare redenen.

» Maar integendeel : indien de toestand van de uitbating van het goed aantoont, dat de pachter klaarblijkelijk onbekwaam is of zo zorgeloos, zo nalatig is dat het rendement van de bebouwing in gevaar wordt gebracht en de waarde van het goed wordt verminderd ; indien het gezin van de pachter door sterfgeval, ziekte of andere omstandigheden, zodanig wordt gewijzigd dat de uitbating wordt verhinderd ; indien bijzonder erge misdrijven door de pachter tegenover de verpachter gepleegd de goede verhouding en de verstandhouding, die tussen hen moeten heersen, verstoren ; indien eindelijk in het klaarblijkelijk belang van een normale en economische uitbating meerdere percelen dienen samengevoegd ; in al die gevallen zal de rechter al deze omstandigheden soeverein willen overwegen, bijzonder denkend aan het algemeen belang en zal hij de opzegging geldig verklaren zo hij van oordeel is dat de redenen waarvoor de opzegging werd gegeven redelijk en ernstig zijn.

» Dit nieuw stelsel eerbiedigt en waarborgt enerzijds het onbetwistbaar recht van de grondeigenaar om over zijn goed te beschikken telkens hij de inbedrijfsneming ervan, hetzij door hemzelf, hetzij door de zijnen, wil verzekeren, terwijl het anderzijds het gebruik van het recht van de verpachter om het genot van het goed aan derden over te maken beperkt door het — in naam van het algemeen belang — ondergeschikt te maken aan ernstige redenen van immoraliteit of beroepsonbekwaamheid in hoofde van de pachter, of nog aan welomschreven omstandigheden die betere uitbatingsvoorwaarden moeten verschaffen, het rendement van de bebouwing moeten verhogen en de vooruitgang van de nationale landbouwnijverheid moeten in de hand werken » (*Parlem. Hand.*, Senaat, 14 jan. 1948, blz. 240).

De verslaggever Blavier tracht de gedachte van de commissie weer te geven door te zeggen : « Voor ons betekent het woord ernstig een belangrijke reden, een sterke reden, een reden die men voelt, verstaat, een reden die niet verdoken is of niets anders verduikt... Dat begrip ernstig kan door de rechtbanken in tweeërlei gedachtengangen worden toegepast : in de economische en in de persoonlijke » (*Parlem. Hand.*, Kamer, 26 juni 1946, blz. 737).

Het begrip ernstig is niet zo streng als het begrip gewichtig, en het werd verkozen, omdat er geen al te restrictieve betekenis mag gehecht worden aan dat begrip ; de eigenaar moet zijn rechtmatige belangen kunnen verdedigen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 25 juni 1946, blz. 706 ; 26 juni 1946, blz. 739).

Het eigendomsrecht kan niet misbruikt worden om opzegging te geven, het moet gesteund zijn op goede redenen, door de wet als ernstig en gegrond omschreven. De rechter zal nagaan of het eigendomsrecht gebruikt wordt op een rechtmatige wijze, in acht nemende de belangen, zowel van de verpachter als van de pachter en zelfs voor de maatschappij (De Page, IV, nr 799, blz. 433).

De magistraat blijft vrij alle redenen te aanvaarden « waarvan hij ten aanzien van de omstandigheden van de zaak en met inachtneming van het algemeen belang, het karakter van redelijkheid en ernst mocht toekennen (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 158, blz. 7). Een ernstige reden is ook redelijk (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 18 ; 1948-49, nr 310, blz. 11).

74. — Nochtans zijn de in de wet aangehaalde redenen als ernstig te beschouwen door de rechter (Cass. fr., 7 jan. 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 93, met noot ; — Savatier, n^r^ 184, blz. 215).

De verpachter kan opzegging geven, om het goed zelf in bedrijf te nemen of om de uitbating over te laten aan zijn nabestaanden (art. 1775, 1°, B.W.).

De reeks van personen die in aanmerking komen is heel wat groter dan voor het geval van een bijzonder beding, betreffende de eerste ingebruikneming (art. 1774, § 2, II, eerste lid ; — zie boven, n^r^ 63), of voor de opzegging van de tweede periode (art. 1774, § 2, II, tweede lid ; — zie verder, n^r^ 88). De afstammelingen van de echtgenoot komen in aanmerking zelfs indien laatstgenoemde nog leeft (zie boven, n^r^ 63).

De erfgenamen van de verpachter mogen opzegging geven om de uitbating over te laten aan personen, die voor hen mogelijk volkomen vreemden zijn, maar die voor de overleden verpachter nabestaanden waren zoals omschreven in artikel 1775, 1°, B.W. ; Gourdet en Closon (n^r^ 94, blz. 178 ; — Roppe, n^r^ 94) menen dat artikel 1775, 1°, B.W. bij vergelijking ten bate van andere personen mag uitgelegd worden. Is het technisch niet juister te zeggen, dat de verpachter soms een ernstige en gegronde reden van opzegging zal vinden in het verlangen de uitbating te laten aan iemand die hem nauw aan het hart ligt of waartegenover hij verplichtingen heeft.

75. — Indien bepaalde wijzigingen in het huisgezin van de pachter de uitbating in gevaar brengen, kan eveneens opzegging gegeven worden (art. 1775, 2°, B.W.). Het is onverschillig of de oorzaak ligt in de dood van de verpachter, zijn ziekte, of zijn ouderdom (De Page, *Compl.*, IV, n^r^ 799, blz. 428).

Aldus is het overlijden zonder erfgenaam die bekwaam is om het goed uit te baten (Gourdet et Closon, n^r^ 94, blz. 178 ; — Roppe, n^r^ 94 ; — zie verder, n^r^ 213). Indien, niettegenstaande een zeer grondige wijziging in het huisgezin, de uitbating niet in gevaar komt, dan is er geen reden tot opzegging (Vred. Nandrin, 11 maart 1952, *Jur. Liège,* 1951-52, blz. 253 ; — Vred. Bree, 26 aug. 1954, bevestigd Rb. Tongeren, 16 juni 1955, inzake Rubens en Tournier t./Haveneers, *onuitg.*).

76. — De verpachter kan, zo het sociaal en economisch nut opweegt tegen de schade aan de pachter, percelen voegen bij een ander bedrijf.

Oorspronkelijk had de tekst het over het verpachte goed, nu over één of meer percelen ; bedoeld werd, dat de toevoeging van een deel van het pachtgoed bij een ander bedrijf niet kan rechtvaardigen, dat ook het andere deel zou ontnomen worden aan de pachter (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, n^r^ 158, blz. 7).

Het te vergroten bedrijf moet ook verpacht zijn, zoniet zou de opzegging eenvoudiger voor eigen gebruik gegeven worden.

De bewoordingen van artikel 1775, 3° B.W. zouden eng dienen uitgelegd te worden, zodat een ander doel niet in aanmerking komt (Vred. Leuze, 20 dec. 1951, *T. Vred.*, 1952, 175 en 262).

De herverkaveling is een ernstige reden (art. 1775, 4° B.W.).

De splitsing van het bedrijf kan soms als reden gelden (art. 1775, 5°).

Minister van landbouw Lefebvre, verdedigde deze reden als volgt : In plaats van aan de pachter te zeggen « Gij baat nu 100 ha. uit ; dat gaat Uw krachten of levensnoodwendigheden te boven, ga er af » is het verkieslijker te zeggen : « Ik ontneem U de helft ; werk, verdien Uw kost verder, maar met de andere helft zal ik aan één of twee nieuwe pachters de mogelijkheid verschaffen zich op hun beurt te vestigen ».

Uit deze opmerking en de discussie daaromtrent blijkt, dat hier slechts bedrijven bedoeld worden die werkelijk de «krachten en levensnoodwendigheden» van de pachter te boven gaan (*vgl.* verder, nr 81).

In het Vlaamse land zal deze ernstige reden niet dikwijls voorhanden zijn (*Parlem. Hand.*, 26 juni 1951, blz. 740).

77. — Zware beledigingen of daden van klaarblijkende vijandigheid zijn ook een reden tot opzegging (art. 1775, 6°).

De wetgever heeft gewild dat de beledigingen zwaar zouden zijn, dat de vijandigheid klaarblijkelijk zou aangetoond worden door de daden van de pachter (*Parlem. Hand.*, Kamer, 21 maart 1951, blz. 9 en 16) maar een veroordeling is niet noodzakelijk (*Parlem. Hand.*, Kamer, 26 juni 1951, blz. 739).

Verder wordt als reden aangehaald, de veroordeling uit hoofde van daden die het vertrouwen doen wankelen of de normale betrekkingen onmogelijk maken (art. 1775, 7°).

Een veroordeling is hier nodig. De feiten moeten niet noodzakelijk begaan zijn tegenover de verpachter of de zijnen. Maar het moeten natuurlijk ernstige feiten zijn. Niet enkel overtredingen van het verkeer enz. (*Parlem. Hand.*, Kamer, 26 juni 1946, blz. 773), doch feiten die het vertrouwen en de normale betrekkingen in de weg staan.

78. — Als achtste reden wordt in artikel 1775, 8° aangehaald: de waardevermindering. Elke reden die de pachtverbreking zou rechtvaardigen kan *a fortiori* ingeroepen worden als ernstige reden tot opzegging (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1946, nr 42, blz. 3; 1946, nr 115 ,blz. 8; — zie verder, nr 253).

Maar zelfs redenen die niet ernstig genoeg zijn om een pachtverbreking te rechtvaardigen, zullen toch volstaan om een opzegging te motiveren (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1950-51, nr 293, blz. 11; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 14 juni 1951, nr 150). «Er kunnen zich gevallen voordoen van kleine nalatigheden die niet voor gevolg hebben dat het contract moet worden verbroken. Ik geloof dat juist in die gevallen er een tekst nodig is zoals degene, die aan de eigenaar zal toelaten die mindere nalatigheid waardoor nochtans onbetwistbaar nadeel wordt berokkend, in acht te nemen om, mits een opzegging van twee jaar, een einde te stellen aan de pacht» (minister van landbouw, *Parlem. Hand.*, Kamer, 27 jan. 1948, blz. 311; — zie verder, nr 82).

79. — Naast deze opsomming van ernstige redenen die in de wet zelf aangehaald worden, vindt men in de voorbereidende werken nog andere voorbeelden. Hier zal de rechter de ernst van de reden moeten wikken en wegen (*vgl.* boven, nr 74).

80. — Zoals boven reeds uitgelegd werd en later nog zal blijken, kan in de loop van de eerste ingebruikneming of van de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar geen opzegging gegeven worden — tenzij in het contract het tegendeel bedongen werd — ten voordele van nabestaanden van de verpachter.

Onderstel nu dat de verpachter gedurende de eerste ingebruikneming reeds voorziet dat hij niet in het begin, maar later in de loop van de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar, zijn goed nodig zal hebben om het

zelf in bedrijf te nemen, of om het bedrijf ervan over te dragen aan een bepaalde persoon die zijn afstammeling, aangenomen kind, ascendent, echtgenoot, broeder, zuster, schoonbroeder, schoonzuster, neef of nicht is of nog de ascendent of descendent van zijn echtgenoot. In deze hypothese zou hij, op het einde van de eerste ingebruikneming nog geen actuele nood aan dat goed hebben, zodat het inroepen van de eerste reden, aangehaald in de wet, niet gegrond zou zijn. In de loop van de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar zal hij ook geen opzegging kunnen geven, want in het contract staat geen beding, dat hem zulks toelaat.

Welnu hij zal als ernstige reden mogen inroepen : zijn vooruitzicht het goed in de loop van de wettelijke verlengingstermijn nodig te zullen hebben (*Parlem. Hand.*, Kamer, 25 juni 1946, blz. 706 en 26 juni 1946, blz. 740).

Welk is het gevolg van deze opzegging ? Dat noodzakelijke beding zal eenvoudig beschouwd worden als ingelast in het contract (*Parlem. Hand., l.c.*).

81. — Hetzelfde geldt voor de aanpassing van een ongewoon lage pachtprijs (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 706 en 740 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 94, B, d ; — Roppe, n^r^ 94, B, d ; — De Page, *Compl.*, IV, n^r^ 799, blz. 429 en n^r^ 806 *bis*, blz. 465 ; — zie boven, n^r^ 45).

Het niet regelmatig betalen van de pacht zou op zichzelf geen ernstige reden zijn, zo de pachter, de achterstel goed weet te verklaren ; leeft de pachter echter zekere betalingsmodaliteiten of uitsteltermijnen niet na, dan zal dat ongetwijfeld een ernstige reden zijn (*Parlem. Hand.*, Kamer, 26 juni 1946, blz. 737).

Het voornemen van de verpachter om het ingesloten zijn van landbouwgronden te doen ophouden door percelen te ruilen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 26 juni 1946, blz. 738) ; de verslaafdheid aan de drank of het schandelijk gedrag van de pachter zijn ernstige redenen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 739 en 740 ; — De Page, *Compl.*, IV, n^r^ 799, blz. 429 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 94, B, b, blz. 180 ; — Roppe, n^r^ 94, B, b).

Discry nam als ernstige reden aan, het voornemen het goed te verhuren aan een kroostrijk huisgezin, indien de huidige pachter reeds ouder is, zonder grote noodwendigheid en het goed slechts gewoon bebouwt (*vgl.* boven, n^r^ 76 en verder, n^r^ 86). De minister van landbouw wees dat voorbeeld van de hand (*Parlem. Hand.*, Kamer, 26 juni 1946, blz. 739-740), doch Meysmans was de mening van Discry toegedaan (blz. 740). Het is een uiterst geval, dat practisch nooit, maar theoretisch en in een buitengewoon gunstige omstandigheid wel als ernstige reden zou kunnen aanvaard worden.

82. — De verpachter die voor een onderpachter of cessionaris komt te staan, die hij niet aanvaardde, heeft een ernstige reden tot opzegging ook al verwaarloosde hij de onderverhuring of overdracht van huur te doen verbreken (Gourdet et Closon, n^r^ 94, B, e ; — Roppe, n^r^ 94, B, e ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 716).

Die stelling komt eigenlijk maar volop van pas voor de pachten die reeds vóór 8 augustus 1951 overgedragen werden of de vroegere onderverhuringen ; later gold het verbod van artikel 1717 B.W. Maar de verpachter

kan toch altijd een aldus gemotiveerde opzegging verkiezen boven een geding in verbreking op grond van artikel 1717 B.W.

De verpachter kan nog het inzicht laten gelden om een huis of gebouwen op te richten op het ganse goed of een deel ervan, zelfs indien aan de andere vereisten van artikel 1774, §2, III niet voldaan wordt (Gourdet et Closon, nr 94, B, g ; — Roppe, nr 94, B, g ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 739).

De veroordeling van de inwonende zoon voor schandelijke en erge feiten kan eveneens in aanmerking komen (Gourdet et Closon, nr 94, B, h ; — Roppe, nr 94, B, h ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 310).

De wijziging in de bestemming van het pachtgoed werd ook als reden aangehaald, meer bepaald het omzetten van de hoeve in een melkslijterij (Gourdet et Closon, nr 94, B, i ; — Roppe, nr 94, B, i ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 799, blz. 429).

Aanvaard wordt, dat iedere erge of blijvende nalatigheid kan ingeroepen worden, zelfs indien zij niet zou volstaan om de pacht te zien verbreken ten nadele van de pachter (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1950-51, nr 293, blz. 11 ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 799, blz. 429 ; — Gourdet et Closon, nr 94, B, a ; — Roppe, nr 94, B, a ; — *vgl.:* Tw. *Huur van handelshuizen,* nr 99 ; — zie boven, nr 78).

83. — De Page meent terecht, dat nuttige vergelijkingspunten kunnen gevonden worden in de handelshuurwetgeving : de noodwendigheid de hoeve af te breken, het inzicht ze weder op te bouwen (zie Tw. *Huur van handelshuizen,* nr 98), de bekwaamheid van de verpachter die oorspronkelijk onbekwaam was (zie boven, nr 59 ; — zie Tw. *Huur van handelshuizen,* nrs 119 en volg.), het gemis aan rechtmatig belang omdat de pachter over een andere en voldoende hofstede beschikt (De Page, *Compl.*, IV, nr 799, blz. 429 ; — *vgl.* Tw. *Huur van handelshuizen,* nr 101). De pachter die op de hoeve niet meer woont of een andere overgenomen heeft, zodat hij het eerste goed niet meer kan oppassen, verdient geen bescherming meer (Rb. Luik, 31 maart 1953, *Jur. Liège,* 1953-54, blz. 68).

84. — Of het inzicht, het goed te verkopen een ernstige reden is, wordt fel omstreden. De Bersaques (*Rev. crit. jur.*, 1955, 314) bestudeert het vraagstuk en meent dat in principe het antwoord ontkennend is, alhoewel in concrete gevallen het belang van de verpachter toch dient verkozen boven dit van de pachter. De rechtbank te Gent liet terecht opmerken « dat het — theoretisch gezien — onmiddellijk opvalt dat een opzegging om reden van verkoop ten goede zou kunnen komen aan een koper die het eigendom zou verpachten aan een derde ; dat het klaarblijkelijk tegen de geest van de landpachtwet indruiste, dat een vroegere pachter zou uitgedreven worden ten bate van een nieuwe pachter ; dat hieruit voortspruit, dat een opzegging om reden van verkoop zo maar niet algemeen kan aanvaard worden en minstens zal moeten nagegaan worden, of de belangen van de verkoper bijzonder eerbaar waren in het concrete geval » (inzake De Wulf t./De Maetelaere, 29 april 1955, *onuitg.*).

Er dient op gewezen te worden, dat anderen dit inzicht als reden aanvaarden, doch laten opmerken dat de verkoop door de omstandigheden

aan de verpachter opgedrongen wordt (Gourdet et Closon, nr 94 *in fine* ; — Roppe, nr 94 *in fine ;* — Rb. Turnhout, 9 april 1952, *R.W.*, 1952-53, 716 ; — Rb. Luik, 3 maart 1953, *J.T.*, 1953, 380 ; — Rb. Brugge, 18 dec. 1951, in zake De Baets t./ Rey, *onuitg.*).

Indien de opzegging gegeven wordt tegen het einde van de tweede periode of tegen een vervaldag van de derde ,was hij minder nuttig vermits de koper die opzegging voor de eerstvolgende vervaldag kon geven (Rb. Gent, 29 april 1955, in zake De Wulf t./De Maetelaere, *onuitg.*). Door hem niet tegen het einde van de eerste periode te geven, kan integendeel negen jaar teloor gaan.

Zo de verkoop onderhands plaats heeft, krijgt de pachter zijn kans niet en schijnt de rechtbank er minder zorg voor te hebben (Rb. Gent, 29 april 1955, De Wulf t./De Maetelaere, *onuitg.*).

Een opzegging voor verkoop is zeker niet geldig tegen een vervaldag in de loop van de eerste of tweede periode (art. 1774, § 2, III) en sommigen verwerpen die reden kordaat voor de andere vervaldagen (Vred. Virton, 16 april 1953, *T. Vred.*, 1953, 285 ; — Rb. Gent, 14 jan. 1953, in zake Hanssens t./ De Block, *onuitg.*).

Tenslotte dient de vraag gesteld te worden, of de juiste oplossing niet ligt in een opzegging voor eigen gebruik door de verkoper, maar die later door de koper overgenomen wordt. Indien de koper of zijn nabestaanden het land niet zullen gebruiken, valt de opzegging dan vanzelf weg (zie verder, nr 198).

85. — De Page (*Compl.*, IV, nr 799, blz. 429) neemt terecht aan, dat de opzegging kan gegeven worden om een beding te zien inlassen ten einde een betere regeling te treffen omtrent de werken, gebouwen en beplantingen (art. 1773 B.W. ; — *vgl.:* boven, nr 80). De voorstellen moeten natuurlijk redelijk zijn en het zal volstaan dat de pachter het beding aanvaardde, zij het ondergeschikt, vóór de rechtbank, om de opzegging te doen wegvallen. Het vonnis zou zelfs de geldigverklaring van de opzegging kunnen ondergeschikt maken aan de weigering van de pachter bepaalde wijzigingen aan de pachtovereenkomst te aanvaarden.

86. — De verpachter die vóór de wet van 7 juli 1951 een authentieke pacht aan een derde toegestaan had, kan aan deze laatste niet opwerpen, dat het goed voor hem teloor ging ingevolge de nieuwe wet, in de zin van artikel 1722 B.W. ; de verpachter zal in zijn verplichting, de nieuwe pachtovereenkomst na te leven, een ernstige reden tot opzegging vinden (Rb. Luik, 24 juni 1952, *J.T.*, 1952, 453 ; — Vred. Waremme, 16 febr. 1952, *J.T.*, 1952, 386).

Bij vergelijking met artikel 1775, 5°, werd de opzegging, die er toe strekte het goed aan een talrijk huisgezin te verpachten, ernstig verklaard, terwijl de vroegere pachter toch nog over voldoende eigen goed beschikte (Rb. Brugge, 5 dec. 1953, *R.W.*, 1953-54, 716 ; — *vgl.:* boven, nrs 76 en 81).

Als ernstige reden werd aanvaard, het inzicht het goed te laten uitbaten door een achternicht, die recht heeft op de bijzondere erkentelijkheid van de verpachter en zijn dichtste familielid is (Rb. Antwerpen, 23 juni 1952, in zake Geven t./Anthonissen, *onuitg.*).

87. — Kunnen natuurlijk niet gelden als ernstige redenen : de politieke opinie van de huurder ; zijn vraag tot herziening van de pacht ; zijn vraag tot schadeloosstelling wegens schade aangericht door konijnen, herkomstig van de jacht van de eigenaar ; de weigering de huur van de jacht op de hoeve aan de eigenaar te geven ; de weigering aan te sluiten bij een melkerij of een ander door de eigenaar aangewezen organisme ; de weigering de produkten van de hoeve te kopen van, of te verkopen aan personen aangeduid door de eigenaar ; de weigering melk, boter, enz... te leveren of af te staan tegen een andere prijs dan bepaald in de handel (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1946, nr 115, blz. 8).

Een zogenaamde fout van de pachter geldt niet als reden van opzegging zo zij aan overmacht te wijten is (*Parlem. Hand.*, Kamer, 26 juni 1946, blz. 737).

Zelfs indien een scheiding en deling zou vergemakkelijkt worden moest het goed vrij van pacht zijn, dan nog, is het geen ernstige reden (Vred. Beauraing, 16 april 1953, *T. Vred.*, 1953, 291 ; — *vgl.* : boven, nr 84).

Afdeling IV

Gedurende de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar.

88. — Na de eerste ingebruikneming, die minimum negen jaar maar mogelijk veel langer zal geduurd hebben (zie boven, nr 62), treedt van rechtswege en automatisch een tweede periode in, indien de partijen geen regelmatige opzegging gegeven hebben of wanneer de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt.

Die tweede periode duurt negen jaar en wordt door de wetgever betiteld als de « wettelijke verlengingstermijn van negen jaar ». Zelfs in deze periode van wettelijke verlenging kan de verpachter nog geen einde maken aan de pacht, zo in het contract niets daaromtrent bedongen werd. Zelfs een uitdrukkelijk beding in het pachtcontract zal nooit verder mogen strekken dan het vermogen, voorbehouden aan de verpachter, om hetzij zelf het goed in bedrijf te nemen, hetzij het bedrijf over te dragen :

a) enerzijds aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande linie, zijn broeders en zusters, zijn schoonbroeders en schoonzusters, zijn neven en nichten ;

b) anderzijds aan de echtgenoot van de verpachter, de bloedverwanten in opgaande of nederdalende linie van de echtgenoot (ote).

Deze overname of overdracht mag nooit gedeeltelijk zijn (zie boven, nr 71).

Deze tweede periode verschilt dus enkel hierin van de eerste periode, dat de baten van de bedongen faculteit van opzegging, zich ook mogen uitstrekken tot de aangenomen kinderen van de verpachter, tot zijn ascendenten, tot zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters, neven en nichten en tot de ascendenten van zijn echtgenoot (ote).

89. — In de opzegging moet niet nader bepaald worden wie juist het goed zal uitbaten ; de opsomming met de woorden van de wet volstaat

(Rb. Gent, 28 nov. 1952, in zake Herrebaut t./Dhondt, *onuitg.*; — zie boven, nr 64 ; — zie verder, nr 153 ; — Cass. fr., 26 maart 1947, *J. C. P.*, 1947, 2, 3685 ; — Cass. fr., 30 okt. 1947, *J. C. P.*, 1948, 2, 4099 ; — Cass. fr., 28 jan. 1950, *J. C. P.*, 1950, 2, 5581 ; — Cass. fr., 25 juli 1951, *J. C. P.*, 1951, 2, 6481) ; de rechter kan wel nadere gegevens eisen tijdens de rechtspleging (zie boven, nr 69).

Wat de persoonlijke inbedrijfneming is, en of de rechter de oprechtheid van het inzicht mag onderzoeken, werd boven ontleed (zie boven, nrs 65 en volg.).

Of de koper of andere verkrijger het beding mag inroepen, wordt verder bestudeerd (nr 182).

90. — De strenge uitlegging van de tekst zou de neven en nichten van de echtgenoot uitsluiten. De voorbereidende werken tonen nochtans aan, dat oorspronkelijk de kinderen van de schoonbroeders en schoonzusters in aanmerking kwamen (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 43) en deze tekst werd gewijzigd omwille van de vorm doch niet om de inhoud (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 158, blz. 3 en 5). Trouwens, de kinderen van de schoonbroeder zijn neven en nichten van de verpachter. Men neemt dan ook aan dat zij in aanmerking komen (Gourdet et Closon, nr 74, blz. 144 ; — Roppe, nr 74, blz. 150).

Integendeel zijn de schoonbroeders en schoonzusters van de echtgenoot alleen, niet van de verpachter, uitgesloten, evenals hun kinderen ; de schoonbroeders en schoonzusters ingevolge een eerste huwelijk van de echtgenoot van de verpachter komen dus niet in aanmerking (Gourdet et Closon, nr 74, blz. 144 ; — Roppe, nr 74, blz. 150 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 462 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, nr 158, blz. 5).

91. — Indien het goed de huwgemeenschap toebehoort, schijnt ieder echtgenoot zich als de verpachter te mogen beschouwen.

Zo het goed eigen is aan de vrouw, maar ingevolge de huwelijksvoorwaarden beheerd wordt door de man, dan is blijkbaar toch alléén de vrouw de verpachter.

92. — Een slaafse interpretatie van artikel 1774, § 2, II, tweede lid B.W., kan ertoe leiden te beweren, dat op het einde van, doch nog gedurende de eerste ingebruikneming, geen opzegging kan gegeven worden om de pacht te doen eindigen gedurende de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar uitwerking. Om het duidelijker uit te drukken, een verpachter zou — zelfs niet voor eigen gebruik en met het nodige bijzonder beding in de pacht — geen opzegging kunnen geven op 15 december van het achtste jaar tegen 25 december van het tiende jaar (Rb. Kortrijk, 27 mei 1955, inzake Vanrenterghem t./Vanwalleghem, *onuitg.*, waartegen voorziening in verbreking).

Het argument is, dat een dergelijke opzegging geen steun vindt in het eerste lid van artikel 1774, § 2, II, B.W., nu het daar enkel gaat om opzeggingen die « een einde maken aan de pacht » in de loop van de eerste ingebruikneming ; die opzegging doet de pacht pas eindigen gedurende de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar. Het tweede lid

zou geen hulp bieden, beweert men, want het « opzeggen » gebeurde niet « in de loop van de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar », wel de beëindiging.

Het is klaarblijkelijk dat de wetgever een dergelijk onderscheid tussen een « einde maken » en « opzeggen » in deze teksten niet heeft bedoeld ; nergens in de voorbereidende werken is er een spoor van zijn wil een dode periode van twee jaar te voorzien in het begin van de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar. Dergelijke uitlegging zou er toe leiden, de redenen tot opzegging, vervat in het tweede lid te behouden voor opzeggingen die reeds b.v. tijdens het zeventiende of achttiende jaar gegeven worden om uitwerking te hebben tijdens de onbepaalde wettelijke verlenging, stelling die verkeerd is (zie verder, nr 94).

Eindelijk is het doorslaggevend argument, dat voor het woord opzeggen in de Franse tekst het woord *résilier* staat ; welnu de *résiliation* gebeurt op het einde van de opzeggingstermijn en stemt dus overeen met de woorden een einde te maken van het eerste lid.

De aangevochten stelling is trouwens in strijd met de leer, dat een late opzegging geldt voor de eerste nuttige vervaldag (zie verder, nr 106).

93. — De pachtovereenkomst kan die tweede periode bedingen ; dat zou niet beletten dat alle regelen van de wettelijke verlengingstermijn van kracht zijn, voor wat de redenen van opzegging aangaat (Rb. Bergen, 30 okt. 1953, *J.T.*, 1953, 636).

De overeenkomst kan zelfs de tweede periode uitschakelen door de eerste periode op achttien jaar of meer te brengen en dan uitdrukkelijk te bedingen, dat na die achttien of meer jaren, onmiddellijk de onbepaalde verlengingstermijn zal intreden. Een bijzonder beding blijft dus noodzakelijk (De Page, *Compl.*, IV, nr 809, blz. 472, voetn. 2), en gedurende die achttien jaar zullen enkel de redenen eigen aan de eerste ingebruikneming gelden (zie boven, nr 56 ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 809, blz. 472, voetn. 3).

De wetgever moest logischerwijze toelaten dat de partijen onderling zouden bedingen dat de eerste en tweede periode ,samen minstens achttien jaar, zouden behandeld worden — ten voordele van pachter — met de strengheid van de eerste ingebruikneming, met dien verstande dat dan onmiddellijk de derde periode volgen zou.

D.w.z. dat de partijen hier slechts contractueel afwijken van de wet door een strengere opvatting van de tweede periode. De verpachter heeft het recht deze gunst toe te staan aan zijn pachter, hem aldus een grotere stabiliteit verzekerend, en hiermede het doel van de wet beantwoordend. Een uitdrukkelijke clausule is nodig, zodat zonder expliciet beding, na het verstrijken van de contractuele achttien jaar of meer, de tweede periode begint, zijnde de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar (*Parlem. Hand.*, Senaat, 12 juni 1951, blz. 1479, 1480 en 1481 ; — zie boven, nr 56).

AFDELING V

Bij het einde van de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar en gedurende de onbepaalde wettelijke verlenging.

94. — Vóór het einde — zevende vervaldag — van de tweede periode of wettelijke verlengingstermijn van negen jaar, kan reeds een opzegging gegeven worden « om ernstige en gegronde redenen » tegen de laatste vervaldag van die verlengingstermijn van negen jaar, datum waarna de laatste periode of de onbepaalde wettelijke verlenging begint. Verder in de loop van de onbepaalde wettelijke verlenging of derde periode kan een einde gemaakt worden aan de pacht mits « ernstige en gegronde redenen ».

De nodige uitlegging werd reeds verschaft (zie boven, nrs 65 en volg.).

95. — Voor deze periode is nu een bijzondere maatregel getroffen, om de verpachter te verhinderen het zijn pachter voortdurend lastig te maken ; een nieuwe opzegging kan pas drie jaar na de niet geldig verklaarde opzegging gegeven worden (art. 1776, derde lid ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 275, blz. 366 ; — Gourdet et Closon, nr 99 ; — Roppe, nr 99 ; — zie verder, nr 118). Het is niet nodig, dat de vorige opzegging ongeldig verklaard werd, het volstaat, dat de geldigverklaring nooit bekomen werd, zelfs indien zij nooit vervolgd werd (Vred. Hasselt, 15 febr. 1952, *T. Vred.,* 1952, 321 ; — Vred. Ath., 27 okt. 1953, *J.T.,* 1953, 601 ; — *anders :* Rb. Brussel, 4 nov. 1955, *R.W.,* 1955-56, 1297 ; — *vgl. : Parlem. Hand.,* 13 juni 1951, blz. 1501, Derbaix).

HOOFDSTUK II

Vorm en termijn van de opzegging Verzet - Rechtspleging tot geldigverklaren

AFDELING I. — *Opzegging door de verpachter.*

96. — Zelfs indien de pachtovereenkomst voor een bepaalde duur gesloten werd, is een opzegging v e r e i s t (De Page, *Compl.,* IV, nr 810 *ter,* A, blz. 482 ; — Gourdet et Closon, nr 88 ; — Roppe, nr 88 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 270, blz. 368).

Op straf van nietigheid wordt in de opzegging m e d e g e d e e l d dat de pachter verzet kan aantekenen binnen de drie maand en bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief (w. 15 juni 1955 ; — zie verder, nrs 111 en 149).

De opzegging moet bij d e u r w a a r d e r s e x p l o o t of bij ter post a a n g e t e k e n d e b r i e f gegeven worden.

Bedoeld wordt, de aangetekende brief die omschreven wordt in artikel 7, koninklijk besluit van 12 oktober 1879.

97. — Het is voorzichtig een brief zonder omslag te gebruiken, ten einde de opwerping te vermijden dat de o m s l a g niets bevatte ; al heeft de wet het over een brief, toch volstaat een k a a r t natuurlijk (Vred. Dinant, 14 maart 1941, *Rev. prat. Not.,* 1942, 270).

Nu de wetgever zelf het aangetekend schrijven als een voldoende bewijs heeft beschouwd en aangeduid, moet men aannemen dat de aantekening volstaat om de beweerde inhoud van het schrijven te bewijzen, tenware aan de rechter afdoende bewezen werd, dat de brief anders opgesteld was (De Page, *Compl.,* IV, nr 810 *ter,* C, blz. 485, voetn. 2 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 271, blz. 369 en 370 ; — *vgl.* Rb. Verviers, 13 mei 1925, *Jur. Liège,* 1925, blz. 220) ; de rechter kan aan de verpachter een aanvullende eed opleggen (Verbr., 7 jan. 1943, *Pas.,* 1943, I, 9) ; de aangetekende brief geldt als een deurwaardersexploot (Vred. Gent, tweede kanton, 19 okt. 1933, *T. Vred.,* 1934, 86).

98. — Dat de pachter de brief w e i g e r t of a f w e z i g is, heeft geen belang ; het behoort hem niet het wettelijk geregeld recht van opzegging te ontzenuwen (Gourdet et Closon, nr 92 ; — Roppe, nr 92 ; — Verbr., 20 maart 1947, *Pas.,* 1947, I, 118 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 271, blz. 369 ; — Vred. St-Kwintens-Lennik, 24 dec. 1930, *T. Vred.,* 1931, 93 ;

— Vred. Gent, tweede kanton, 19 okt. 1933, *T. Vred.*, 1934, 86 ; — Vred. Philippeville, 25 maart 1937, *T. Vred.*, 1937, 332 en 401 ; — Vred. Fléron, 22 nov. 1946, *Jur. Liège*, 1946, blz. 79 ; — *anders :* Kant. Rb. La Roche-sur-Yon, 8 febr. 1949, *Rec. Dall.*, 1949, blz. 123 met noot Savatier ; — Rb. Segré, 30 nov. 1950, *Rec. Dall.*, 1951, blz. 132) ; niettegenstaande de afwezigheid van de geadresseerde begint de *dies a quo* van de opzeggingstermijn te lopen (Vred. Philippeville, 25 maart 1937, *T. Vred.*, 1937, 332 en 401).

99. — Het deurwaardersexploot of de aantekening wordt geëist op straf van nietigheid, juist zoals onder de vroegere wetgeving (De Page, IV, nr 810, 3°). Deze formaliteit is voorzien ten bate van de beide partijen (Verbr., 9 dec. 1948, *Pas.*, 1948, I, 699) en kan niet vervangen worden door het tekenen van een ontvangstbewijs (Gourdet et Closon, nr 92, *in fine* ; — Roppe, nr 92, *in fine ; — vgl.* nochtans Verbr., 6 juli 1950, *Pas.*, 1950, I, 815).

100. — De verpachter moet zelf de opzegging geven, maar een lasthebber kan het in zijn naam doen (*Rép. Prat. Dalloz,* Tw. *Louage,* nrs 1439 en 1445). Een mondeling mandaat volstaat (Rb. Brussel, 15 nov. 1951, *R.J.I.* 1952, blz. 145), of zelfs een stilzwijgende lastgeving (Van Dievoet, nr 91 *bis,* blz. 71). Het zal natuurlijk moeilijk zijn een dergelijke lastgeving tegenover de pachter te bewijzen (Gourdet et Closon, nr 97, blz. 183 ; — Roppe, nr 97, blz. 188), tenware de lasthebber gewoonlijk met de pachter handelde, zoals een beheerder van goederen of een kind van de verpachter (Van Dievoet, nr 91 *bis,* blz. 71).

Ratihabitio mandato aequiparatur zodat de verpachter de opzegging die in zijn naam gegeven werd naderhand kan goedkeuren (Rb. Dendermonde, 20 febr. 1948, *onuitg.).* Nochtans schijnt het te moeten gebeuren vóór de aanvang van de wettelijke opzeggingstermijn (*vgl.* Verbr., 6 febr. 1953, *Pas.*, 1953, I, 436, noot ; — *Rev. prat. Soc.*, 1953, nr 4310, blz. 224 ; — Tw. *Huur van handelshuizen,* nr 87 *in fine*).

101. — De opzegging die niet door alle onverdeelde eigenaars gegeven werd, is nietig (Verbr., 6 juli 1933, *Pas.*, 1933, I, 285 ; — Verbr., 23 okt. 1952, *Pas.*, 1953, I, 92 ; *J.T.*, 1953, 122 ; — Luik, 17 jan. 1931, *T. Vred.*, 1931, 210 ; — De Page, IV, nr 510 ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 810 *ter,* blz. 483 ; — Van Dievoet, nr 91 *bis,* blz. 71 ; — Gourdet et Closon, blz. 183 ; — Roppe, blz. 188 ; — Rb. Antwerpen, 25 nov. 1952, inzake Keuzers t./Biermans, *onuitg. ;* — Vred. Leuze, 21 juni 1952, *T. Vred.*, 1952, 272 ; *R.J.I.* 1953, blz. 120). De opzegging is immers geen louter bewarende maatregel, maar de uitoefening van het recht een einde te stellen aan het pachtersgebruik van het goed (Verbr., 17 mei 1951, *Pas.*, 1951, I, 627, noot ; *R.W.*, 1951-52, 71 ; *Rev. prat. Not.*, 1952, 323 ; — Vred. Marche-en Famenne, 7 okt. 1949, *Pas.*, 1951, III, 63 ; *T. Vred.*, 1951, 113 ; — *anders :* Vred. Binche, 13 jan. 1939, *P.P.*, 1939, 289 ; *T. Vred.*, 1939, 207 ; — Vred. Beaumont, 29 dec. 1939, *T. Vred.*, 1941, 551).

De nietigheid wordt niet goed gemaakt doordat degene die opzegging geeft later de overige delen van het onverdeelde goed inkoopt (Vred. Leuze, 21 juni 1952, *T. Vred.*, 1952, 272) ; anders ware het in geval van een verkaveling (art. 883 B.W. ; — zie boven, nr 66).

Overeenkomstig de boven (nr 100) uiteengezette principes is ook hier zelfs een mondelinge of stilzwijgende lastgeving mogelijk en kan de ratificatie van nut zijn.

De onverdeelde eigenaar die opdracht kreeg, het nodige te doen om tot de scheiding en deling te geraken, kan ook de opzegging geven (Rb. Kortrijk, 25 oktober 1951, *J.T.*, 1952, 152).

De weduwe die de opzegging ondertekent met de woorden « Weduwe X en kinderen », handelt tevens in naam van haar kinderen, die door de dagvaarding haar akte geldig maken (Rb. Gent, 20 dec. 1951, inzake De Bruyne t./Deprez en cons., *onuitg.)*. De vraag blijft, of inzake landpacht de ratificatie twee jaar vóórop dient te geschieden (zie boven, nr 100).

De wet van 8 juli 1924 (art. 577 *bis* B.W.) geldt ook voor de onverdeelde landelijke eigendommen (De Page, V, nr 1160, a en b ; — Vred. Erezée, 5 april 1950, *Pas.*, 1951, III, 77 ; — Vred. Binche, 13 jan. 1939, *P.P.*, 1939, 289 ; *T. Vred.*, 1939, 207) ; daaruit volgt, dat de medeëigenaars desnoods kunnen gedwongen worden om de opzegging te geven (art. 577 *bis*, § 6, *in fine* B.W.).

102. — Het kan gebeuren dat één pachter komt te staan tegenover meerdere verpachters, maar elk voor een bepaald perceel dat hen toebedeeld werd door verkaveling. Zoals voor de verkoop bij loten geeft deze toestand aanleiding tot moeilijke rechtskwesties, die verder besproken worden (nr 209).

Zo het goed onverdeeld aan meerdere personen verpacht is, moet de opzegging aan iedere pachter gericht worden, tenware tussen hen een rechtsband van hoofdelijkheid, lastgeving of zaakwaarneming bestond (Verbr., 6 juli 1933, *Pas.*, 1933, I, 285 ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 810 *ter*, blz. 485, 3° ; — Luik, 12 nov. 1930, *Pas.* 1931, II, 35 ; — *vgl.* Tw. *Huur van handelshuizen*, nr 87 ; — Planiol, vijfde uitg., I, blz. 808 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail*, nr 365 ; — Luik, 17 jan. 1931, *T. Vred.*, 1931, 210 ; — Gourdet et Closon, nr 97 ; — Roppe, nr 97). De pacht is immers ondeelbaar, zodat de opzegging zonder uitwerking blijft, zelfs tegenover hem die er een ontvangen heeft (Savatier, nr 170 *bis*, blz. 191).

De enige betrekker kan als de lasthebber van de andere pachters beschouwd worden (Van Dievoet, nr 91 *bis*, blz. 72).

103. — De gehuwde vrouw dient gemachtigd te worden om opzegging te geven, maar de nietigheid is slechts betrekkelijk, zodat de pachter die niet kan opwerpen (Rb. Brugge, 31 jan. 1953, *R.W.*, 1952-53, 1157). Onder het stelsel van de wettelijke huwgemeenschap kan de man opzegging geven betreffende de eigen goederen van de vrouw. Een derde, zoals een schuldeiser, meer bepaald een nieuwe pachter, kan de opzegging niet geven ; dat recht schijnt persoonlijk aan de verpachter te behoren (Savatier, nr 170 *bis*, blz. 193).

104. — Een voorwaardelijke opzegging geldt niet (Vred. Doornik, 20 jan. 1942, *T. Vred.*, 1942, blz. 54 met noot ; — Vred. Ronse, 1 juni 1954, *T. Vred.*, 1955, 407).

105. — De opzegging moet minstens twee jaar voorop gegeven worden en wel twee jaar vóór de bedoelde vervaldag. De vervaldag wordt

bedongen door de partijen of wordt bepaald door de plaatselijke gebruiken. Van Dievoet trachtte er een overzicht van te geven (nr 120).

De termijn van twee jaar is een vrije termijn — *délai franc* — zegt men, omdat in artikel 1775 B.W. immers « tenminste twee jaar » gevergd wordt (*R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 49 ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 810 *ter*, blz. 484 ; — Vred. Antoing, 29 dec. 1942, *T. Vred.*, 1943, 275 ; — Vred. St-Hubert, 8 mei 1948, *T. Vred.*, 1948, 296).

De dag van de opzegging en de dag tegen dewelke zij werd gegeven, zouden derhalve niet mee tellen ; de opzegging om de pachter op 30 november te zien vertrekken zou dus twee jaar tevoren op 28 november moeten aangekomen zijn (Gourdet et Closon, nr 90 ; — Roppe, nr 90 ; — Kluyskens, *Contracten*, nr 270, blz. 369).

Blijkbaar heeft artikel 1775 B.W., dat toch duidelijk is, een andere termijn voorgeschreven ; het volstaat dat in het bepaalde geval de opzegging is aangekomen op 29 november (Rb. Antwerpen, 15 dec. 1952, inzake De Groef t./Struyven, *onuitg.* ; — Vred. Philippeville, 25 maart 1937, *T. Vred.*, 1937, 401).

106. — Is de opzegging niet tijdig gegeven voor een bepaalde datum, dan geldt hij voor de eerstvolgende nuttige datum, volgens de overeenkomst, de wet of de gebruiken (Kluyskens, *Contracten*, nr 270, blz. 369 ; — Verbr., 23 sept. 1943, *Pas.*, 1943, I, 353 ; — Rb. Tongeren, 13 maart 1942, *T. Vred.*, 1943, 169 ; — Rb. Brussel, kortg., 29 april 1941, *T. Vred.*, 1941, 456 ; — Vred. Erezée, 5 april 1950, *Pas.*, 1951, III, 77 ; — Vred. Sint-Kwintens-Lennik, 24 dec. 1930, *T. Vred.*, 1931, 93 ; — Savatier, nr 170 *bis*, blz. 192 ; — Cass. fr., 2 febr. 1951, *J.C.P.*, 1951, 2, 6244 met noot ; — Cass. fr., Veren. kamers, 25 juli 1951, *J.C.P.*, 1951, 2, 6481 ; — *anders :* Verbr., 29 maart 1931, *Pas.*, 1931, I, 49).

Enkel de wil van de verpachter, een einde aan de pacht te stellen, heeft belang (*R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 51 ; — *Rev. trim. dr. civ.*, 1928, blz. 160, nr 47 ; — Cass. fr., 14 nov. 1927, *D.H.*, 1927, 1, 738 ; — Gourdet et Closon, nr 97 en daar aangehaalde rechtspraak ; — Roppe, nr 97) ; de bedoelde vervaldag dient niet eens vermeld te worden in de opzegging (Verbr., 23 sept. 1943, *Pas.*, 1943, I, 353, met noot) ; deze geldt tegen de eerstvolgende nuttige datum (Vred. Lochristi, 25 nov. 1953, *R.W.*, 1953-54, 1404 met noot). De verkeerd aangegeven datum vindt zijn rechtzetting in de wet zelf (Rb. Brussel, 7 juli 1936, *R.W.*, 1936-37, 406).

Artikel 1775, tweede lid B.W. gaat van dezelfde principes uit, wanneer de opzeggingstermijn verlengd wordt tot de contractuele of gewoonterechtelijke vervaltermijn.

Het is in de praktijk aangewezen, de opzegging te geven tegen een bepaalde datum « of elke andere nuttige datum ».

De opzegging mag zover van te voren gegeven worden als de verpachter wenst (*R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 54), zij het onmiddellijk na de pachtovereenkomst (Vred. Bergen, 23 nov. 1943, *Pas.*, 1944, III, 59 ; *Rev. Adm.*, 1945, 66).

Nochtans is de toestand zeer bijzonder, zo de opzegging gegeven werd tegen het einde van de eerste ingebruikneming ; is de opzegging te laat gegeven, dan gaat de tweede periode in ; toch zal die opzegging nuttig blijven indien zij gegeven werd om het goed te laten gebruiken door de verpachter of nabestaanden en daaromtrent een beding in de pachtakte ingelast werd (art. 1774, § 2, II, tweede lid B.W. ; — zie boven, nrs 93 en 94).

107. — Verder zal er uitvoeriger op gewezen worden, dat deze bepalingen omtrent de vorm en de termijn van de opzegging wel van dwingend recht zijn, maar niet van openbare orde, zodat enkel de beschermde partij de nietigheid kan opwerpen en zelfs het middel kan verzaken, zij het door vrijwillige doch vaststaande naleving van de opzegging of overeengekomen termijn (Verbr., 14 jan. 1954, *Pas.*, 1954, I, 402 ; — De Page, *Compl.*, IV, blz. 426 ; — *vgl.* Tw. *Huur van handelshuizen,* nrs 176 en volg. ; — *vgl.* Verbr., 12 juni 1953, *Pas.*, 1953, I, 797 ; *R.W.*, 1953-54, 794 ; *J.T.*, 1953, 584 ; — zie verder, nr 166).

108. — Materiële vergissingen in de aanduiding van de pachter of van het goed, nemen de geldigheid van de opzegging niet weg, indien de pachter het zelf gemakkelijk kan herstellen (Savatier, nr 170 *bis,* blz. 191). B.v. een vergissing in de voornaam van de pachter, die in feite de opzegging toegestuurd kreeg (Rb. Gent, 24 juni 1955, in zake Van Yperen t./Langie, *onuitg.*).

109. — De opzegging moet duidelijk de redenen vermelden. Doch, zoals boven reeds uiteengezet werd, moet de nabestaande die het bedrijf zal overnemen niet bepaald worden ; zelfs niet zo het een onverdeelde eigenaar is (zie boven, nrs 64, 66 en 69) ; de opzegging mag gegeven worden « om zelf het bedrijf uit te baten of het te laten uitbaten » door de wettelijk daartoe aanvaarde nabestaanden (zie boven, nrs 64 en 89). De reden moet niet ontleed worden in de opzegging (Gourdet et Closon, nr 93, a ; — Roppe, nr 93, a ; — *Parlem. Hand.*, 1948-49, blz. 15). Alternatieve redenen volstaan, zo elke reden kan gelden (Vred. Leuze, in zake Willaumez t./Dauster, 8 febr. 1952, *T. Vred.*, 1952, 326 ; — *vgl.* Tw. *Huur van handelshuizen,* nr 114).

110. — Ingevolge de wet van 15 juni 1955 die artikel 1775, derde lid, B.W. heeft gewijzigd, moet de opzegging tevens de verwittiging inhouden dat de pachter tegen de opzegging verzet kan aantekenen binnen de termijnen en in de vormen bepaald in de leden vier en vijf van gezegd artikel 1775 B.W. Bedoeld wordt, de termijn van drie maanden na de betekening van de opzegging en de vorm van het deurwaardersexploot of de ter post aangetekende brief (zie verder, nr 111).

De wijziging gebracht door de wet van 15 juni 1955 wordt verder nog besproken (zie, nr 113 *in fine)* en de overgangsbepalingen worden ontleed onder nummer 159.

111. — Is de pachter niet bereid de opzegging te aanvaarden, dan moet hij binnen de drie maand, op straf van verval, en bij deurwaardersexploot of aangetekende brief, op straf van nietigheid, aan de verpachter laten weten dat hij zich verzet tegen de opzegging (art. 1775, vierde en vijfde lid). Dat verzet moet van de pachter zelf uitgaan (Savatier, nr 170 *ter,* blz. 193). Indien de brief waarbij het verzet medegedeeld wordt niet ondertekend was en uit niets blijkt dat hij van de pachter uitgaat, is het verzet ongeldig (Rb. Gent, 7 jan. 1955, inzake Van Damme t./Degroote, *onuitg.* ; — Vred. Beringen, 18 juli 1952, inzake Wyckmans t./Bervoets, *onuitg.* ; — Rb. Hasselt, 2 april 1953, *R.W.*, 1953-54, 952 ; — *vgl.* Tw. *Huur van handelshuizen,* nr 86).

112. — Bij gebrek aan verzet mag de pachter later bij een geding tot uitdrijving de redenen of de geldigheid van de opzegging niet meer betwisten. Nochtans, volgens de vrederechter te Passendale, zou de rechter toch ambtshalve de opgegeven redenen moeten onderzoeken (Vred. Passendale, 23 sept. 1952, *R.W.*, 1952-53, 726). Zelfs zou — ook zonder verzet — het bezwaar van niet-naleving van de minimumduur steeds mogen ingeroepen worden als zijnde van openbare orde (Vred. Roeselare, 29 mei 1953, *R.W.*, 1953-54, 1831).

113. — In de voorbereidende werken en bij de eerste schrijvers werd geen onderscheid gemaakt tussen opzeggingen die voorbarig tijdens de eerste ingebruikneming werden gegeven en andere opzeggingen (De Page, *Compl.*, IV, n[r] 810 *bis*, c en 3°, blz. 481 ; — Rb. Gent, 4 juni 1954, inzake Aper t./Van Damme, *onuitg.* ; — Rb. Gent, 10 juni 1955, inzake Hooft t./Van Wonterghem, *onuitg.*). Trouwens verzendt art. 1774, § 2, zo onder I als onder II naar artikel 1775 B.W.

De rechtspraak is echter weldra voor zeer onrechtvaardige toestanden komen te staan : de verpachter gaf een opzegging tegen het einde van het vijfde, zesde, zevende of achtste jaar ; de pachter voelde zich zó sterk of was zó wetsonkundig, dat hij geen tijdig verzet deed ; de rechter kon het niet gedaan krijgen die onrechtvaardigheid te bekrachtigen (Vred. Ath, 27 okt. 1953, *J.T.*, 1953, 601).

Er werd voorgehouden dat een voorbarige opzegging niet behept is met een nietigheid, daar de termijn eenvoudig verlengd wordt (art. 1775, tweede lid B.W.) en dat derhalve geen verzet vereist is, nu artikel 1775, vierde lid B.W. het enkel heeft over de « nietigheid » van de opzegging (Vred. Ronse, 11 mei 1954, *T. Vred.*, 1955, 231). Zou men kunnen tegenwerpen dat er nietigheid is wat de voorbarige datum betreft ?

Men trachtte ook artikel 1774 B.W. te beschouwen als onafhankelijk van artikel 1775 B.W., en te beweren dat, bij opzegging tegen een vroegere datum dan het einde van de eerste ingebruikneming en bij gebreke van het beding bedoeld in artikel 1774, § 2, II, geen verzet nodig is (Vred. Virton, 16 april 1953, *T. Vred.*, 1953, 285 ; — Vred. Roeselare, 29 mei 1953, *R.W.*, 1953-54, 1831). Onmiddellijk rijst de vraag op waarom dan toch verzet nodig is in de hypothese van artikel 1774, § 2, II B.W.

Anderen gaan nog verder, en trachten de betwisting van de wettelijkheid van de aangehaalde reden aan de rechter voor te behouden, zelfs bij gebrek aan verzet (Vred. Passendale, 23 sept. 1952, *R.W.*, 1952-53, 726) ; nochtans is de wettelijkheid niets anders dan de geldigheid bedoeld in artikel 1775, vierde lid. Gourdet et Closon (n[r] 93, b), Roppe (n[r] 93, b) en Kluyskens (*Contracten*, n[r] 271, blz. 370) menen integendeel terecht, dat de opzegging die geen reden vermeldt, toch geldig wordt bij gebreke van tijdig verzet.

De oplossing werd gezocht in een wettekst, die zou eisen dat de verpachter in de opzegging er de pachter op wijst dat hij verzet moet aantekenen (art. 1775, derde lid, gewijzigd w. 15 juni 1955 ; — zie boven, n[r] 110). Artikel 14 van de wet op de huur van handelshuizen bevat een dergelijke regeling.

De *lege ferenda* kan men zich afvragen of het niet verkeerd was het gebrek aan verwittiging van de pachter te bestraffen met een nietigheid. Het zou volstaan hebben de termijn van drie maand pas te doen aanvangen met de late verwittiging.

nrs 112, 113 en 114 vervangen : *blz. 86*

112. — Artikel 1775, vierde lid, voorziet op straf van verval de verplichting voor de pachter verzet aan te tekenen (zie boven, nr 111). De pachter kan nalaten verzet te doen, hetzij omdat hij de gegeven opzegging niet wenst te betwisten, hetzij omdat hij, hoewel niet akkoord met de gegeven opzegging, vergat tijdig verzet te doen, hetzij omdat hij eenvoudig niet op de hoogte was van de mogelijkheid en de noodzakelijkheid van het verzet, en de eigenaar in de opzegging trouwens verwaarloosde de aandacht hierop te vestigen, spijts de verplichting die op hem rust op grond van het derde lid van artikel 1775 (art. 1, wet 15 juni 1955).

Indien de pachter geen verzet doet op de wijze bij de wet voorzien, mag hij bij een later geding tot uitdrijving de redenen of de geldigheid van de opzegging niet meer betwisten.

Zulks blijkt klaar uit de bewoordingen zelf van artikel 1775, vierde lid, dat de noodwendigheid van het verzet sanctioneert met « verval ».

Is op deze oplossing niets aan te merken in het geval dat de pachter hetzij opzettelijk, hetzij ingevolge eigen vergetelheid verwaarloost verzet te doen, dan lijkt zulks niet even vanzelfsprekend wanneer de pachter geen verzet deed uit onwetendheid, omdat de verpachter vergat in de opzegging de aandacht van de pachter te vestigen op de mogelijkheid, de termijnen, en de wijze van verzet. De pachter, die in dat geval geen verzet deed, vervallen verklaren van het recht in de toekomst de redenen of de geldigheid van de opzegging te betwisten, lijkt niet billijk.

113. — Vóór de wet van 15 juni 1955, die aan de verpachter oplegt in de opzegging op de mogelijkheid tot verzet te wijzen, was er dan ook rechtspraak in die zin dat de rechter toch alleszins ambtshalve de opgegeven redenen moest onderzoeken (Vred. Passendale, 23 sept. 1952, *R.W.*, 1952-53, 726) en dat het bezwaar van de niet-naleving van de minimumduur, steeds zou mogen ingeroepen worden als van openbare orde (Vred. Roeselare, 29 mei 1953, *R.W.*, 1953-54, 1831).

Na de wet van 15 juni 1955 was er eveneens rechtspraak (Vred. Maaseik, 27 mei 1960, *R.W.*, 1960-61, 1056) die voorhield dat de opzegging welke de bepalingen van de wet van 15 juni 1955 niet in acht nam nietig was als zodanig, en geenszins door enig verzet diende gevolgd te worden ; inderdaad de wet van 15 juni 1955 schrijft voor dat de opzegging « op straf van nietigheid » de bepalingen vervat in deze wet (zie boven, nr 110) moet inhouden. De vaststelling enerzijds, dat ingevolge de wet van 15 juni 1955 (thans art. 1775, derde lid) de opzegging « op straf van nietigheid » de vermeldingen van die wet moet overnemen, en anderzijds dat de pachter « op straffe van verval » (art. 1775, vierde lid) binnen de drie maanden na de opzegging verzet moet doen, maakt het inderdaad op het eerste gezicht niet duidelijk wat er precies moet gebeuren in het geval dat de opzegging de op straf van nietigheid voorgeschreven vermeldingen van artikel 1775, derde lid, niet inhoudt. Is in dit geval de pachter al dan niet verplicht op straffe van verval binnen de drie maanden verzet te doen tegen een opzegging welke een op straffe van nietigheid voorgeschreven element mist ?

114. — Het is begrijpelijk dat de rechtspraak en rechtsleer een zekere aarzeling vertoonden.

Thans mag echter vastgesteld worden dat ook in deze kwestie een duidelijke lijn werd getrokken door het Hof van Cassatie dat bij arrest van 23 juni 1960 (*Pas.*, 1960, I, 1207 ; *R.W.*, 1960-61, 2061 ; *J.T.*, 1960, 542)

verklaart dat de tekst van artikel 1775, vierde lid « in algemene termen opgesteld is ; dat hij een verval invoert, zonder een onderscheid te maken tussen de oorzaken van nietigheid, dit wil zeggen zonder onderscheid tussen de gevallen waarin de opzegging niet met redenen omkleed is ofwel geen opgave inhoudt hetzij van de termijn, hetzij van de vormen van het verzet, ofwel nog gedaan wordt minder dan drie jaar na de betekening van een vroeger verzet dat niet geldig verklaard werd » (zie ook : Rb. Ieper, 20 juni 1962, *R.W.*, 1962-63, 970 ; — Vred. Leuze, 18 jan. 1961, *T. Vred.*, 1961, 326 ; — Rb. Gent, 26 okt. 1960, Van Kerrebroeck t/Van de Casteele, *onuitg.* ; — Rb. Gent, 29 juni 1962, Campe t/Tytgat, *onuitg.* ; — Rb. Gent, 29 juni 1962, Van der Elst t/Hellebuck, *onuitg.* ; — Roppe, nr 93, b ; — P. Gourdet, *Le Bail à ferme,* uitg. 1961, nr 92 *bis* ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 271, blz. 370).

De rechtspraak in tegengestelde zin, daterend van vóór het arrest van cassatie van 23 juni 1960 mag als achterhaald aangezien worden.

Vanzelfsprekend echter mag en moet de rechter aan wiens beoordeling een opzegging door de burgemeester gedaan, wordt onderworpen en waartegen geen verzet is gedaan, toch nagaan of de gemeente degelijk vertegenwoordigd was door de burgemeester (Vred. Bree, 21 febr. 1955, *R.W.*, 1955-56, 864).

Verder helpt de wijziging door de wet van 15 juni 1955 strikt genomen niet. De vraag was immers juist, voor een deel althans, of de nietigheid van de opzegging nog kan opgeworpen worden door een pachter die naliet verzet te doen (art. 1775, vierde lid, B.W.).

114. — De bovenvermelde betwistingen hebben zich ook in Frankrijk voorgedaan (Savatier, nr 170 *ter,* blz. 193 tot 195).

Zelfs het Franse hof van verbreking schijnt tegenstrijdige arresten geveld te hebben (14 jan. 1949, *J.C.P.,* 1949, 2, 4839 met noot; — 19 okt. 1950, *Rec. Dall.,* 1951, 201 met noot; — 6 april 1951, *Rec. Dall.,* 1951, 541 met noot; — 10 nov. 1949, *Rec. Dall.,* 1950, 22; *J.C.P.,* 1950, 2, 5502 met noot; — 22 febr. 1951, *J.C.P.,* 1951, 2, 6244 met noot). Het Franse hof van verbreking nam aan, dat het verval dient opgeworpen te worden en dat dit niet meer kan geschieden in verbreking (18 jan. 1951, *Rec. Dall.,* 1951, 377 met noot).

In Frankrijk was aanvaard, dat het eventuele verval tot gevolg heeft, dat de pachter noch het gemis aan motieven, noch de ongegrondheid ervan mag opwerpen (zie Savatier, *Baux ruraux,* nr 170 *ter,* blz. 194).

Toch zal de pachter altijd mogen voorwenden, dat hij die termijn in verzet liet voorbijgaan, omdat hij met reden niet op de hoogte was van de onjuistheid der motieven (Cass. fr., 26 april 1951, *J.C.P.,* 1951, 2, 6329 met noot) of bedrogen werd (Savatier, *Baux ruraux,* nr 170 ter, *in fine,* blz. 195).

115. — De reden van het verzet kan zijn, ofwel:

a) de nietigheid van de opzegging zelf;

b) de ongegrondheid van de aangehaalde redenen, die in werkelijkheid niet voorhanden blijken te zijn;

c) de geldigheid van de reden, die, ingevolge de bepalingen van de pachtwet of het contract, niet volstaat, niet voldoende belangrijk, niet ernstig is (Gourdet et Closon, nr 93, b; — Roppe, nr 93, b). De pachter moet de redenen van zijn verzet niet opgeven (Gourdet et Closon, nr 93; — Roppe, nr 93).

116. — In geval de pachter verzet aantekent tegen de opzegging, behoort het initiatief weer toe aan de verpachter, die zijn pachter, binnen de drie maand na het verzet, voor de vrederechter van het kanton waar de zetel van het bedrijf gevestigd is, moet dagvaarden tot geldigverklaren van de opzegging, of minstens in verzoening roepen om dan binnen de maand te dagvaarden.

De rechter doet uitspraak over het geschil, met inachtneming van alle betrokken belangen, en verklaart de regelmatig gedane opzegging geldig, indien de aangevoerde redenen gegrond en van het vereiste belang zijn.

117. — Het is mogelijk dat de pachter op het goed blijft en er gelaten wordt, alhoewel hij geen tijdig verzet aantekende of de opzegging zag geldig verklaren. De pacht loopt dan eenvoudig verder alsof er geen opzegging gegeven was (art. 1774, § 2 B.W.; — *vgl.* Delville, *T. Vred.,* 1942, 22; — zie boven, nr 59).

Bij toepassing van de algemene regelen van de stilzwijgende vorming der overeenkomsten, moet ook hier het stilzwijgen omstandig zijn; de andere omstandigheden moeten toelaten het stilzwijgen ondub-

b e l z i n n i g en op b e s l i s s e n d e wijze te verklaren als een bewuste wil van de pachter om verder te huren en als de verandering in de wil van de verpachter die nu verder wil verhuren (Tw. *Huur van handelshuizen,* nr 81, blz. 83).

De verzaking door de verpachter moet uit beslissende gegevens blijken, maar de verpachter kan er niet op terugkomen (Vred. Geraardsbergen, 18 nov. 1943, *T. Vred.,* 1946, blz. 114, met noot). Het louter blijven van de pachter is niet voldoende (Rb. Oudenaarde, Kortg., 24 okt. 1931, *R.W.,* 1931-32, 129) ; het laten door de verpachter hoort er ook bij.

Het blijven en laten moet voldoende l a n g zijn om geen twijfel te laten (*Parlem. Hand.,* Kamer, 1926-27, blz. 575 en 1358 ; — Senaat, 1950-51, blz. 1492 en 1494 ; — Vred. Binche, 1 april 1932, *T. Vred.,* 1933, 161 ; — *Rev. trim. dr. civ.,* 1945, blz. 277 ; — Gourdet et Closon, nr 71 ; — Roppe, nr 71).

Verslaggever Dubois was van oordeel dat het ontvangen van een pacht, hetzij een jaar nadat het blijven en laten aanving, hetzij voorop voor het volgende jaar, een verzaking inhoudt, althans indien de eigenaar niet verrast werd, b.v. op reis was en een ander voor hem ontving (*Parlem. Hand.,* Senaat, 13 juni 1951, blz. 1492 en 1493).

118. — Dikwijls zal de r e c h t b a n k d e o p z e g g i n g v a n d e h a n d w i j z e n. Ofwel is de pacht nog in haar eerste of tweede periode, dan loopt ze eenvoudig verder en kan een n i e u w e o p z e g g i n g gegeven worden volgens de gewone regelen eigen aan elke periode, zonder dat drie jaar moet gewacht worden (*Parlem. Hand.,* Senaat, 13 juni 1951, blz. 1493 ; — Rb. Gent, inzake Van Hecke t./De Coninck, 12 maart 1954 ; — *vgl.* Gourdet et Closon, nr 99 ; — Roppe, nr 99 ; — *Parlem. Besch.,* Senaat, 1948-49, nr 310, blz. 12 ; — *anders :* Kluyskens, *Contracten,* nr 271, *in fine,* blz. 370 ; — De Clerck en Lefère, nr 132, blz. 112).

Ofwel werd die opzegging gegeven tegen het einde van de tweede periode of voor de onbepaalde huurverlenging ; in deze hypothese heeft de wetgever de pachter willen vrijwaren voor herhaalde last vanwege de verpachter en dan ook bepaald, dat tussen de eerste opzegging en de volgende, d r i e j a a r moet verlopen, zodat er tussen die eerste opzegging, indien zij tijdig gegeven was en de uitdrijving, vijf jaar zal verlopen (zie boven, nr 95).

Bij gebrek aan verzet wordt de voorbarige opzegging toch geldig (art. 1775, vierde lid B.W. ; — Rb. Gent, 12 febr. 1954, in zake Beyst t./Audenaert, *onuitg.* ; — zie boven, nr 112).

Dat deze wachttijd van drie jaar slechts geldt voor de onbepaalde verlengingstermijn, blijkt duidelijk uit de hierboven aangehaalde voorbereidende werken en uit de plaats van dit lid dat aan het einde van artikel 1776 komt.

119. — Alhoewel een tussenkomst van Derbaix (*Parlem. Hand.,* Senaat, 13 juni 1951, blz. 1493), alsmede een parlementair bescheid (1947-48, nr 572, blz. 7), het anders laten uitschijnen, is het door de wettekst duidelijk, dat de eerste opzegging niet eens aan het o o r d e e l v a n d e r e c h t e r hoeft onderworpen geweest te zijn (*anders :* Rb. Brussel, 4

nov. 1955, *R.W.*, 1955-56, 1297). De wetgever wilde dat de verpachter of koper ineens het bilan van zijn redenen zou opmaken (*Parlem. Hand.*, Senaat, 13 juni 1951, blz. 1502).

Men kan het toch spijtig vinden dat bij een plotse ommekeer in de toestand van de pachter evenmin een tweede opzegging zou kunnen gegeven worden vóór de wachttijd van drie jaar is verstreken.

De verkrijger, de erfgenamen en de r e c h t h e b b e n d e n van de verpachter moeten evenzeer die wachttijd van drie jaar eerbiedigen, daar zij geen grotere rechten dan de vroegere verpachter bezitten (*Parlem. Hand.*, Senaat, 27 jan. 1948, blz. 314 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, nr 158, blz. 8).

Afdeling II. — *Opzegging door de pachter.*

120. — Welke duur voor de pacht ook moge bedongen zijn en welke ook de lopende periode zij (De Page, *Compl.*, IV, nr 809 *bis*, blz. 424), de pachter mag opzegging geven vóór het verstrijken van die duur (art. 1774, § 2, IV, B.W.). De hiermee strijdige bedingen zijn nietig.

De opzeggingstermijn is t w e e j a a r a) voor de schriftelijke pachtovereenkomsten en b) voor de mondelinge die een perceel van minder dan een hectare en zonder woning noch bedrijfsgebouw, betreffen.

Die termijn is slechts é é n j a a r voor de mondelinge pachten van goederen die één hectare groot zijn of meer ; die kortere termijn geldt ook voor goederen die, onverschillig de oppervlakte, hetzij een bedrijfsgebouw, hetzij een woonhuis of beide dragen (De Page, *Compl.*, IV, nr 809 *bis*, blz. 474 ; — Gourdet et Closon, nr 76, 1°, blz. 148 en 149 ; — Roppe, nr 76, 1°, blz. 154).

Indien de pachter plots vertrekt, kan de verpachter de pachtverbreking met schadeloosstelling eisen (Vred. Beringen, 19 febr. 1954, inzake Rogiers t./Snoeckx, *onuitg.*).

Voor de uitzonderlijke pachten van kortere duur, raadplege men eerder de nummers 121 en volgende.

HOOFDSTUK III

Uitzonderlijke gevallen

121. — Alvorens de uitzonderlijk korte pachten te ontleden dient er onmiddellijk op gewezen te worden dat enkel de opzegging van twee jaar door de verpachter het verzet met de daaropvolgende rechtspleging kent. Voor de andere opzeggingen moet desnoods de gerechtelijke bekrachtiging gevraagd worden op de gewone wijze.

122. — Een reeks pachten zijn overeenkomsten waarvan het voorwerp reeds op zichzelf in zich sluit dat de duur minder dan één jaar beslaat. Deze pachten eindigen met de bedoelde termijn zonder dat ook maar een opzegging dient gegeven te worden (art. 1775, negentiende lid, B.W. ; — De Page, *Compl.*, IV, n^r^ 810 *ter*, 2°, a, blz. 483).

Dikwijls is een dergelijke pacht niet eens goed te onderscheiden van andere overeenkomsten, zoals de verkoop (zie boven, n^r^ 7).

Men denke aan een gevette grond om er aardappelen op te planten, aan een weide die slechts tijdens de gunstige periode gehouden wordt om er dieren op te laten grazen ; ook nog, maar het zijn eerder verkopen, aan een oogst op voet of aan het gras van een meers om er hooi van te maken (*R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, n^r^ 37 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 1926-27, blz. 75 ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 558 en 560 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 76, 3°, blz. 150 ; — Roppe, n^r^ 76, 3°, blz. 155 en 156 ; — Kluyskens, *Contracten*, n^r^ 267, blz. 365 ; — Van Dievoet, n^r^ 78, blz. 59 ; — *vgl.* Rb. Bergen, 24 okt. 1952, *J.T.*, 1953, blz. 538). Indien de bedoelde overeenkomst geen pacht is, dan speelt artikel 1774, § 2 B.W. geen rol meer, want dan is de pachtwet eenvoudig niet toepasselijk (De Page, *Compl.*, IV, n^r^ 809 *ter*, voetn. 1, blz. 477).

In artikel 1774, § 3 B.W. bedoelde pachten zijn meestal eenvoudigweg seizoenpachten.

Witlooftelers huren aldus wat grond bij om voor een jaar hun kweek wat aan te vullen (Van Dievoet, n^r^ 78, blz. 59 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 76, 3°, blz. 150 ; — Roppe, n^r^ 76, 3°, blz. 155 en 156). De vraag is of zelfs tuintjes niet zó verhuurd worden(zie boven, n^r^ 6).

Het grazen op de graspleinen van een lusttuin zal in artikel 1774, § 3 B.W. een nuttige beperking van duur vinden (Gourdet et Closon, n^r^ 76, 3°, blz. 150 ; — Roppe, n^r^76, 3°, blz. 155 en 156 ; — *vgl.* boven, n^r^ 6). De landbouwer die zijn vee laat grazen op een boomgaard, zij het jaren lang, zou geen landpacht genieten (Vred. Ninove, 8 jan. 1938, *R.W.*, 1938-39, 1042).

Boven (n^r^ 8) werd de vraag gesteld of een zogenaamde ruiling van het gebruik van gronden, geen dergelijke dubbele pachtovereenkomst van beperkte duur zou zijn.

123. — In bepaalde streken wordt het gras en nagras zelfs afzonderlijk en openbaar verkocht ; de eigenaar zorgt dan voor het vetten, het reinigen der grachten enz. Indien een gewoon akkoord wordt gesloten tussen een eigenaar van een weide en een landbouwer, dan zal het werkelijke inzicht van de partijen dienen onderzocht te worden, om te weten of een verkoop van gras, dan wel een pacht bedoeld werd (Vred. Leuze, 14 juni 1952, *T. Vred.*, 1953, 215, met noot R.V. ; — Rb. Doornik, 12 nov. 1952, *T. Vred.*, 1955, 403, met noot R.V.). Indien het onderhoud en het vetten ten laste van de eigenaar valt, is het geen pacht (Rb. Dinant, 27 mei 1942, *Rev. prat. Not.*, 1942, 398) ; het is niet voldoende dat een beperkte duur, zoals van 1 september tot 30 november bedongen wordt, om de verkoop van de pacht te onderscheiden (Gourdet et Closon, nr 76, 3°, *in fine*, blz. 150 en 151 ; — Roppe, nr 76, 3°, *in fine*, blz. 156 ; — Vred. Oudenaarde, 29 juni 1942, *T. Vred.*, 1943, 24 ; — *vgl.* Vred. Oudenaarde, 28 nov. 1942, *T. Vred.*, 1943, 293). Maar het feit dat het goed werkelijk een zeer korte tijd betrokken wordt door de landbouwer wijst toch op verkoop (Savatier, nr 10 D, blz. 12). De partijen zullen dikwijls meerdere verkopingen over verscheidene jaren bedoelen. Indien eenzelfde landbouwer jarenlang bij uitsluiting van ieder ander en van de eigenaar, de weide reinigt en vet, zelfs omheint, de grachten kuist, het gras en nagras binnen doet, eenzelfde jaarlijkse som betaalt, dan is het blijkbaar een pacht (*vgl.* Rb. Aarlen, 15 febr. 1944, *Rev. prat. Not.*, 1945, 46 ; — Ranscelot, *Rev. prat. Not.*, 1952, 195 ; — Vred. Leuze, 14 juni 1952, *T. Vred.*, 1952, 289 ; — Vred. Virton, 18 maart 1943, *T. Vred.*, 1943, 275). Zo de eigenaar zijn grondbelasting laat dragen door de landbouwer, wijst zulks op een landpacht (Savatier, nr 10 D, blz. 12).

Toch zullen grasgronden om het vee erop te laten grazen dikwijls het voorwerp uitmaken van een landpacht (Vred. Kaprijke, 26 okt. 1948, *T. Vred.*, 1950, 278, noot R.V. ; *R.J.I.*, 1950, blz. 473). Zelfs werd aangenomen dat weiden waarvan het gras opgedaan wordt en die door de eigenaar gestrooid werden, toch het voorwerp van een landpacht zijn (Vred. Puurs, 12 mei 1938, *Rev. prat. Not.*, 1943, 273 en noot).

R. Savatier (blz. 11 en 12) geeft een interessant overzicht van de Franse rechtspraak inzake het onderscheid tussen de verkoop van het gras en de verpachting van de grasgronden. Bij verpachting komt het gras de landbouwer toe als een gevolg van het gebruik van de grond, terwijl bij de verkoop de eigendom van het gras los staat van het gebruik van de grond (Cass. fr., *Soc.*, 20 juli 1950, *Rev. Fermages*, 1950, blz. 471).

124. — De eigenaar of pachter van een goed kan het verhuurd hebben aan een lid van zijn personeel, als onderdeel van de arbeidsovereenkomst. Toch zou deze huur een werkelijke landpacht blijven (Ranscelot, *Rev. prat. Not.*, 1952, 194, voetn. 1).

Het einde van de arbeidsovereenkomst brengt van rechtswege, zonder opzegging, het einde mee van de pacht ; nochtans niet onmiddellijk, doch met de eerstvolgende vervaldag van die pacht (art. 1775, tweeëntwintigste lid B.W. ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 48). De pachter krijgt gelegenheid de wassende vruchten te oogsten (De Page, *Compl.*, IV, nr 810 *ter*, blz. 483 ; — Gourdet et Closon, nr 91, blz. 171 ; — Roppe, nr 91 ; — art. 1775, vierentwintigste lid B.W. ; — *anders :* De Clerck en Lefère, nr 141, blz. 116, b, 2 ; — Kluyskens, nr 270, blz. 368 en 369).

Het is onverschillig of de werkovereenkomst door opzegging, onderling

akkoord of door ontbinding ten nadele van een der partijen eindigt (*vgl.* : Rb. Gent, 12 nov. 1954, inzake De Pauw t/Martens, *onuitg.*) ; het Franse *rupture* bewijst duidelijk die brede uitlegging. Eigenlijk wordt hier eenvoudig het adagium *accessorium sequitur principale* toegepast (Kluyskens, *Contracten,* nr 267, blz. 366).

De pacht van een woning en 2 ha. 30 a. land zou onder die wetsbepaling vallen wanneer de pachter jaarlijks 2.800 fr. en honderd dagen werk tegen dagloon verschuldigd is (Vred. St. Kwintens-Lennik, 20 maart 1930, *T. Vred.,* 1930, 96).

De partijen mogen van de voormelde regelen afwijken (Gourdet et Closon, nr 76, 6°, blz. 154 ; — Roppe, nr 76, 6° ; — Vred. St. Kwintens-Lennik, 20 maart 1930, *T. Vred.,* 1930, 96) daar de pachter in de overeenkomst een grotere bescherming zou vinden ; een dergelijk beding zou ook eenvoudig aantonen dat de pacht geen onderdeel van de arbeidsovereenkomst is.

Het is natuurlijk onverschillig of het een bediende dan wel een landarbeider betreft en het bedrag van de wedde heeft evenmin belang.

De pachter kan een kleine landbouwer zijn die in het seizoen bij de verpachter komt werken (Van Dievoet, nr 78, blz. 62 ; — Rb. Gent, 12 nov. 1954, inzake De Pauw t./Martens, *onuitg.*).

Het is aan de verpachter te bewijzen dat de pacht een geheel uitmaakt met de arbeidsovereenkomst (Van Dievoet, nr 78, blz. 62).

Toch moet de geleverde arbeid belangrijk genoeg zijn, om de hoofdzaak te blijven, ten overstaan van de bijvoeglijke landpacht ; de feitenrechter zal er over oordelen (Ranscelot, *Rev. prat. Not.,* 1952, 194).

In bepaalde streken kan de verhuring hoogstens 4 tot 5 ha. betreffen (Ranscelot, *l.c.*), wat in andere streken al te belangrijk zou kunnen zijn.

Een gras- of andere grond wordt aldus verpacht aan de jachtwachter of tuinier (Ranscelot, *Rev. prat. Not.,* 1952, 194).

125. — Of de pacht toegestaan door de voorlopige beheerder van een krankzinnige, enkel drie jaar duurt, werd reeds ontleed (zie boven, nr 56).

126. — De invloed van de onteigening of verkrijging te algemenen nutte op de pachtovereenkomst verdient een bijzonder onderzoek.

De pacht eindigt van rechtswege door de onteigening, en de pachter heeft recht op vergoeding vanwege het onteigenend bestuur (art. 19, w. 17 april 1855 ; — zie verder, nr 167 ; — art. 1774, § 3, 2° ; — De Page, *Compl.,* IV, nr 809 *ter,* voetn. 2, blz. 477 ; — Gourdet et Closon, nr 76, 4°, blz. 151 ; — Roppe, nr 76, 4°), zelfs indien de pachter op het goed wordt gelaten (Kluyskens, *Contracten,* nr 242, blz. 298 ; — Cass. fr., 16 april 1862, *Rec. Dall.,* 1862, 1, 300 ; — Parijs, 11 aug. 1862, *Rec. Dall.,* 1862, 2, 133 ; — Del Marmol, *Expropriation publique,* nr 279), wat een louter gedogen betekent (*R.P.D.B.,* Tw. *Bail à ferme,* nr 37, *in fine* ; — De Page, *Compl.,* IV, nr 809 *ter,* voetn. 2, blz. 477 ; — zie verder, nr 126 ; — *vgl.* Verbr., 8 jan. 1948, *Pas.,* 1948, I, 18).

Stond de onteigende een pacht toe na het vonnis dat de eigendom overdraagt, dan is die niet tegenstelbaar aan het bestuur (*R.P.D.B.,* Tw. *Bail à ferme,* nr 37).

Het kan nu toch gebeuren dat het onteigenend bestuur, in afwachting van de voorgenomen werken, een pacht toestaat aan de vroegere eigenaar of pachter, of aan een derde ; aan deze pacht kan een einde gesteld worden door een opzegging van drie maand, onverschillig hoelang hij reeds duurt ; op deze toestand doelt artikel 1775, twintigste lid B.W. (Van Dievoet, nr 78, blz. 60 ; — Loir, nrs 3 en 39, blz. 32 en 33 ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 809 *ter,* voetn. 2, blz. 477 ; — Gourdet et Closon, nr 76, 4°, blz. 151 ; — Roppe, nr 76, 4° ; — Kluyskens, *Parlem. Hand.,* Senaat, 13 juni 1951, blz. 1499). De opzegging van drie maand volstaat, zelfs indien het onteigend goed teruggegeven zal worden overeenkomstig artikel 23 van de wet van 17 april 1835 of terugverkocht zal worden (Vred. Ieper, 16 jan. 1939, *T. Vred.,* 1939, 99 ; *R.W.,* 1938-39, 1382).

De duur van de pacht kan bij overeenkomst tussen het verpachtend bestuur en de pachter vastgesteld worden, maar is bij gebreke daarvan onbepaald (*vgl.* Gourdet et Closon, nr 76, 4°, blz. 151, voetn. 8 ; — Roppe, nr 76, 4°, blz. 157, voetn. 4). De opzeggingstermijn van drie maand wordt desnoods verlengd om aan de pachter de gelegenheid te geven de wassende vruchten in te doen (art. 1775, vierentwintigste lid B.W.).

Zelfs de pachter die bij louter gedogen op het land gebleven is, heeft recht op de vergoeding (art. 1774, § 3, 2°, tweede lid B.W. ; — De Page, *Compl.,* IV, nr 809 *ter,* voetn. 2, blz. 477 ; — Gourdet et Closon, nr 76, 4°, *in fine,* blz. 152 ; — Roppe, nr 76, 4°, *in fine,* blz. 158 ; — *Parlem. Hand.,* Kamer, 1928-29, blz. 532, 543, 544, 547, 550 en 551 ; — *Parlem. Hand.,* Senaat, 1928-29, blz. 553 ; — Loir, nrs 38 en 39, blz. 32 en 33).

Dat de wet het heeft over gronden, belet niet, dat dezelfde beginselen gelden voor alle pachten zelfs van gebouwen (Gourdet et Closon, nr 76, 4°, blz. 151 ; — Roppe, nr 76, 4° ; — *Parlem. Hand.,* Senaat ,13 juni 1951, blz. 1499).

127. — Maar wat gebeurt er, zo het goed door het openbaar bestuur gekocht werd ? De pachter blijft huurder van het goed, want die verkoop is geen onteigening en stelt geen einde aan de pacht (*R.P.D.B.,* Tw. *Expropriation pour cause d'utilité publique,* nrs 531 en 537).

De pachter ondergaat dus niet de gevolgen van de onteigening en put in de onteigeningswet zelf geen recht op vergoeding.

Artikel 1774, § 3, 2°, doelt ook op die toestand en bepaalt dat de pachter mag uitgezet worden met een verkorte opzegging, maar recht heeft op vergoeding.

128. — De pachter mag onder zekere voorwaarden (zie verder, nrs 256 en volg.) het goed of een deel ervan onderverhuren of de pacht ervan overdragen.

In de onderverpachting kan bedongen worden, dat die zal eindigen met de hoofdpacht (art. 1774, § 3, 6°), onverschillig of de onderpachter het goed betrekt in eerste gebruik, of krachtens de wettelijke verlenging, zij weze dan al dan niet bepaald.

Is er niets bedongen, dan zou de onwetende onderpachter schadevergoeding kunnen eisen van de hoofdpachter uit hoofde van het onverhoedse uitdrijven.

De wet wijkt nergens af van de verplichting twee jaar te voren opzegging te geven en in beginsel is de hoofdpachter daartoe gehouden (Gourdet et Closon, nr 40 *bis* ; — Roppe, nr 40 *bis* ; — Vred. Hannut, 26 mei 1948, *T. Vred.*, 1948, 241 ; — Vred. Wetteren, 5 jan. 1950, *T. Vred.*, 1950, 327 ; — *anders :* Rb. Namen, 16 juni 1936 en Rb. Luik, 28 jan. 1944, aangehaald door Gourdet et Closon, nr 40 *bis,* voetn. 3, blz. 93 ; — Roppe, blz. 98, voetn. 3).

Natuurlijk zal het soms onmogelijk zijn voor de hoofdpachter deze regel na te leven, omdat zijn verpachter slechts op het laatste ogenblik de opzegging van twee jaar betekend heeft (Gourdet et Closon, nr 40 *bis* ; — Roppe, nr 40 *bis*). Een hoofdpachter die de pacht onverhoeds verzaakt, begaat een fout (*vgl.* Vred. Leuze, inzake Broche t/Casse, 7 okt. 1953, *onuitg.*).

Komt aan zijn contractuele verplichtingen tekort en is schadevergoeding verschuldigd, de hoofdpachter, die zijn pacht verzaakt en daardoor de uitdrijving van de onderpachter veroorzaakt (Vred. Sint Niklaas-Waas, 2 juli 1949, inzake Baeykens t/Eeckelaat, *onuitg.*). De hoofdpachter die een onderpacht toestaat voor eerste ingebruikneming, wel wetend dat hij geen negen jaar pachtrecht meer had, is aansprakelijk voor de schade geleden door de onderpachter, die voorbarig uitgedreven werd (Rb. Gent, 27 maart 1952, inzake Vanden Broecke t/De Scheerder, *onuitg.*).

De overdracht van pacht laat per definitie de hoofdpacht voortlopen, zodat geen uitdrukkelijk beding noodzakelijk schijnt om de duur te beperken tot die van de hoofdpacht (*vgl.* Van Dievoet, nr 78, blz. 63).

De opzegging van twee jaar dient door de hoofdverpachter gegeven te worden aan de afstandhouder (De Page, *Compl.*, IV, nr 803, B, 3°, blz. 447 en 448).

Twee pachters zullen soms hun percelen ruilen ; men heeft beweerd dat het een ongenoemde overeenkomst is die niets met de pachtwet te maken heeft (De Page, *Compl.*, IV, nr 800 ; — Vred. Eghezée, 27 dec. 1932, *Jur. Liège,* 1933, blz. 79 ; *T. Vred.*, 1933, 169). Is het niet eerder een wederzijdse onderverpachting voor minder dan één jaar of een louter gedogen (zie boven, nr 8) ?

129. — Voor bouw- en nijverheidsgronden volstaat een opzegging van drie maand (art. 1775, twintigste lid B.W.) ,desnoods verlengd om het oogsten van de wassende vruchten toe te laten (art. 1775, vierentwintigste lid B.W.), zonder dat de wettelijke beperkingen omtrent de duur van de landpachten dienen in acht genomen te worden (art. 1774, § 3, 3° B.W.).

Het woord « gronden » sluit de goederen met gebouwen natuurlijk niet uit (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1950-51, blz. 1499 ; — Gourdet et Closon, nr 76, 5°, blz. 153 ; — Roppe, nr 76, 5°).

Daar de oogst kan ingehaald worden, heeft de wetgever voor dat geval geen bijzondere vergoeding in de zin van artikel 1774, § 2, III, B.W. voorzien (Vred. Roeselare, 28 okt. 1953, inzake Seynhaeve t/Van Acker, *onuitg.*).

130. — Volledigheidshalve moeten volgende hypothesen onderscheiden worden. Ofwel werd de pacht gesloten zonder enige bepaling van termijn. Het is onverschillig of het karakter van bouw- of

nijverheidsgrond gespecifieerd werd (De Page, *Compl.*, IV, nr 809 *ter*, B, blz. 478 ; — Gourdet et Closon, nr 76, 5°, blz. 153 ; — Roppe, nr 76, 5° ; — Kluyskens, *Contracten*, nr 267, blz. 365).

Is die kwalificatie in de pachtakte aanwezig, dan zal de rechter toch mogen nagaan of niet eenvoudig de pachtwet omzeild wordt (De Page, *Compl.*, IV, nr 809 *ter*, B, blz. 478 ; — Gourdet et Closon, nr 76, 5°, blz. 153, voetn. 4 ; — Roppe, nr 76, 5°, blz. 159, voetn. 3 ; — Rb. Kortrijk, 25 okt. 1951, *J.T.*, 1952, 153 ; — *Parlem. Besch.*, Kamer, 1926-27, nr 162, blz. 7 ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 553 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 1926-27, blz. 74, 2°).

Werd de kwalificatie niet bedongen, dan kan de rechter die geven ; meestal gebeurt dat bij de bekrachtiging van de opzegging (De Page, *Compl.*, IV, nr 809 *ter*, B, blz. 478).

Het urbanisatieplan zal de rechter kunnen helpen (*Parlem. Hand.*, Senaat, 27 jan. 1948, blz. 302) ; men denke aan een hoeve die door de stad ingepalmd geraakt (*Parlem. Hand.*, Senaat, 12 juni 1951, blz. 1473).

131. — Werd de pacht voor een bepaalde termijn aangegaan, dan geldt die ook voor de bouw- en nijverheidsgrond ; het zal er dan op aankomen, uitdrukkelijk te bedingen dat bepaalde percelen bouw- of nijverheidsgrond zijn of beter nog een bijzondere duur en opzeggingstermijn ervoor te bedingen. Sacramentele bewoordingen zijn niet nodig (De Page, *Compl.*, IV, nr 809 *ter*, voetn. 4, blz. 477 ; — Gourdet et Closon, nr 76, 5°, blz. 153 ; — Roppe, nr 76, 5° ; — Verbr., 22 aug. 1940, *Pas.*, 1940, I, 208 ; — Verbr., 27 mei 1943, *Pas.*, 1943, I, 206).

Zelfs kan het beding bewezen worden door een begin van schriftelijk bewijs, aangevuld door andere bewijsmiddelen (Gourdet et Closon, *l.c.* ; — Roppe, *l.c.*).

Het staat de partijen vrij de pachtduur te bedingen die zij verlangen. Zelfs indien de bouwgrond slechts een deeltje van het verpachte goed is, kan de mogelijkheid van opzegging voor dat perceel bestaan ; de pacht wordt dan aangepast (Gourdet et Closon, nr 76, blz. 154 ; — Roppe, nr 76).

De rechter behoort te oordelen over de oprechtheid van het inzicht van de verpachter en over de aard van het industrieel gebruik (zie boven, nrs 68 en volg.).

132. — De wetgever heeft het bouwen of het industrieel gebruik genoemd, maar nam een zekere verruiming van die begrippen aan ; sportterreinen genieten hetzelfde voordeel, daar zij bij wijze van interpretatie door de verenigde senaatscommissies van justitie en landbouw uitdrukkelijk gelijkgesteld werden met bouwgrond (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 18 ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 809 *ter*, voetn. 3 ; — Gourdet et Closon, nr 76, blz. 153 ; — Roppe, nr 76 ; — Rb. Kortrijk, 25 okt. 1951, *J.T.*, 1952, 153).

133. — Indien de verpachter in de pachtovereenkomst niets bedongen heeft aangaande de bouwgrond, of indien het perceel geen eigenlijke bouwgrond is, kan de eigenaar er toch over beschikken, om een of meer woningen op te richten. De verpachter kan er immers belang bij hebben, helemaal op de buiten te bouwen langs

een aarde- of grintweg, zonder daarom twee jaar opzegging te moeten geven en het goed zes jaar te moeten gebruiken (Amend. Lagae, *Parlem. Besch.*, Senaat 1947-48, nr 98). Een opzegging van drie maand volstaat, welke ook de lopende pachtperiode zij (art. 1774, § 2, III, B.W.).

De verpachter mag nochtans dit middel slechts één enkele keer aanwenden tegenover dezelfde pachter, maar kan dus wel een tweede maal grond nemen indien de huur afgestaan werd (Gourdet et Closon, nr 76, 2°, blz. 179 ; — Roppe, nr 76, 2° ; — *Parlem. Hand.*, 1947-48, blz. 465), doch niet tegenover de onderhuurder die hem immers vreemd is.

Het ontnomen perceel mag noch 10 are noch één tiende van het pachtgoed overtreffen en moet uit een stuk zijn. De rechter duidt de ligging aan. De pachter heeft recht op een vergoeding die de prijzij is (zie verder, nr 294 ; — Gourdet et Closon, nr 76, 2°, blz. 149 ; — Roppe, nr 76, 2°) ; Kluyskens meent, dat alle schade en nadeel dient vergoed te worden (*Contracten*, nr 267, blz. 365). De pachtprijs wordt aangepast in de zin van artikel 1775, vierentwintigste lid.

Van verlenging van de opzeggingstermijn tot aan de oogst, is hier geen sprake, en daarom juist werd de prijzij uitdrukkelijk voorzien (Gourdet et Closon, nr 76, 2°, blz. 149 ; — Roppe, nr 76, 2° ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 810 *ter*, blz. 485).

Op straf van schadeloosstelling of reïntegratie of beide moet de bouw begonnen zijn vóór zes maand (zie verder, nr 154).

134. — Over goederen die reeds verpachte goederen moeten aanvullen, kan een pacht toegestaan worden, die niet verder loopt dan de voornaamste pachtovereenkomst (art. 1774, § 3, 5° ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1928-29, nº 92, blz. 4).

Het levert geen verschil op dat voor de reeds verpachte goederen een andere de eigenaar of verpachter is (Gourdet et Closon, nr 76, 7°, blz. 154 ; — Roppe, nr 76, 7°).

135. — De nationale maatschappij voor goedkope woningen of haar erkende maatschappijen, en de nationale maatschappij voor kleine landeigendom of haar erkende maatschappijen, mogen een opzegging van zes maand geven met het oog op het bereiken van hun maatschappelijk doel, welke ook de lopende pachtperiode zij ; het geldt dus zelfs voor de eerste ingebruikneming (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1948-49, nr 262, blz. 4).

Het is uitdrukkelijk voorzien, dat het recht op reïntegratie en schadevergoeding niet toepasselijk is op dit geval. Doch het gemeen recht blijft toepasselijk, zodat een vergoeding kan gevorderd worden, indien schade berokkend werd (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 158, blz. 9 ; — art. 1382 B.W.).

Deze opzegging kunnen die maatschappijen toch maar geven om hun maatschappelijk doel te verwezenlijken (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 158, blz. 8). De rechter zou de opzegging niet bekrachtigen indien een ander doel nagestreefd wordt.

HOOFDSTUK IV

Overgangsbepalingen

AFDELING I

Overgangsbepalingen van de wet van 7 juli 1951.

136. — De wetgever heeft een gans nieuw statuut van de landpacht in het leven geroepen ; de toekomst zal er door beheerst worden.

Bij het invoegetreden van de wet — tien dagen na de publicatie in het staatsblad, dus tien dagen na 29 juli 1951, hetzij op 8 augustus 1951 — bestonden echter duizenden pachtcontracten ; deze oudere pachten werden gesloten onder het regime van de wet van 7 maart 1929 en konden dus onmogelijk rekening houden met de huidige wetsbepalingen.

De wetgever heeft dan ook in een artikel 20 een reeks overgangsbepalingen uitgevaardigd, die moeten verduidelijken in welke mate de oudere pachten door de nieuwere wetgeving beheerst worden.

De oudere pachten zijn van tweeërlei aard : ofwel is het een oudere pacht die eenvoudig voortloopt — l o p e n d e p a c h t — omdat de contractuele termijn nog niet beëindigd is, ofwel is het een oudere pacht die bij het einde van die termijn v e r l e n g d werd voor een onbepaalde duur (art. 1776 B.W.) ; deze verlenging kan voortspruiten uit het gebrek aan opzegging of uit de opschorsing van de gevolgen van de opzegging door de uitzonderingswetgevingen van tijdens en na de oorlog 1940-1945.

De wetgever heeft het b e g i n s e l aangenomen dat de pachters, die een lopende of verlengde pacht bezitten, onmiddellijk de v o o r d e l e n van het nieuwe regime zullen genieten (art. 20, I).

Het is echter zeer eenvoudig voorop te zetten, dat alle bepalingen van de nieuwere wet op de oudere pachten zullen dienen toegepast te worden ; maar in de praktijk blijkt weldra, dat er allerlei hypothesen mogelijk zijn die nauwkeurig moeten uiteengehouden worden en waarop de nieuwe beginselen zo maar niet zonder aanpassing kunnen toegepast worden.

De wetgever heeft dan ook moeten rekening houden met die talloze mogelijke toestanden ; hij is getrouw gebleven aan zijn nieuwe beginselen, doch heeft, om aan dat nieuwe statuut een volledige toepassing op de oudere pachten te verzekeren, b i j k o m e n d e r i c h t l i j n e n moeten geven aangaande pachtduur, opzeggingstermijn, procedure, enz. Dat is het voorwerp van artikel 20, II.

Wanneer men nu tracht een volledig overzicht te krijgen van de regelen die de lopende en verlengde pachten beheersen, dan duiken drie hypothesen op : ofwel is er nog geen opzegging gegeven bij de invoegetreding van de wet, ofwel was die opzegging er al, ofwel heeft de verpachter zelfs reeds een vonnis bekomen dat kracht van gewijsde heeft.

§ 1. — Geen vroegere opzegging.

A. — *Eerste ingebruikneming.*

137. — De eerste ingebruikneming duurt negen jaar of zelfs meer indien het bedongen werd (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1950-51, nr 293, blz. 12). Indien in het pachtcontract geen bijzonder beding bepaald werd, dan was er volgens de wet van 7 maart 1929 geen opzegging mogelijk dan tegen het einde van de eerste ingebruikneming. De nieuwe wet van 7 juli 1951 wijzigt die toestand niet.

Dikwijls was er echter een bijzonder beding ingelast in het contract. Indien dit beding, overeenkomstig het vroegere artikel 1774, § 2, II, eerste lid, geen gebruik door de echtgenoot en zijn afstammelingen voorzag, doch enkel de mogelijkheid inhield van uitbating door de verpachter zelf of overdracht aan zijn afstammelingen, dan kan het beding slechts uitwerking hebben ten voordele van de verpachter zelf en zijn afstammelingen, dit overeenkomstig de wet van 7 maart 1929.

Werd echter in het contract een uitgebreider beding voorzien en werden ook de echtgenoot (-ote) van de verpachter en de afstammelingen van de echtgenoot (-ote) opgenomen in het beding — zoals het huidig artikel 1774 B.W. het nu toelaat, waar het oude artikel 1774 B.W. het integendeel niet toeliet — dan zal dit beding terug geldig worden.

Als principe geldt echter dat het beding nooit een ruimere toepassing zal hebben dan in het contract overeengekomen was.

B. — *Bij het einde van de eerste ingebruikneming.*

138. — Tegen de eindvervaldag van de eerste ingebruikneming kan opzegging gegeven worden om ernstige en gegronde redenen. Was dat einde geen twee jaar meer verwijderd bij het invoegetreden van de nieuwe wet, dan kon de verpachter binnen de drie maand de opzegging geven ; de laatste nuttige datum was dus 8 november 1951 en niet 9 november zoals Gourdet et Closon (nr 127, blz. 220) het voorhouden. Roppe (blz. 224, nr 220) spreekt van vóór 9 november 1951 ; de laatste datum is dus wel 8 november 1951.

De tweejarige opzeggingstermijn, de formaliteiten en de wettelijke vereisten omtrent de ingeroepen reden dienden nageleefd te worden.

C. — *Gedurende de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar.*

139. — De pacht wordt bij het einde van de eerste ingebruikneming verlengd met negen jaar. De pacht loopt verder tot aan het einde van dat negende jaar (zie art. 1774, § 2, I, B.W. en art. 20, w. 7 juli 1951).

De wetgever heeft nochtans in artikel 20, II, vijfde lid, uitdrukkelijk bepaald, dat de verpachter het recht heeft de opzegging te geven, voorzien in het nieuwe artikel 1774, § 2, II, d.w.z. om zelf het verpachte goed in bedrijf te nemen of het bedrijf ervan over te dragen aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of bloedverwanten in opgaande linie, aan zijn broeders en zusters, zijn schoonbroeders en schoonzusters, zijn neven en nichten, zijn echtgenoot (-ote) en zijn (of haar) bloedverwanten in opgaande of nederdalende linie.

De wet vereist hier dus g e e n u i t d r u k k e l i j k e b e d i n g e n, zoals het voor de nieuwe pachten wel het geval is.

140. — De vraag is nu, of het vermogen om opzegging te geven niettegenstaande het gebrek aan beding, enkel geldt voor oudere pachten die op 8 augustus 1951 reeds de eerste ingebruikneming v o o r b i j waren, dan wel kon ingeroepen worden tegenover pachters die o p 8 a u g u s t u s 1 9 5 1 n o g eerste ingebruiknemers waren.

De eerste oplossing, nl. dit recht voor te behouden voor het geval dat de eerste periode reeds voorbij was op 8 augustus 1951, ware niet mogelijk geweest ; de eigenaar kon immers, desnoods gebruik makende van het bijzondere vermogen om die opzegging binnen de drie maand na 8 augustus 1951 te geven, een opzegging van twee jaar geven zelfs met het enig doel het beding van artikel 1774, § 2, II, in te lassen (zie boven, n^{r} 80).

De wetgever heeft nochtans een zachtere overgang van het oudere naar het nieuwere stelsel verkozen en heeft geen beding vereist, zelfs niet indien de eerste ingebruikneming pas op 8 augustus 1951 of later, zij het jaren later, een einde nam.

Deze laatste stelling wordt bewezen in een vonnis van de rechtbank van Gent (3 juni 1955, inzake Naessens t./Naessens, *onuitg.*). Het luidt :

« dat de geïntimeerde wiens rechtsvoorganger het einde van de eerste ingebruikneming liet voorbijgaan, artikel 20, II, vijfde lid, inroept om te beweren dat hij in de loop van de wettelijke verlenging van negen jaar een opzegging voor eigen gebruik mag doen, alhoewel dit vermogen niet werd bedongen in de pachtovereenkomst ; dat de appellant hiertegen opwerpt, dat het voormelde vijfde lid enkel toepasselijk is voor landpachten waarvan de eerste wettelijke of contractuele termijn reeds verstreken was bij het invoege treden van de pachtwet, terwijl de verpachter in het onderhavig geval een opzegging had kunnen geven tegen het einde van de eerste periode en met het uitsluitend doel in de pachtovereenkomst te zien bedingen, dat hij steeds het recht zou hebben, de pacht op te zeggen voor zich zelf en voor de familieleden bedoeld in artikel 1774, § 2, II, tweede lid, B.W. ;

Overwegende dat de tekst van het onderwerpelijke vijfde lid geen onderscheid maakt tussen de tweede periode die vóór of na het invoege treden van de landpachtwet is ingegaan ;

Overwegende verder dat het woord « hernieuwde » voorkomt in het vijfde lid en ook in het eerste lid, waar het juist gaat over pachten waarvan de tweede periode pas na de inwerkingtreding van de wet is aangevangen ;

Overwegende eindelijk dat ook de voorbereidende werken de stelling van de geïntimeerde staven ; dat immers de volgende tekst voorkomt in het parlementair bescheid nummer 572, bladzijde 20 (Kamer, 1947-48) : « Wat de lopende pachten » van onbepaalde duur betreft, gaat de in artikel II bedoelde duur van 9 jaar in » op de eerste vervaldag na de inwerkingtreding der wet, met dien verstande dat » de verpachter het recht heeft opzegging te doen binnen drie maand na de inwerking- » treding der wet onder voorwaarden en om de redenen voorzien in artikel 13.

» Wat de aldus hernieuwde, zelfs schriftelijk aangegane pachten betreft, kan » de verpachter op elk ogenblik een einde maken aan de pacht, onder de voorwaarden » voorzien in het vierde en vijfde lid van § 2 van artikel 1774 ».

Dat dus oorspronkelijk de stelling van de geïntimeerde werd aangenomen, alhoewel de verpachter dan reeds zou beschikt hebben over het vermogen om de pacht binnen de drie maand van de wet op te zeggen voor alle « ernstige » redenen ; dat de parlementaire bescheiden aantonen dat deze tekst lang behouden werd (Kamer, 1947-48, nr 680, blz. 10 ; — Kamer, 1948-49, nr 262, blz. 15 ; — Senaat, 1948-49, nr 231, blz. 12 ; — Senaat, 1948-49, nr 310, blz. 43 ; — Kamer, 1949-50, nr 257, blz. 3) en pas op 15 maart 1951 werd gewijzigd zonder dat de wetgever echter het inzicht had, iets te wijzigen aan het vermogen van de pachter op ieder ogenblik een opzegging te geven voor gebruik door zichzelf of door bepaalde familieleden, zelfs indien de tweede periode pas na het invoegetreden van de wet ingegaan is (zie : *Parlem. Besch.,* Kamer, 1950-51, nr 373, blz. 3 en 12) ;

Overwegende dat later het vermogen om, binnen de drie maand van de wet, de pacht, waarvan het eerste gebruik ten einde liep, op te zeggen om ernstige redenen, terug ingelast werd (*Parlem. Besch.,* Senaat, 1950-51, nr 231, blz. 10) en eindelijk de verschillende mogelijkheden van lopende pachten beter uiteengehouden werden (*Parlem. Besch.,* Senaat, 1950-51, nr 293, blz. 12 en 13), maar dit alles zonder aan de draagwijdte van het vijfde lid te tornen ;

Overwegende dat uit wat voorafgaat blijkt, dat, ingeval de eerste ingebruikneming aanving vóór en eindigde na het invoege treden van de landpachtwet, de verpachter de keuze heeft tussen een opzegging tegen het einde van de eerste ingebruikneming om een ernstige reden — tijdstip dat eventueel is aan te passen volgens het zesde lid — of een opzegging tegen een vervaldag van de tweede periode om reden van gebruik door de verpachter of nabestaanden (art. 20, vijfde lid) ».

141. — Indien de contractuele eindtermijn valt of de eerste ingebruikneming (zie boven, nr 138) eindigt binnen de twee jaar van de inwerkingtreding van de nieuwe wet, verleent de wetgever aan de verpachter, die de inhoud van de nieuwe wet niet kon voorzien, een termijn van drie maand na het van kracht worden van de wet om het nodige, overeenkomstig artikel 1775 B.W. te doen, doch verplicht hem daarbij de tweejarige opzeggingstermijn te eerbiedigen. De verpachter moet voor het overige aan artikel 1775 B.W. voldoen, zowel wat de ingeroepen redenen, als wat de formaliteiten van de opzegging betreft.

D. — *Onbepaalde wettelijke verlengingstermijn.*

142. — In deze periode loopt de pacht verder voor een onbepaalde termijn. De aanvang van deze periode kan verhinderd worden en aan deze periode kan, gedurende haar verloop, een einde gesteld worden door een opzegging voorzien in artikel 1775 B.W., d.w.z. mits de voorziene opzeggingstermijn, de nodige formaliteiten en de gegronde en ernstige redenen.

§ 2. — Uitwerking van een vroegere opzegging.

A. — *Een opzegging naar de vereisten van de wet van 31 maart 1948.*

143. — De wet van 31 maart 1948 schorste de uitwerking van alle opzeggingen op. Toch gold die opschorsing niet voor « de opzegging gedaan door de verpachter om zelf het verpachte goed in bedrijf te nemen of om het bedrijf aan zijn afstammelingen of bloedverwanten in opgaande linie, aan zijn echtgenote of aan diens afstammelingen of bloedverwanten in opgaande linie over te dragen » ; het voornemen moest in de opzegging uitgedrukt worden (art. 3, w. 31 maart 1948).

De opschorsing kwam evenmin ten goede aan de pachters die zich aan de burgertrouw bleken vergrepen te hebben of die tekort gekomen waren aan hun pachtverbintenissen (art. 2 en 3, w. 31 maart 1948).

Onmiddellijk dient aangestipt te worden dat de opzegging toen onderworpen bleef aan artikel 1774, zodat een dergelijke opzegging tijdens de eerste ingebruikneming slechts gold mits een bijzonder beding en dan nog slechts ten bate van de verpachter en zijn afstammelingen (vroeger art. 1774, § 2, vierde lid, B.W.).

Na de eerste ingebruikneming gold de opzegging dus voor alle in artikel 3 van de wet van 31 maart 1948 opgesomde nabestaanden.

Indien de opzegging gegeven werd vóór 8 augustus 1951, en tegen een vervaldag tijdens de eerste periode van ingebruikneming, ten bate van de pachter of zijn afstammelingen, of tegen een datum ná de eerste ingebruikneming gegeven ten bate van de verpachter, zijn echtgenote, of hun afstammelingen of ascendenten, dan blijft die opzegging geldig.

Het is nutteloos dat de verpachter de geldigverklaring ervan binnen de drie maand vervolge (*Parlem. Hand.*, Senaat, 19 juni 1951, blz. 1586; 13 juni 1951, blz. 1507; — Vred. Jodoigne, 13 okt. 1951, *T. Vred.*, 1952, 173). De pachter moet evenmin verzet doen binnen de drie maand (Vred. Passendale, 16 okt. 1951, *R.W.*, 1951-52, 426).

144. — Toch blijft de uitwerking opgeschorst tot de tweede vervaldag na het invoege treden van de wet of mogelijk later, indien de twee jaar van de opzegging niet verstreken zijn (*Parlem. Besch.*, Senaat, nr 61, blz. 31; — J. Brutsaert, *De pachtverlenging, R.W.*, 1951-52, 1281 en volg.; — Gourdet et Closon, nr 130; — Roppe, nr 130; — Vandenabeele, nr 60, blz. 129; — Rb. Kortrijk, 20 maart 1952, inzake Dejaegere t./Brouckaert, *onuitg.*; 26 sept. 1952, inzake Maes t./Lemaire, *onuitg.*; — Rb. Leuven, 9 nov. 1951, *R.W.*, 1951-52, 938; — Rb. Nijvel, 24 dec. 1951, *J.T.*, 1952, 39; — Rb. Ieper, 26 dec. 1951, inzake Coene t./Delanote, geciteerd door Brutsaert; — Vred. Diksmuide, 30 okt. 1951, *R.W.*, 1951-52, 1576; — Vred. Hasselt, 15 febr. 1952, *T. Vred.*, 1952, 321). Deze stelling spruit voort uit de tekst zelf van artikel 20, negende lid, en Brutsaert (*R.W.*, 1951-52, 1281 en volg.) haalt in die zin de brief aan van de verslaggever Discry en van senator Van Oudenhove.

Deze laatste had desbetreffende een amendement ingediend en beweert in het voormeld schrijven, dat deze stelling werd bijgetreden door de vrederechters van Passendale, Veurne, Marche, Edingen, Hollogne-sur-Pierre, Fléron, Lens, Herck-de-Stad, Diksmuide, Gistel, Poperinge, Mesen, Herzele, Kruishoutem, Harelbeke, Puurs, Glabbeek, Brugge en anderen.

Het is blijkbaar ten onrechte dat de andere stelling verdedigd werd door De Clerck en Lefère (nrs 156 en 157) en dat de vrederechters van Ieper (tweede kanton), Geldenaken, Landen, Aubel, St-Truiden, Kortrijk (tweede kanton), Meulebeke en Oudenaarde hen volgden, wat naar de bewering van Brutsaert (*l.c.*) tot hervormingen in beroep leidde.

145. — Blijft de onderstelling dat voor het einde van de eerste ingebruikneming of voor een latere datum een ongemotiveerde of anders gemotiveerde opzegging gegeven werd aan een burgerontrouwe of plichtvergeten pachter. De uitwerking van die opzegging was niet opgeschorst door de wet van 31 maart 1948, maar was ook niet gegeven met een reden bepaald in de wet van 31 maart 1948.

Naar de tekst van het achtste en negende lid van artikel 20 van de pachtwet, moet deze opzegging speciaal geldig verklaard worden indien daartoe een ernstige reden bestaat.

B. — *Een door de wet van 31 maart 1948 opgeschorste opzegging.*

146. — De opzegging voldoet niet, ofwel, omdat geen reden aangehaald wordt, ofwel, omdat een andere reden ingeroepen wordt dan die om zelf het verpachte goed in bedrijf te nemen of om het bedrijf aan de bovengenoemde nabestaanden over te dragen.

In dit geval had de verpachter binnen de drie maand na de inwerkingtreding van de nieuwe wet — dus vóór 8 november 1951 (zie boven, nr 138) — het recht, de pachter, na oproeping in verzoening te dagvaarden in geldigverklaring. De vrederechter onderzocht welke de gegeven redenen waren.

Naargelang de pachter in de eerste periode van ingebruikneming of op het einde van de periode van de eerste ingebruikneming, of in de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar of in de periode van onbepaalde wettelijke verlenging verkeert, zullen de redenen van opzegging diegene moeten zijn die respectievelijk bepaald zijn in artikel 1774, § 2, II, eerste lid, of artikel 1775 of artikel 1774, § 2, tweede lid of opnieuw artikel 1775 B.W., zoals boven beschreven bij de behandeling van de opzeggingsmotieven voor de verschillende pachtperioden.

De ontruiming kan in elk geval slechts bevolen worden, na de tweede vervaldag na de invoegetreding van de nieuwe wet of eventueel na de derde vervaldag, indien de volle twee jaren van de opzegging niet verstreken waren (*Parlem. Hand.*, Senaat, 19 juni 1951, blz. 1536; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1948-49, 310, blz. 13; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 21 maart 1951, blz. 20).

§ 3. — Uitwerking van een vroeger vonnis.

147. — De toestand is nog bijzonder zo een vonnis geveld werd, dat kracht van gewijsde had bij het invoege treden van de wet en dat de uitdrijving beveelt.

Indien het vonnis gesteund is op pachtverbreking en dus op het gemeen recht, dan heeft dit vonnis zijn volle uitwerking (*Parlem. Hand.*, Senaat, 19 juni 1951, blz. 1536; — Vred. Gistel, 5 okt. 1951, *R.W.*, 1951-52, 1574).

Indien het vonnis gesteund is op een opzegging die geldig gegeven werd volgens de wet van 31 maart 1948, dan heeft dit vonnis zijn volle uitwerking (*anders: Parlem. Besch.*, Senaat, 1948-49, nr 310, blz. 13; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 5 juli 1951, blz. 977; — *vgl.*: Vred. Jodoigne, 13 okt. 1951, *T. Vred.*, 1952, 173; — *anders*: Vred. Gistel, 5 okt. 1951, *R.W.*, 1951-52, 1574).

Indien echter een vonnis in zijn uitwerking geschorst werd omdat « de opzegging niet gegeven werd in een van de gevallen of om de redenen voorzien door de artikelen 2, 3 en 4 van de tijdelijke wet van 31 maart 1948 (art. 5, w. 31 maart 1948) » dan bleef die schorsing nawerken tot de tweede vervaldag na de inwerkingtreding van de wet van 7 juli 1951. Van dan af werd dat vonnis wel uitvoerbaar, zonder dat een nieuwe uitspraak, getoetst aan de nieuwe wet, noodzakelijk was (*Parlem. Hand.*, Senaat, 13 juni 1951, blz. 1507; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1948-49, nr 310, blz. 13).

Eindelijk kon een vonnis zelf vaststellen dat de opzegging geschorst werd, omdat zij niet voldeed aan de uitzonderlijke wetsvoorschriften van de wet van 31 maart 1948 ; de verpachter had drie maand om de geldigverklaring van de opzegging te vragen (art. 20, II, achtste lid ; — zie boven, nr 146) en dat scheen zelfs nodig te zijn zo de rechtbank destijds reeds een uitdrijving had toegestaan voor de dag waarop de opschorsing zou eindigen (Rb. Gent, 3 dec. 1952, inzake Van Hecke t./Van Hecke, *onuitg.*).

§ 4. — Uitzonderlijke gevallen.

148. — De uitzonderingen die de duur van de pacht en de vereiste redenen van opzegging betreffen, zijn ook toepasselijk op de oudere pachten ; zoals de uitzonderingen, die de wettelijke vereisten van de opzegging betreffen, ook gelden voor de oude.

De verlenging tot de tweede vervaldag, zoals bedoeld in artikel 20, II, negende lid, geldt niet voor nijverheids- of bouwgrond (Rb. Kortrijk, 25 okt. 1951, *J.T.*, 1952, 152).

Artikel 20, II, negende lid, waardoor de pachter nog een jaar op het goed blijft, niettegenstaande een geldige en geldigverklaarde opzegging, belet de verpachter niet zich te verbinden het goed op de vroegere vervaldag te zullen verlaten (Vred. Leuze, 13 dec. 1951, *T. Vred.*, 1952, 168).

AFDELING II

Overgangsbepalingen van de wet van 15 juni 1955.

149. — In het staatsblad van 2 juli 1955 is een wijziging verschenen van artikel 1775, derde lid, B.W.

De verpachter moet nu in zijn opzegging niet enkel de redenen vermelden, maar tevens — op straf van nietigheid — de pachter verwittigen, dat hij verzet kan aantekenen binnen de drie maand bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot (zie boven, nrs 110 en 113).

Wat gebeurt er met de oudere opzeggingen, die een dergelijke verwittiging niet inhouden ?

Had de pachter toch tijdig verzet gedaan, dan waren er natuurlijk geen bijzondere maatregelen nodig.

Had de pachter nog geen verzet gedaan, en liepen de eerste drie maanden nog op 12 juli 1955, dan had hij nog tijd tot en met 12 oktober 1955 om verzet te doen.

Waren de eerste gemeenrechtelijke drie maanden reeds voorbij op 12 juli 1955, dan kon de pachter toch nog verzet doen tot en met 12 oktober 1955, uitgenomen in een van de volgende gevallen :

a) er is reeds een vonnis tot geldigverklaring van de opzegging, dat kracht van gewijsde heeft ; het middel kan dus niet in verbreking opgeworpen worden ;

b) de pachter heeft het goed reeds ontruimd ;

c) de rechten van een derde staan die van de pachter in de weg.

HOOFDSTUK V

Respijt

150. — Het zal de rechter steeds behoren aan de pachter, die een regelmatige opzegging kreeg of geen verzet deed, een termijn van respijt te verlenen (art. 1244 B.W.).

Vanaf de vervaldag is de gewezen pachter nog een loutere gebruiker (Savatier, nr 189 *bis*, blz. 189).

De gewezen pachter is een vergoeding verschuldigd, voor al het nadeel, dat de gewezen verpachter door zijn blijven lijdt en dat zal meestal het bedrag van de vroegere pachtprijs te boven gaan (Savatier, nr 189 *bis*, blz. 189). Die hogere schade zou dan toch moeten bewezen worden (Rb. Gent, 4 juni 1954, inzake Aper t./ Van Damme, *onuitg.)*.

Blijkbaar kan de rechtbank respijt toestaan om de oprichting van een gebouw of de uitvoering van andere redenen van opzegging aan te vangen (Rb. Gent, 24 dec. 1954, inzake Saelens t./Dhaese, *onuitg.* ; — zie verder, nr 153, *infine*).

HOOFDSTUK VI

Reintegratie en schadeloosstelling

151. — Hierboven werden de redenen ontleed tot opzegging in de gewone en uitzonderlijke gevallen.

Het kan nu gebeuren dat de verpachter die reden bedrieglijk heeft voorgewend of zijn opzet wijzigt, hetzij in de loop van de opzeggingstermijn, hetzij na de uitvoering van de opzegging, hetzij in de eerstvolgende dagen of jaren.

Op grond van het gemeen recht kan de pachter schadeloosstelling of *restitutio in integrum* eisen, zo die nog mogelijk is ; maar het zal lastig zijn het bedrog of de fout van de verpachter te bewijzen. De verpachter kan practisch ongestraft zijn opzet laten varen na een zeer korte uitvoering ervan.

De wetgever heeft dan ook de bewijslast verlegd. De termijnen werden door de wetgever beter omschreven.

Werd de opzegging gegeven :

1. om zelf het goed in bedrijf te nemen ; of om de exploitatie over te dragen aan de familieleden die daarvoor in aanmerking komen volgens de wet ;

2. om samenvoeging van verpachte percelen te bekomen, zoals bepaald in artikel 1775, 3° B.W. ;

3. om ruiling te bekomen van een of meer percelen tussen twee of meer pachters van dezelfde verpachter (art. 1775, 4° B.W.) of

4. om verdeling van het bedrijf te bekomen in één of meer nieuwe bedrijven (art. 1775, 5° B.W.) ;

dan moet in elk van de vier zich voordoende gevallen, het doel waarop de verpachter zich beroepen heeft, om de opzegging van de pacht te motiveren en de uitzetting van de pachter te bekomen, verwezenlijkt worden binnen de zes maand na het vertrek van de pachter en doorgevoerd worden gedurende minstens zes volle jaren.

Er is een uitzondering voorzien : de verpachter zou een gewichtige reden kunnen inroepen waardoor bewezen wordt dat hij het nagestreefde doel niet heeft kunnen bereiken. Door gewichtige reden wordt een quasi-noodzakelijkheid bedoeld (*Parlem. Besch.,* Senaat, 1948-49, nr 310, blz. 10). Het zal dikwijls ziekte zijn (Kluyskens, *Contracten,* nr 267, blz. 364).

152. — Het vertrekpunt van de termijnen van zes maand en zes jaar is niet duidelijk. De teksten hebben het voor de eerste termijn « over de dag van het vertrek » terwijl de verslaggevers het enige uitgangspunt

bepaalden op de dag die « bij overeenkomst of door het gerecht bepaald is » (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 158). De eerste stelling is juist voor de termijn van zes maanden ; de verpachter moet zes maand hebben om de uitbating voor te bereiden.

Aldus moet het bouwwerk binnen het jaar van het vertrek aangevangen zijn (art. 1775 B.W.) ; de verpachter kan wachten tot het vonnis kracht van gewijsde heeft ofwel het uitvoeren bij voorraad, maar in dit laatste geval kan hij niet als gewichtige reden om niet te bouwen binnen het jaar laten gelden dat de procedure heeft aangesleept ; hij nam vrijwillig dat risico (Rb. Gent, 24 dec. 1954, inzake Saelens t./Dhaese, *onuitg.*).

De tweede uitlegging past voor de termijn van zes jaar : het kan van de koppigheid en onwil van de pachter die op het goed bleef zonder recht noch titel, niet afhangen de verpachter te verplichten, langer dan voorzien, op het goed te blijven.

153. — Het is aan de verpachter te bewijzen dat hij wel de reden van de opzegging naleeft. De criteria van het eigen gebruik werden boven reeds uitvoerig ontleed (zie, nr 65) ; over de samenvoeging of ruiling van percelen en de splitsing van een bedrijf dient het nummer 76 geraadpleegd te worden.

De rechtbank te Kortrijk somde de volgende criteria op : wie levert de vruchten, betaalt de belastingen, draagt de lasten, zorgt voor de uitbating en bewerking, neemt de verbintenissen op zich ? Is de uitbating een beroep voor de gewezen verpachter ? Wie leidt en houdt toezicht ? Wie voert het teeltplan uit (Catteloin t./Prevost, *onuitg.*) ?

Op eenparige en uitdrukkelijke wijze hebben de senaatscommissies van landbouw en justitie het artikel 1774, § 2, II, vierde lid, in die zin uitgelegd dat « de inbedrijfneming, die hun wordt opgelegd op straffe van schadevergoeding gedurende een tijdperk van tenminste zes jaar, moet gedaan worden zonder onderscheid en zelfs achtereenvolgens door de verpachter of de verkrijger zelf of door een of andere van voornoemde rechthebbenden » ; deze uitlegging geldt evenzeer voor artikel 1748, vierde lid, B. W.(Verslag Derbaix, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 17 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 1950-51, blz. 1502 ; — Gourdet et Closon, nrs 75 en 95 ; — Roppe, nrs 75 en 95 ; — De Clerck en Lefèvre, nr 126, blz. 110 ; — *vgl. :* boven, nr 89).

De verpachter mag in de loop van de zes jaar het goed overlaten aan zijn zoon die bekwaam is geworden de uitbating te doen (Gourdet et Closon, nrs 75 en 95 ; — Roppe, nrs 75 en 95 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 1950-51, blz. 1502 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 17) en zelfs aan gelijk welke nabestaande, die voor de desbetreffende pachtperiode in aanmerking kan komen (Rb. Gent, 6 mei 1955, inzake Van Renterghem t./Bouchier, *onuitg.*).

Aldus kan de verpachter, die een opzegging gaf voor eigen gebruik in de wettelijke onbepaalde verlengingstermijn, het goed aan een nicht in bedrijf laten (Rb. Gent, 6 mei 1955, Van Renterghem t./Bouchier, *onuitg.*).

Bij opzegging om op gewone grond te bouwen (art. 1774, § 2, III, B.W. ; — zie boven, nr 133), volstaat het, de bouw werkelijk te beginnen om de reïntegratie te ontgaan, daar men de eigenaar toch niet

kan verplichten de aangevangen bouwwerken af te breken ; daarom werd het woord voltooid, vervangen door : begonnen (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1948-49, nrs 262, blz. 3 en 27).

De rechtbank kan blijkbaar respijt toestaan, wat niet belet dat reeds schadevergoeding dient betaald te worden (Rb. Gent, 24 dec. 1954, Saelens t./Dhaese, *onuitg.* ; — zie boven, nr 150, *in fine*).

154. — Wordt de reden van de opzegging niet verwezenlijkt zoals vereist, dan is er een sanctie voorzien : de gewezen pachter heeft recht op terugkeer op het gepachte goed en daarenboven recht op schadeloosstelling (*Parlem. Hand.*, Senaat, 22 jan. 1948, blz. 295 en 296 ; art. 1774, § 2, II, vierde lid en art. 1775, achttiende lid B.W.).

De rechtbank is verplicht, indien de pachter — die de vrije keuze heeft — het verlangt, de dubbele sanctie toe te staan, én de reïntegratie, de *restitutio in integrum,* én de schadeloosstelling (*Parlem. Hand.*, Senaat, 13 juni 1951, blz. 1502 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1950-52, nr 293, blz. 11 ; — *vgl.* boven, nr 66). Gourdet en Closon (nr 75 ; — Roppe, nr 75) die beweren dat de reïntegratie de vergoeding uitsluit, steunen zich op een verkeerd relaas van de parlementaire debatten. Door de reïntegratie herleeft de pacht alsof zij eenvoudig opgeschorst gebleven was door het vertrek van de pachter, wat het aantal reeds verlopen pachtjaren betreft (*Parlem. Hand.*, Senaat, 22 jan. 1948, blz. 295 en 296 ; — *Parlem. Besch.*, 1950-51, nr 293, blz. 11). Nochtans zal de nieuwe pachter, die te goeder trouw is, niet kunnen uitgedreven worden (Gourdet et Closon, nr 75, blz. 146 ; — Roppe, nr 75).

Het bedrag van de schade zal beïnvloed worden door het feit dat een ander motief had kunnen ingeroepen worden in de opzegging en er dan geen reden tot klagen zou geweest zijn (Rb. Gent, 24 dec. 1954, inzake Saelens t./Dhaese, *onuitg.).*

155. — De wetgever gaf geen richtlijnen voor het geval de verpachter vrijwillig afziet van zijn opzegging vóór het einde van de twee jaar, doch na het voorbarig vertrek van de pachter. Of nog, zo de verpachter gedwongen, de opzeggingsreden niet kon uitvoeren, om een gebeuren dat zich nochtans pas na de vervaldag voorgedaan heeft.

Blijkbaar zal in beide gevallen de reïntegratie kunnen gevorderd worden, maar zal enkel de eerste hypothese aanleiding geven tot een schadeloosstelling die waarschijnlijk in feite kleiner zal zijn.

HOOFDSTUK VII

Beëindiging door onderling akkoord

156. — De pachter en de verpachter kunnen bij onderling akkoord verlangen een einde te maken aan de pacht. Ware zij veroorloofd, dan zou een dergelijke overeenkomst een dubbele afwijking van de pachtwet betekenen : enerzijds zou aldus een pacht beëindigd worden alvorens de eerste ingebruikneming of de wettelijke verlenging verstreken is (art. 1774) en anderzijds, zou deze overeenkomst betekenen, dat de opzegging met haar vormen, redenen en termijnen verzaakt wordt (art. 1775).

Het zou ook kunnen gebeuren dat bijvoorbeeld een pachter, na drie jaar overeenkomt dat de eerste ingebruikneming zal eindigen met het achtste jaar ; dat zou een afwijking van artikel 1774 zijn. De pachter die bij het einde van de eerste ingebruikneming zijn recht op opzegging zou verzaken, wil van artikel 1775 afwijken.

De afwijking kan liggen in een akkoord om de beweegreden niet te betwisten, om het verzet te verzaken, om de drie maanden om te dagvaarden te verlengen, enz. (Gourdet et Closon, n^{r} 96, blz. 182 ; — Roppe, n^{r} 96 ; — De Page, *Compl.*, IV, n^{r} 810 *bis*, blz. 486).

Het gevaar bestond hierin, dat bij het sluiten van de pacht, reeds een stuk zou getekend worden, dat verzakingen inhield en later zou gebruikt worden tegen de ondertekenaar.

De wetgever heeft daarom een akkoord in authentieke akte of op interpellatie van de vrederechter geëist ; het gebrek eraan is een wettelijk vermoeden *juris et de jure* van wilsgebrek (Verbr., 16 juni 1950, *Pas.*, 1950, I, 741 ; — zie verder, n^{rs} 165 en 166).

157. — Alhoewel een overeenkomst die ineens een einde maakt aan de pacht, én van artikel 1774 én van artikel 1775 zal afwijken, heeft de wetgever het toch goed gevonden iedere afwijking op haar plaats te bespreken.

Doch hierdoor is heel wat verwarring ontstaan : naar luid van artikel 1774 volstaat de overeenkomst in authentieke vorm of op interpellatie, terwijl artikel 1775 een voorafgaande opzegging eist (zie nochtans verder, n^{r} 158), waarvan de termijn dan in de bovenvermelde akte verzaakt wordt.

De vraag is dus, of er altijd een voorafgaande opzegging nodig is om de pachtovereenkomst te kunnen beëindigen bij onderling akkoord.

De eerste hypothese is, dat een pachter na b.v. drie jaar pacht, overeenkomt met de verpachter dat zijn eerste ingebruikneming met b.v. het zevende jaar zal eindigen, of de wettelijke verlenging met b.v. het vijftiende jaar.

Deze pachter aanvaardt geen enkele afwijking van artikel 1775 B.W.; hij blijft zijn recht op een opzegging met de wettelijke redenen en termijnen behouden. Die overeenkomst moet dus door geen opzegging voorafgegaan zijn, doch authentiek zijn of op interpellatie van de vrederechter vastgesteld zijn.

158. — De tweede mogelijkheid is, dat de pachter hetzij tegen het einde van de eerste ingebruikneming, of van de wettelijke verlenging, hetzij tegen een datum van de onbepaalde verlenging belooft te vertrekken terwijl hem geen twee jaar scheidt van die einddatum.

Men beweerde dat artikel 1774, laatste lid, daar vreemd aan was, omdat de wettekst het heeft over de lopende pacht en omdat vóór de wet van 7 juli 1951 beslist werd, dat hiermee bedoeld werd, de pacht die nog niet tot zijn contractueel bepaalde einddatum was gekomen; het artikel gold dus niet voor een beëindiging van een pacht na die contractuele einddatum (Verbr., 14 jan. 1954, *Pas.*, 1954, I, 402). Zo de pacht er een was, zonder contractueel bepaalde duur, dan gold artikel 1774, laatste lid, slechts voor de eerste ingebruikneming (Verbr., 16 juni 1950, *Pas.*, 1950, I, 741; *J.T.*, 1950, 589 met noot; — De Page, IV, nr 810, blz. 805, voetn. 1).

Deze vroegere stelling is onhoudbaar onder de nieuwe wet, die toch een tweede termijn van negen jaar oplegt; het gevaar blijft derhalve ook in de wettelijke verlengingsperioden bestaan dat een overeenkomst zou ingeroepen worden, die reeds bij het sluiten van de pacht opgesteld werd.

Artikel 1774, laatste lid, blijkt derhalve toepasselijk voor de beëindiging tijdens de eerste of de tweede pachtperiode, doch niet tegen het einde van de eerste of tweede pachtperiode en evenmin gedurende de derde pachtperiode. In die laatste drie gevallen is echter artikel 1775, achtste lid, van kracht (*vgl.* Verbr., 14 jan. 1954, *Pas.*, 1954, I, 402).

In de tweede hier ontlede hypothese is dus een voorafgaande opzegging nodig, niettegenstaande de authentieke vorm of interpellatie (De Page, IV, *Compl.*, nr 810, blz. 248, voetn. 2, b), maar die opzegging kan in de akte zelf vervat liggen of kan verzaakt worden op interpellatie (De Page, *Compl.*, IV, nr 810 *ter*, 2°, c, blz. 483).

159. — Een derde hypothese is, dat de pachter in de loop van de eerste ingebruikneming of eerste verlenging, ermee instemt of vraagt te vertrekken. Hier wordt én van artikel 1774 — tenware het bijzonder beding van artikel 1774, § 2, in het contract voorkwam en benut wordt — én van artikel 1775 afgeweken, want de pachtperioden worden niet geëerbiedigd en de opzeggingsvereisten niet nageleefd. Een voorafgaande opzegging (zie nochtans boven, nr 158) is nodig krachtens artikel 1775 (*anders:* De Page, IV, *Compl.*, nr 810, blz. 248, voetn. 2, a).

Een vierde hypothese is, dat de pachter belooft, twee jaar later te zullen vertrekken op het einde van de eerste ingebruikneming, of op het einde van de wettelijke verlenging, of op een vervaldag van de onbepaalde verlenging. Hij verzaakt dus de opzegging van twee jaar niet, en evenmin de eerste ingebruikneming of wettelijke verlenging. Ten tijde van de vroegere wet werd dan ook beweerd dat een onderhandse akte volstond (De Page, IV, nr 810, blz. 805, voetn. 1; *Compl.*, nr 810, blz. 248 en 249, voetn. 2; — Luik, 7 febr. 1936, *Pas.*, 1936, II, 85; — *anders:* Luik, 7 maart 1933, *Pas.*, 1933, II, 57; — Rb. Marche, 14 jan. 1933, *Pas.*, 1933, III, 195).

Deze stelling blijkt niet meer houdbaar te zijn, indien de akte hierop neerkomt, dat de pachter de wettelijke vereisten aangaande de ernst van de redenen van opzegging verzaakt. En zelfs schijnt artikel 1775 zó stellig de aangetekende of betekende opzegging te eisen, dat iedere afwijking op dit punt, slechts in de vormen voorgeschreven door artikel 1775, zestiende lid, kan gebeuren (*vgl.:* De Page, *Compl.*, IV, nr 809 *bis*, blz. 476, voetn.).

160. — Een vijfde mogelijkheid is, dat de verpachter een opzegging gaf, die te laat kwam voor een bepaalde vervaldag en de pachter dit gebrek verzaakt. Ingevolge artikel 1775 dringen de daar bedoelde vormen zich op (Rb. Hasselt, 27 sept. 1933, *Jur. Liège*, 1934, blz. 61).

161. — De regelen vermeld in artikel 1774, § 3, zevende lid en artikel 1775, zestiende lid gelden, zelfs indien bedongen werd dat de pachter onmiddellijk zal vertrekken (Verbr., 16 juni 1950, *T. Vred.*, 1951, 99; *J.T.*, 1950, 589, met noot; *Pas.*, 1950, I, 741; — zie boven, nr 158). Door het vertrek kan de pachter echter in bepaalde omstandigheden de nietigheid verzaken (zie verder, nr 166).

Het is zonder belang dat de overeenkomst slechts op een deel van het goed slaat (*anders:* Rb. Leuven, 16 juni 1942, *Rev. prat. Not.*, 1943, 541, met noot; — *vgl.:* Vred. Diest, 9 april 1941, *Rev. prat. Not.*, 1943, 540).

De bevoegde vrederechter is die van de ligging van het goed en niet van de zetel van het bedrijf (zie verder, nr 314).

Op de interpellatie van de vrederechter kan niet de advocaat antwoorden in afwezigheid van zijn cliënt (Rb. Marche-en-Famenne, 6 april 1951, *Jur. Liège*, 1950-51, blz. 253; — *anders:* Vred. La Roche-en-Ardenne, 20 okt. 1950, *T. Vred.*, 1951, 296).

162. — Volstaat het, dat de pachter eenzijdig de akte tekent, of voor de vrederechter zijn verklaring aflegt om te voldoen aan de artikelen 1774 en 1775? Dat de andere partij de inkorting van de pacht of de opzegging moet aanvaarden is klaar, maar de vraag is, of het stilzwijgend of bij onderhandse akte mag geschieden?

Deckers (*Rev. prat. Not.*, 1950, 114) eist een tweezijdige verklaring voor artikel 1774 en slechts een eenzijdige voor artikel 1775. Is het niet juister te zeggen:

1) dat de pachter alléén beschermd is en zich dus vormelijk moet verbinden om de eerste ingebruikneming en de wettelijke verlenging te verzaken, hypothese bedoeld door artikel 1775;

2) dat de pachter alléén beschermd is door de vorm-, reden- en termijnvereisten voor de opzegging die hij reeds gekregen heeft en derhalve zijn vormelijke verzaking volstaat;

3) dat én pachter én verpachter belang hebben in de verkorting van de conventionele duur van de pacht en dus allebei vormelijk zullen moeten instemmen, tenware die duur enkel in het voordeel van één partij bedongen ware;

4) dat beide eveneens belang hebben bij de vorm- en termijnvereisten van de opzegging door de pachter, daar ze zouden kunnen gedwongen

worden onmiddellijk vóór de aanvang van de pacht een opzegging te tekenen (Verbr., 9 dec. 1948, *J.T.*, 1949, 228, met noot ; *Rev. prat. Not.*, 1949, 249).

163. — Nergens staat geschreven dat de authentieke akte of de interpellatie vereist is voor de pachten die boven onder hoofdstuk III als de uitzonderlijke gevallen besproken werden, maar toch gelden deze regelen voor die pachten (De Page, *Compl.*, IV, nr 810, blz. 486 ; — Gourdet et Closon, nr 96 ; — Roppe, nr 96). Het beginsel is immers dat er drie pachtperioden zijn, dat de opzeggingstermijn twee jaar is en dat de opzegging aan andere vereisten moet voldoen. Welnu van deze regelen kan enkel afgeweken worden : a) in de authentieke vorm ; b) op een interpellatie van de vrederechter en c) door de uitzonderlijke opzeggingen met uitzonderlijke termijnen. Bijgevolg kan van de vormen van deze laatste opzeggingen, van hun termijn of van de opzegging zelf niet afgezien worden, zonder de authentieke vorm of de interpellatie.

164. — De partijen trachten natuurlijk de vormvereisten te ontgaan. Indien de partijen nog twee jaar af zijn van het vertrek, dan is een opzegging door de pachter het eenvoudigste (Vred. Rochefort, 27 nov. 1942, *T. Vred.*, 1943, 179). Zoniet, kan de pachter zijn pachtrecht met instemming van de verpachter afstaan aan de nieuwe pachter of aan de toekomstige koper (Schlogel, *Rev. prat. Not.*, 1934, 528 ; — Grandjean, *Rev. prat. Not.*, 1935, 515 en 516).

Dit is ook nuttig om te vermijden, dat een nieuwe pachter een eerste ingebruikneming zou kunnen inroepen ; de afstandhouder zet de oude pacht voort en is geen eerste ingebruiknemer (Grandjean, *Rev. prat. Not.*, 1935, 515 en 516).

Eindelijk blijft de vraag of de pachter ten voordele van een derde, zijnde de toekomstige pachter, kan bedingen dat hij de pacht zal verzaken (*vgl. :* De Page, VIII, nr 503, blz. 593).

165. — Is de uit de artikelen 1774, voorlaatste lid, en 1775, zestiende lid, voortspruitende nietigheid, er een van openbare orde ?

Het hof van verbreking scheen die stelling eerst te aanvaarden in verband met de uitzonderlijke prorogatie die voorzien was in het besluit van 26 november 1940 ; de instemming met het vonnis werd nietig verklaard, het middel werd voor het eerst aanvaard in verbreking en aan de rechter werd verweten het middel niet van ambtswege toegepast te hebben (Verbr., 20 mei 1946, *Pas.*, 1946, I, 169).

Thans is de rechtspraak van het hof van verbreking duidelijk : het beschermde belang is van private aard ; de regelen zijn wel van dwingend recht, doch niet van openbare orde ; de nietigheid is betrekkelijk (zie boven, nrs 15 en volg. ; — Verbr., 16 juni 1947, *Pas.*, 1948, I, 18 ; — Verbr., 9 dec. 1948, *J.T.*, 1949, 229 ; — Verbr., 16 juni 1950, *Pas.*, 1950, I, 741 ; *J.T.*, 1950, 589 en noot ; — Verbr., 14 jan. 1954, *Pas.*, 1954, I, 502 ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 802, blz. 439 ; — *vgl. :* Tw. *Huur van handelshuizen*, nr 176 ; — Tw. *Vennootschappen (feitelijke)*, nr 27 ; — *anders :* Rb. Verviers, 8 dec. 1948, *Rev. prat. Not.*, 1949, 42 ; — Vred. Eghezée, 19 febr. 1937, *T. Vred.*, 1937, 195 ; — Vred. Lens, 20 maart 1937, *T. Vred.*, 1937, 481 ; — Delville, *T. Vred.*, 1942, 19).

De nietigheid is dus betrekkelijk, is gesteund op een vermoed wilsgebrek (Verbr., 16 juni 1950, *Pas.*, 1950, I, 741) en laat dus geen natuurlijke verbintenis over (De Page, *Compl.*, IV, nr 809 *bis*, blz. 476 ; — Verbr., 16 juni 1950, *Pas.*, 1950, I, 741) ; toch brengt de nietigverklaring de vernietiging teweeg van alle bijkomende bedingen zoals de prijzijen (Gourdet et Closon, nr 100, blz. 186 ; — Roppe, nr 100 ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1928-29, blz. 550 ; — *vgl.* Tw. *Huur van handelshuizen*, nr 37, derde lid).

De rechter kan de nietigheid niet van ambtswege opwerpen ; enkel de beschermde partij heeft dat vermogen (De Page, IV, nr 802, blz. 795 ; — Vred. Brugge, 19 nov. 1948, *T. Vred.*, 1949, 240 ; — *vgl.* nochtans : Verbr., 2 mei 1946, *J.T.*, 1946, 552).

Het middel mag niet voor het eerst in verbreking aangewend worden (De Page, IV, nr 802, *in fine*, blz. 795 ; — *vgl.* nochtans : Verbr., 2 mei 1946, *J.T.*, 1946, 552).

166. — De beschermde partij kan het middel verzaken (*vgl.* : Tw. *Huur van handelshuizen*, nr 178), en wel, door de verbintenis uit te voeren met kennis van de nietigheid waarmede die behept was. De pachter die het goed zonder opzegging op de contractuele einddatum verlaat, met kennis van het gebrek van een dergelijk beding, verzaakt de nietigverklaring door die uitvoering (Verbr., 9 dec. 1948, *Pas.*, 1948, I, 699 ; — Verbr., 14 jan. 1954, *Pas.*, 1954, I, 402 ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 802, blz. 439 ; nr 809 *bis*, blz. 476, voetn. 2, 3 en 6 ; — Vred. Herstal, 14 juni 1935, *Jur. Liège*, 1936, 30).

Een beheerder van goederen, die een tijd lang weiden in pacht neemt en op de bedongen einddatum terug als beheerder optreedt, zoals uit zijn boekhouding blijkt, verzaakt de vraag tot nietigverklaring van het beding (Rb. Gent, inzake Hanssens t./De Block en cons., 4 juli 1952, *onuitg.* ; — Verbr., 14 jan. 1954, *Pas.*, 1954, I, 402 ; — zie boven, nr 16).

Dat de opzegging niet aangetekend was, brengt eveneens een betrekkelijke nietigheid mee, zodat de vrijwillige naleving ervan verzaking aan het middel betekent (Verbr., 9 dec. 1948, *Pas.*, 1948, I, 699 ; — *anders :* Gourdet, *J.T.*, 1949, 229).

De deelneming van de pachter aan de openbare verpachting van het goed zou geen verzaking meebrengen (Rb. Brussel, 30 nov. 1932 en Brussel, 18 nov. 1933, *R.W.*, 1933-34, 294), maar het verrekenen van de prijzij wel (Verbr., 28 juli 1943, *Pas.*, 1943, I, 301).

Mocht de pachter na een verzakende uitvoering terugkeren, dan zou hij het goed zonder recht noch titel betrekken, en schadeloosstelling verschuldigd zijn (Rb. Gent, inzake Bruggeman t./Verloock, 31 okt. 1952, *onuitg.*).

TITEL IV

GEVOLGEN VAN DE VERKOOP EN VAN DE ANDERE OVERDRACHTEN VAN HET VERPACHTE GOED

HOOFDSTUK I

Voortzetting van de pacht — Uitdrijving — Schadeloosstelling

167. — De artikelen 1743 tot 1751 B.W. regelen de gevolgen van de verkoop van het verhuurde goed ; ook het artikel 1348 B.W. en artikel 1 van de hypotheekwet komen in aanmerking.

De beginselen die verder zullen uiteengezet worden, gelden niet enkel voor de verkoop maar ook voor de ruiling, schenking, bijzonder legaat, overname of vestiging van vruchtgebruik, inbreng in vennootschap, enz. (Kluyskens, n^{r} 241, blz. 295 en n^{r} 242, blz. 298 ; — De Page, IV, n^{r} 815 ; — Gourdet et Closon, n^{r} 82 ; — Roppe, n^{r} 82 ; — Colin et Capitant, II, blz. 522 ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, n^{rs} 1331 en volg.).

Het zal de rechtbank behoren na te gaan of onder de mom van een vruchtgebruik geen landpacht werd aangegaan met de zogenaamde vruchtgebruiker (zie boven, n^{r} 9). Ook het middel van wetsontduiking kan nuttig zijn (*vgl.* : boven, n^{r} 66 ; — Rb. Kortrijk, 2 maart 1956, Bogaert t./Capenol & Cs., *onuitg.*).

In de Vlaamse tekst van artikel 1748 wordt juister het woord verkrijger gebruikt in plaats van de oorspronkelijk voorgestelde term : koper (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1948-49, n^{r} 262, blz. 243).

Voor de onteigening tot openbaar nut gelden integendeel andere regelen (zie boven, n^{rs} 125 en 126).

168. — De koper heeft steeds het recht de pacht voort te zetten (*R.P.D.B.*, Tw. *Bail à loyer*, n^{rs} 385 en 393 ; — Brussel, 24 dec. 1918, *B.J.*, 1920, 103), tenware in het voordeel van de pachter bedongen werd dat de pacht met de koop zou eindigen, wat de pachter een vermogen zou laten tot vertrek (*R.P.D.B.*, Tw. *Bail*, n^{r} 393 ; — Laurent, XXV, n^{r} 394). Hierna wordt uiteengezet in welke mate de koper verplicht is de pacht voort te zetten.

AFDELING I

Pachtovereenkomst met vaste datum of vermelding in de koopakte en zonder uitdrijvingsbeding.

169. — Indien de pachtovereenkomst een vaste datum heeft, die zelfs de mondelinge koop-verkoop voorafgaat, en geen bijzonder beding inhoudt, dat aan de verhuurder het recht voorbehoudt de pachter uit te drijven bij mogelijke verkoop, dan heeft de pachter niets te vrezen ; zijn rechten en plichten tegenover de nieuwe eigenaar zijn dezelfde als tegenover de vroegere (Gourdet et Closon, nr 85 ; — Roppe, nr 85), zelfs indien de pachter nog niet in het bezit van het goed getreden was (Kluyskens, *Contracten,* nr 242, blz. 298 ; — Colin et Capitant, II, blz. 522 ; — Aubry et Rau, vijfde dr., V, § 369, blz. 360 ; — Laurent, XXV, nr 393 ; — Arntz, IV, nr 1164 ; — Thiry, IV, nr 51 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail,* nr 392 ; — Rouen, 15 maart 1869, *Rec. Dall.,* 1871, 2, 78 ; — Rb. Lyon, 25 jan. 1884, *Gaz. Pal.,* 1884, 1, *suppl.* 88 ; — Parijs, 14 april 1931, *Gaz. Pal.,* 1931, blz. 81 ; — Rb. Dendermonde, 24 dec. 1908, *Pas.,* 1909, III, 134 ; *P.P.,* 1909, 466 ; — *anders :* Delvincourt, VII, blz. 236).

De niet verwittigde koper zal schadevergoeding of zelfs verbreking vragen van de verkoop.

Hierboven wordt enkel de vaste datum vermeld, alhoewel artikel 1743 B.W. het ook over de authentieke huur heeft ; de authentieke akte heeft toch ook een vaste datum.

De beschouwingen over de grondslag van artikel 1743 B.W. vindt men onder het Tw. *Huur (algemene beginselen).* De enen menen dat artikel 1743 B.W. uitgaat van een ondersteld beding, waardoor de koper zich zelf verplicht de huurovereenkomst na te leven ; anderen menen dat de huurder een zakelijk recht heeft ; nog anderen dat de huurder een gemengd recht heeft ; anderen weer zijn van oordeel, dat de verbintenissen van de verhuurder aan het goed kleven (zie o.m. Kluyskens, *o.c.,* nr 245, blz. 300 en volg.).

170. — De verkoop van een hoeve of landerijen gebeurt veelal onderhands, om enkele dagen later in authentieke vorm verleden te worden, een tijd later geregistreerd en pas daarna overgeschreven te worden. Aan welke van deze data moet de pachtovereenkomst nu voorafgaan om aan de vereisten van artikel 1743 B.W. te voldoen ?

In artikel 1 van de hypotheekwet wordt bepaald, dat tot aan de overschrijving de verkoop niet kan tegengesteld worden aan derden, die zonder bedrog mochten gecontracteerd hebben. In hetzelfde artikel 1 wordt eveneens gezegd dat de niet overgeschreven huurovereenkomsten die negen jaar te boven gaan of die kwijting inhouden van tenminste drie jaar huur, evenmin tegenstelbaar zijn aan de bovenvermelde derden.

171. — De Page (VII, nrs 1072, 1073 D en F en 1075) meent dat artikel 1 van de hypotheekwet enkel de derden beschermt die een recht hebben op het goed zoals zijn : de verkrijgers, de titularissen van zakelijke rechten of van persoonlijke rechten, die op het goed reeds verwezenlijkt werden door beslag, faillissement of scheiding van goederen ; de huurders die slechts een recht bezitten betreffende het goed, zouden uitgesloten zijn.

Onmiddellijk dient erop gewezen te worden dat De Page (VII, n^rs 1072, A, *in fine* en 1074, A, *in fine,* en B) herhaaldelijk onderstreept dat artikel 1 ertoe strekt conflicten op te lossen tussen mededingende titels ; deze gedachte zal verder (zie n^r 172) benut worden.

Vrij algemeen wordt nochtans aanvaard, dat de huurder wel het artikel 1 van de hypotheekwet inroepen kan (Rb. Dinant, 27 juni 1891, *Pas.,* 1893, III, 92 ; — Rb. Bergen, 15 nov. 1924, *Pas.,* 1925, III, 106 ; — Rb. Brussel, 2 maart 1943, *Pas.,* 1943, III, 64 ; *Rev. prat. Not.,* 1943, 444 ; — Schicks & Vanisterbeek, III, n^r 319, blz. 297, noot 3, eerste lid ; — Vred. Antwerpen, 26 juni 1952, *R.W.,* 1952-53, 681 ; — *anders :* De Page, IV, n^r 65 ; VII, n^r 1075 ; — Baudry-Lacantinerie, *Louage,* I, n^r 974 ; — Aubry et Rau, II, § 174, 3°, blz. 84, met noot 15 ; — Ripert et Boulanger, II, n^r 2675). Dabin (*Rev. prat. Not.,* 1944, 161) verdedigt de stelling dat artikel 1 hypotheekwet toepasselijk is ten voordele van de pachter, door te beweren dat artikel 1 enkel vereist dat de derde een recht bezit b e t r e f f e n d e het onroerend goed, zelfs indien het een persoonlijk recht is. Dabin roept ten titel van vergelijking het Franse stelsel in, waar de huurders vermeld worden onder de derden « *qui ont des droits s u r l'immeuble* » (art. 1855 ; — Ripert et Boulanger, I, n^r 3277 en voetnoot 2 ; — Colin et Capitant, I, n^r 1030, blz. 284 ; — *vgl. :* Kluyskens, n^r 243, blz. 300 en volg.).

Dabin onderstreept ook de uitdrukking van De Page « *venir en concours avec l'acquéreur de l'immeuble* » en die gedachte zal bij de verdere studie zeer nuttig blijken (zie verder, n^r 172).

172. — De onderhandse verkoop draagt de eigendom van het verpachte goed over (art. 1138 en 1583 B.W.), zodat de koper onmiddellijk de werkelijke eigenaar wordt.

Artikel 1 van de hypotheekwet spreekt dit beginsel niet tegen, maar bepaalt dat die werkelijk bestaande overdracht van eigendom niet t e g e n s t e l b a a r zal zijn aan bepaalde derden. Welnu de draagwijdte van deze fictie en afwijking van de gewone rechtsbeginselen dient beperkt te worden tot haar doelstelling en streng uitgelegd te worden (Van de Vorst, *Rev. prat. Not.,* 1928, 135) ; de verkoper zal « slechts dààr nog als eigenaar b e s c h o u w d worden, waar nodig om het b e p e r k t doel van de hypotheekwet te bereiken » (Rb. Dendermonde, 1 juli 1949, *R.W.,* 1949-50, 1128). Deze redenering vraagt dus naar de normbestemming van artikel 1 dat een *S c h u t z n o r m* is en gaat uit van het beginsel dat wie er geen belang bij had de aan overschrijving onderworpen akte te kennen, artikel 1 der hypotheekwet niet kan inroepen (Van de Vorst, *Rev. prat. Not.,* 1928, 145).

Welnu aan de tegenstelbaarheid van de eigendomsoverdracht zal slechts kunnen « worden getornd daar waar, en in de mate dat, zulks nodig blijkt om een c o n f l i c t op te lossen tussen c o n c u r r e r e n d e titels » (Rb. Dendermonde, 1 juli 1949, *R.W.,* 1949-50, 1129). Boven werd reeds gemeld dat zelfs De Page (VII, n^r 1072, A, *in fine ;* n^r 1074, A, *in fine* en B) en Dabin (*Rev. prat. Not.,* 1944, 165) op dat noodzakelijk conflict van mededingende titels hebben gewezen (zie boven, n^r 171).

Wie na de onderhandse koopovereenkomst, doch vóór de overschrijving, een pachtovereenkomst heeft gesloten met de verkoper, komt in strijd met

het volle eigendomsrecht van de nieuwe eigenaar. De eigendomstitel en het pachtcontract zijn concurrerende titels. Artikel 1 hypotheekwet dient dus toegepast te worden (*vgl.:* verder, n^rs 195 en volg.).

Het gevolg van de toepasselijkheid van artikel 1 hypotheekwet is, dat de pachter enkel zal moeten bewijzen dat zijn titel een vaste datum had op het ogenblik van de overschrijving van de verkoopovereenkomst (Dabin, *Rev. prat. Not.*, 1944, 169; — Rb. Dinant, 27 juni 1891, *Pas.*, 1893, III, 92; — Rb. Bergen, 15 nov. 1924, *Pas.*, 1925, III, 106; — Rb. Brussel, 2 maart 1943, *Pas.*, 1943, III, 64; — *anders:* De Page, IV, n^r 765; VII, n^r 1075, blz. 962 tot 966; — Baudry-Lacantinerie, *Louage,* I, n^r 973; — Aubry et Rau, II, § 174, 3°, blz. 84, met noot 15; — Ripert et Boulanger, II, n^r 2673).

Het zal hier volstaan erop te wijzen, dat de pachter zonder bedrog moet gecontracteerd hebben (art. 1, eerste lid, *in fine,* hypotheekwet), wat beduidt, dat hij de verkoop niet in feite mag gekend hebben (De Page ,VII, n^r 1078). De last van het bewijs van die kennis berust bij de koper (De Page, VII, n^r 1081), die alle bewijsmiddelen zal mogen aanwenden om de rechter te overtuigen in deze feitenkwestie (De Page, VII, n^rs 1081 en 1082-c).

173. — De nieuwe eigenaar kan op zijn beurt aan de pachter het tweede lid van artikel 1 hypotheekwet opwerpen en de voorafgaande overschrijving eisen van de pachtovereenkomst die negen jaar te boven gaat.

Dit middel is enkel nuttig, indien een pacht van méér dan negen jaar bedongen werd, het gevolg is dan nog enkel dat de duur verminderd wordt op negen jaar, overeenkomstig artikel 1429 B.W., wat betreffende landpacht de wettelijke regeling inzake de wettelijk bepaalde en onbepaalde verlengingen niet in de weg staat. Dus zal een landpacht van meer dan negen jaar, die niet overgeschreven werd, doch een vaste datum heeft vóór de overschrijving van de koopakte, gelden voor negen jaar en desgevallend voor de wettelijke verlengingen, doch niet voor mogelijk-bedongen termijnen die de wettelijk voorziene termijnen overtreffen.

Dabin meent, dat de sanctie van het gebrek aan overschrijving van de lange pachtovereenkomst ligt in de niet-tegenstelbaarheid van de ganse overeenkomst aan de koper, wiens titel overgeschreven werd (*Rev. prat. Not.*, 1944, 172 en volg.). De Page meent integendeel terecht dat enkel de abnormale termijn niet tegenstelbaar is, zodat de duur eenvoudig verminderd wordt (VII, n^r 1064; n^r 1075, E, b, blz. 965).

De koper zal artikel 1, derde lid van de hypotheekwet niet kunnen inroepen, indien de pacht van meer dan negen jaar in de verkoopakte vermeld werd of indien aan de koper de naleving van deze pacht opgelegd werd (Kluyskens, *Contracten,* n^r 241, blz. 291).

174. — Het begrip vaste datum vergt nadere uitleg, of het nu een koopakte dan wel de pachtovereenkomst betreft.

In de stelling van De Page wordt aanvaard dat, het niet volstaat dat de pacht een vaste datum zou hebben vóór de overschrijving van de koopakte, omdat de pachter geen recht bezit op het onroerend goed (zie boven, n^rs 171 en volg.). In deze redenering rijst onmiddellijk de vraag op of de pachter de bescherming van artikel 1328 B.W. kan inroepen.

Mag de pachter laten gelden dat zijn titel reeds een vaste datum had op het ogenblik dat de koopakte een vaste datum kreeg, zodat de pacht

die na de mondelinge koop-verkoop, doch vóór de authentieke akte, gesloten werd, tegenstelbaar zou zijn aan de koper ?

De Page meent dat artikel 1743 B.W. de toepassing van artikel 1328, ten voordele van de pachter althans, uitsluit, zodat de pachtovereenkomst vaste datum moet hebben vóór de mondelinge koop-verkoop (De Page, IV, nrs 765 en 766, voetn. 2).

Het hof van verbreking (10 febr. 1944, *Pas.*, 1944, I, 197 ; *Rev. prat. Not.*, 1944, 176) heeft aan de pachter toegelaten artikel 1328 B.W. in te roepen ; het zijn immers de richtlijnen, vervat in dit laatste artikel, die zullen toelaten aan de derde die de pachter is, na te gaan of de koop-verkoop werkelijk vóór de pachtovereenkomst gesloten werd.

Deze toepasselijkheid van artikel 1328 B.W. ten voordele van de pachter wordt algemeen aanvaard (Rb. Brussel, 2 maart 1943, *Pas.*, 1943, III, 64 ; — Ripert et Boulanger, II, nr 2675 ; — Colin et Capitant, I, nr 94, blz. 97 en 98 ; — De Page, VII, nr 1075, C, vijfde lid ; — *anders :* Baudry-Lacantinerie, *Louage,* I, nr 973 ; — Dabin, *Rev. prat. Not.*, 1944, 167).

175. — Bepaalde auteurs (Dabin, *Rev. prat. Not.*, 1944, 171 ; — De Page, VII, nr 1075, C, vijfde en zesde lid, blz. 963 en 964) raden aan, de koopakte onmiddellijk te laten registreren om aldus, ondanks het ontbreken van de overschrijving, toch reeds een vroegere vaste datum te bezitten tegenover de huurovereenkomst die dezelfde dag of later zou geregistreerd worden.

De Page meent, dat aldus een toestand zonder uitkomst geschapen wordt, omdat noch de koper, bij gebreke van overschrijving, noch de pachter, bij gebreke van vroegere vaste datum, enig initiatief kan nemen. Dabin meent, dat de koper de huurovereenkomst moet lijden, moet ondergaan, doch niet moet onderhouden. Is dit wel juist geredeneerd ?

De koop wordt maar tegenstelbaar door de overschrijving en de enige resterende vraag is of de huurder een pachtrecht bezit dat op dat ogenblik reeds een vaste datum had. De onmiddellijke registratie van de verkoopakte schijnt dus nutteloos bij gebreke van overschrijving (zie boven, nr 172).

176. — Voor de vaste datum van de pachtovereenkomst is er geen moeilijkheid, indien deze volledig en schriftelijk opgesteld werd, of de akte nu authentiek is dan wel geregistreerd werd of indien een ondertekenaar overleden is (art. 1328 B.W.).

Zeer dikwijls nochtans zijn deze vereisten niet vervuld en werd de mondelinge of niet geregistreerde pachtovereenkomst eenvoudig v e r m e l d i n d e k o o p a k t e. Deze vermelding kan onderzocht worden betreffende twee punten, nl. de vaste datum en het beding ten voordele van derden.

Artikel 1328 B.W. vereist dat « de hoofdinhoud werd vastgesteld in door openbare officieren opgemaakte akten ». In de praktijk vermeldt de koopakte dat het perceel « in pacht is bij X » of « in pacht is bij X tegen X frank per jaar » en men kan zich afvragen of die bewoordingen de hoofdinhoud voldoende aanduiden. Spelen artikelen 1716 en 1774 B.W. een aanvullende rol ?

Men heeft dan ook geoordeeld dat voldoende gegevens in de authentieke akte moeten voorkomen opdat elk bedrog uitgesloten zij (Vred. Peer, 11 maart 1953, *T. Not.*, 1953, 119).

De eenvoudige kennis van de pachtovereenkomst kan tegen de koper niet ingeroepen worden, maar wel de erkentenis dat de datum juist is (De Page, III, nr 792 ; — Planiol et Ripert, VII, nr 1496 ; — Baudry-Lacantinerie, *Obligations,* IV, nr 2373 ; — Laurent, XIX, nr 290). De boven aangeduide vermeldingen schijnen als dergelijke erkentenissen te moeten beschouwd worden.

Welnu, een dergelijke erkentenis verhindert de koper artikel 1328 B.W. in te roepen (De Page, III, nr 792).

177. — Dit besluit stemt tevens overeen met het inzicht van de verkoper, die het bestaan van de pacht toch heeft aangehaald om zich te vrijwaren tegenover elke aanspraak van pachter of koper ; dit doel zou hij slechts bereiken door de koper te verplichten de pachtovereenkomst te eerbiedigen, want zoniet zou de uitgedreven pachter zich keren tegen de verkoper.

Van Dievoet meent, dat een vermelding van de pacht in een notariële inventaris volstaat, om aan de pacht vaste datum te verlenen (uitg. 1930, nr 105, blz. 81).

De verkoper laat de pacht in de koopakte vermelden, omdat hij zijn pachter vrijwaring verschuldigd is en hij dus verlangt dat de koper de huurovereenkomst zou naleven, zodat de aansprakelijkheid van de verkoper niet in het gedrang kan komen.

De verkoper wil dus de naleving van de pachtovereenkomst bedingen ten voordele van de pachter en lastens de koper. Het loutere feitelijke kennen van het bestaan van de pacht door de koper volstaat niet (Brussel, 8 mei 1896, *Pas.,* 1896, II, 353 ; — *anders :* Aubry et Rau, IV, § 369, blz. 502) en het beding dat « alle actieve en positieve rechten, zichtbare en verdoken » die het goed bezwaren worden aanvaard door de koper, slaat enkel op de zakelijke rechten en niet op een huurovereenkomst (Kortg. Voorz. Rb. Antwerpen, 3 nov. 1910, *Pas.,* 1911, III, 53) ; maar *quid* met de contractuele kennis ?

Volstaat de loutere vermelding dat het goed « in pacht is bij X » of zijn nadere gegevens en bedingen vereist ?

De eenvoudige vermelding werd toch klaarblijkelijk gedaan met het inzicht de koper te verplichten de pacht na te leven en volstaat dan ook (Vred. St.-Niklaas-Waas, 2 febr. 1950, Van Poucke t/De Bock, *onuitg.* ; — *anders :* Rb. Doornik, 9 april 1941, *T. Vred.,* 1940-41, 457 met noot ; 1942, 178 met noot).

Een uitdrukkelijk beding van naleving van de pacht in de koopakte volstaat natuurlijk (De Page, IV, nr 766 ; — Laurent, XXV, nr 390 ; — Rb. Antwerpen, 25 juli 1901, *P.P.,* 1903, 101 ; — Rb. Hoei, 20 maart 1913, *Pas.,* 1913, III, 164 ; — Rb. Hoei, 16 okt. 1913, *Pas.,* 1914, III, 252 ; — Gent. 8 mei 1925, *Pas.,* 1925, II, 194 ; — Verbr., 29 nov. 1917, *Pas.,* 1918, I, 145).

Indien in de koopakte een beding ten voordele van de pachter kan gevonden worden, spelen artikelen 1743, 1328 B.W. en artikel 1 hypotheekwet geen rol meer (De Page, IV, nr 766 ; — Verbr., 16 jan. 1953, *R.W.,* 1952-53, 1324 ; — Verbr., 2 juni 1955, *J.T.,* 1955, 660).

Het beding, dat de koper pas in het vrije gebruik zal treden « bij het eindigen der rechten van de tegenwoordige gebruiker mits doende, zo nodig en te zijnen laste wettige opzeg » is een beding ten voordele van derden (Rb. Dendermonde, 7 april 1953, Cocquet t/Staessens, *onuitg.* ; — Brussel, 29 dec. 1837, *Pas.,* 1837, II, 286).

Bij verkoop « met last alle nuttige schikkingen te treffen met de betrekker, zonder tussenkomst van de koper » is de koper verplicht de mondelinge pachtovereenkomst te eerbiedigen (Rb. Doornik, 27 april 1942, *T. Vred.,* 1945, 138 ; — *anders :* Vred. Tienen, *T. Vred.,* 1955, 122).

In de vermelding : « in gebruik zonder geschreven voorwaarde sedert 1 augustus 1951 bij » is gebruik synoniem van pacht (Rb. Gent, 8 mei 1953, Piers t/Gevaert, *onuitg.*).

Als samenvatting kan men de zeer juiste stelling overnemen van de rechtbank te Gent (22 april 1942, *Pas.*, 1943, III, 71).

In de verkoopakte was bedongen « de kopers zullen het vrij gebruik van hun gekochte goed genieten met het eindigen der huurrechten welke erop zouden kunnen slaan, mits te hunnen koste behoorlijk opzegging te doen aan wie het behoort » ; verder werd gemeld dat het perceel bij X in pacht was « zonder voorwaarde mits Y fr. 's jaars ». De rechtbank zag een beding ten voordele van derden in de bovenvermelde clausule. De verpachter wierp op dat de aanvangsdatum niet vast was tegenover hem ; de rechtbank antwoordt, dat « hij de gelegenheid had zich van deze datum te vergewissen alvorens het goed aan te kopen en de verbintenis aan te gaan, het huurcontract na te leven ».

AFDELING II

Pachtovereenkomst met vaste datum of vermelding in de koopakte én met uitdrijvingsbeding.

178. — Indien de pachtovereenkomst aan al de hierboven ontlede vereisten van vaste datum voldoet, dan kan zij toch nog een beding inhouden dat aan de verhuurder het recht voorbehoudt de pachter uit te drijven bij verkoop.

De draagwijdte van dit uitzonderlijk beding wordt in niet minder dan zeven artikelen (art. 1744 tot en met 1751 B.W.) besproken.

Artikel 1744 B.W. vangt aan met de woorden : « Indien bij het ingaan van de huur, overeengekomen werd dat » ; zulks is het *id quod plerumque fit,* doch het beding mag lopende de pacht ingelast worden.

Het is natuurlijk niet nodig in de koopakte het voordeel van het uitdrijvingsbeding uitdrukkelijk over te dragen ; de koper neemt alle rechten en plichten over (*R.P.D.B.,* Tw. *Bail,* nr 393 ; — Laurent, XXV, nr 395).

De koper is gehouden tot een opzegging van twee jaar, verlengd tot de contractuele of gebruikelijke vervaldag (art. 1775 ; — *Parlem. Besch.,* Senaat, 1947-48, nr 158, blz. 3) en zal tevens de eerste ingebruikneming en de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar moeten eerbiedigen in de hiernabepaalde mate (*Parlem. Besch.,* Senaat, 1951, nr 293, blz. 5). Artikel 20, II, zevende lid van de landpachtwet bevat overgangsbepalingen.

De koper neemt voor de opzegging, de duur en de modaliteiten bepaald in artikel 1748, tweede lid, in acht.

179. — Had de verkoop plaats op 8 oogst 1951 of later, dus na het invoegetreden van de nieuwe pachtwet, dan moet de opzegging gegeven worden binnen de drie maand.

Sommige schrijvers houden voor dat die termijn met de overschrijving begint te lopen (Kluyskens, nr 241, blz. 295). Is die termijn niet bedongen ten gunste van de pachter, die er zich dus kan van onthouden artikel 1 hypotheekwet en artikel 1328 B.W. in te roepen ? De termijn loopt dus vanaf de zelfs mondelinge koop-verkoop. De pachter zal nochtans moeilijk

die datum kunnen bewijzen. Slaagt de pachter er wel in, dan zou de koper slechts over een zeer korte termijn beschikken, enerzijds omdat hij de opzegging niet zal durven geven vóór de registratie — volgens sommigen de overschrijving (zie boven, nrs 171 en volg.) van de koopakte — en hij anderzijds gevaar loopt, dat hij de termijn van drie maand overschrijdt, althans indien hij berekend wordt vanaf de wilsovereenstemming. In éénzelfde geding kunnen beide opwerpingen weliswaar niet gecumuleerd worden, maar de koper kan onmogelijk voorzien welke van beide opwerpingen de pachter zal verkiezen.

180. — Zelfs zo de bovenvermelde termijn wordt in acht genomen, dan zal de koper toch nog een van volgende r e d e n e n moeten inroepen (Gourdet et Closon, nr 131 ; — Roppe, nr 131 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 12 juni 1951, blz. 1477 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 25 aug. 1951, nr 588, blz. 1) :

— In de periode van de eerste ingebruikneming : om zelf het goed in bedrijf te nemen of om het bedrijf ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan die van zijn echtgenoot, zelfs indien deze laatste reeds overleden is.

Er is dus geen beding in de pacht nodig.

De eerste ingebruikneming kan contractueel tot meer dan negen jaar uitgebreid zijn (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1950-51, nr 293, blz. 7 ; — zie boven, nr 62).

— Tegen het einde van de eerste ingebruikneming kan een opzegging gegeven worden om ernstige en gegronde redenen, zoals bedoeld in artikel 1775.

— In de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar, kan opzegging gegeven worden voor eigen gebruik, of om het bedrijf over te dragen aan afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande linie, echtgenoot, broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters, neven en nichten, ascendenten en descendenten van de echtgenoot, al ware deze laatste reeds overleden.

Hier ook is dus evenmin een beding in het pachtcontract nodig.

— Voor het begin van, en gedurende de wettelijke onbepaalde verlengingstermijn, kunnen weerom de ernstige en gegronde redenen in de zin van artikel 1775 ingeroepen worden.

Gourdet en Closon (nrs 86 en 131 ; — Roppe, nrs 86 en 131) en later De Page (nr 815, 2°, b, blz. 505) houden het bij de letterlijke zin van artikel 1748 en beweren dat, voor de derde periode, hetzij dus de wettelijke o n b e p a a l d e v e r l e n g i n g enkel en alleen het eerste lid van artikel 1748 B.W. dient toegepast te worden, zodat het zou volstaan een opzegging van twee jaar te geven, zonder een enkele reden te vermelden, zonder de termijn van drie maand te moeten in acht nemen (Vred. Eghezée, 1 febr. 1955, *J.T.*, 1955, 311 ; — *anders :* Vred. Fontaine l'Evêque, 7 april 1955, *J.T.*, 1955, 515), zonder mogelijkheid van verzet door de pachter, die evenmin de in artikel 1748 B.W. bepaalde vergoeding en terugkeer zou kunnen vorderen, maar iedere opzegging zou kunnen verzaken zonder bijzondere vormen.

Dat een dergelijke stelling indruist tegen het inzicht van de wetgever en tegen de pachtwet als geheel beschouwd, hoeft geen betoog ; Gourdet

en Closon geven het toe (nr 86 ; — Roppe, nr 86). Indien met Gourdet en Closon verder wordt geredeneerd, moet weldra vastgesteld worden, dat de koper die een pachter aantreft voor wie de derde periode aangevangen is, « geen gebruik maakt » van het uitzonderlijk recht van uitzetting dat in artikel 1748, § 1, tweede lid, eerste zin, wordt omschreven en derhalve « de pacht niet meer verbreken » kan « dan op de tijdstippen en onder de voorwaarden als artikel 1775 bepaalt voor de uitoefening van dat recht door de oorspronkelijke verpachter » (art. 1748, tweede lid, eerste zin).

181. — Laat de koper de termijn van drie maand voorbijgaan, dan wordt hij gelijkgesteld met de vroegere eigenaar ; hij « kan de pacht niet meer verbreken dan op de tijdstippen en onder de voorwaarden als artikel 1775 bepaalt voor de uitoefening van dat recht door de oorspronkelijke verpachter ».

De koper zal in de gestelde hypothese derhalve de drie pachtperioden, voorzien in de wet, moeten in acht nemen.

182. — Boven werd uitgelegd, dat de verpachter in de pachtovereenkomst kan bedingen, dat hijzelf gedurende de eerste ingebruikneming het recht zal hebben opzegging te geven voor eigen gebruik of ten bate van zijn echtgenoot of hun beider afstammelingen (zie boven, nr 63) en dat hij gedurende de wettelijke verlengingstermijn — tweede periode dus — een einde mag stellen aan de pachtovereenkomst voor zichzelf of bepaalde nabestaanden (zie boven, nr 88). De vraag is nu, of een dergelijk beding kan benuttigd worden door de koper die de drie maanden liet voorbijgaan.

Sommige menen, dat dit beding de koper niet kan baten, zelfs indien in de pachtovereenkomst uitdrukkelijk voorzien werd dat een eventuele koper het beding zou mogen gebruiken (De Clerck en Lefère, nrs 170 en 178 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 22 jan. 1948, blz. 292 en 293).

Zoals vele andere rechten en plichten gaat blijkbaar ook dit beding over op de koper (Rb. Verviers, 22 jan. 1951, *Jur. Liège*, 1950-51, blz. 234 ; — Vred. Dalhem, *T. Vred.*, 1937, 280 ; — Grandjean, *Rev. prat. Not.*, 1932, 209).

Kan men immers ernstig beweren, dat het beding *intuitu personæ* ingelast werd ? Het zal weldra een stijlclausule worden in de pachtovereenkomsten ; een pachter kent toch maar weinig familieleden van de verpachter ; mogelijk zullen veel later de aangenomen kinderen, schoonbroeders, schoonzusters, neven en nichten bekend zijn.

De tekst van artikel 1748, tweede lid : « naar het bepaalde in artikel 1775 betreffende de duur en de modaliteiten van opzegging » sluit de bovenbedoelde bedingen, die vermeld worden in artikel 1774, § 2, niet uit. Het voorschrift van artikel 1775 B.W. is immers veel minder streng en de « ernstige redenen » volstaan. Men is dus verplicht artikel 1774, § 2 in te roepen, om de drie pachtperioden te kunnen opleggen aan de koper ; hoe zou men dan aan de koper de toepassing kunnen ontzeggen van de bedingen die door datzelfde artikel 1774, § 2 worden toegelaten ?

De vrederechter te Bergen (20 mei 1953, *J.T.*, 1953, 622) nam aan dat het voordeel van het beding op de begiftigde overgaat.

183. — Zelfs in de onderstelling dat de koper het beding niet kan aanwenden, rijst de vraag op of het nuttig is, er uitdrukkelijk in te bepalen dat de koper het zal mogen inroepen.

De wil van de partijen was, dat de koper recht van opzegging zou hebben. De wetgever zou, volgens de betwiste stelling, zich daartegen slechts verzet hebben voor zover :

a) de opzegging niet binnen de drie maand van de koop — of het invoegetreden van de wet — gegeven wordt ;

b) om de welbepaalde redenen die nauwkeurig, volgens de dan lopende pachtperiode, door de wet omschreven worden.

Binnen die perken blijft de overeenkomst geldig.

Deze stelling wordt nog gestaafd door de bewoordingen van artikel 4 (1748, § 1, tweede lid) « Zelfs wanneer... » ; de wetgever neemt hier dus het uiterste geval : een beding dat uitzetting voorbehoudt. De huidige hypothese ligt nog nader bij de wettelijke bepalingen, is er minder strijdig mee en blijft *a fortiori* geldig, doch slechts binnen bovenvermelde beperkingen van termijn — drie maand — en ingeroepen redenen.

184. — Volledigheidshalve dient gewezen te worden op de overgangsbepalingen.

In artikel 20, II, zevende lid, pachtwet, wordt bepaald : « Voor goederen, verkregen sedert de laatste vervaldag van de pacht vóór de inwerkingtreding van de wet, beschikt de verkrijger, die voldoet aan de in artikel 4 gestelde voorwaarden, op grond waarvan hij de gebruiker mag uitzetten, over een termijn van drie maand, te rekenen van de inwerkingtreding van de wet ».

Men dient dus de aan de wet voorafgaande kopen te onderscheiden, naargelang zij vóór of na de laatste vervaldag vóór 8 augustus 1951 geschiedden.

Had de koop plaats tussen de laatste vervaldag en 8 augustus 1951, dan bepaalt artikel 20, II, laatste lid, dat de termijn van drie maand pas vanaf deze laatste datum loopt.

Het ware onrechtvaardig geweest deze korte termijn toe te passen op het geval van een koper die vroeger reeds kocht en die — onwetend van de nieuwe wetsbepalingen die later zouden uitgevaardigd worden — drie maand sedert de verkoop liet voorbijgaan. Het was nodig de drie maanden slechts te doen lopen vanaf 8 augustus 1951 (Gourdet et Closon, n^r 132 ; — Roppe, n^r 132 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 1950-51, blz. 1477 en 1507). Deze koper zal dus opzegging moeten geven vóór 8.11.1951 (art. 20, II, zevende lid), zoniet wordt hij gelijkgesteld met de koper die binnen de drie maand geen opzegging gaf.

185. — Integendeel de wetgever voorzag niet uitdrukkelijk het geval van de aankoop, die vóór de aan de wet voorafgaande laatste vervaldag plaats had. Deze hypothese dient echter opgelost te worden, *a contrario* door artikel 20, II, zevende lid en door andere regelen, o.m. diegene toegepast op de opzeggingen die reeds vóór 8 augustus 1951 gegeven werden.

a) Ofwel heeft de koper reeds vóór 8.8.1951 opzegging gegeven.

Het geval werd eigenlijk reeds ontleed (zie boven, n^rs 143 en volg.).

Eerste mogelijkheid: die opzegging voldoet aan de vereisten van de toen heersende wet van 31 maart 1948 en werd dus gegeven voor eigen gebruik van de verpachter — nu de koper — of ten voordele van zijn descendenten of ascendenten. Die opzegging is geldig zonder meer en zelfs uitvoerbaar zo reeds een vonnis bestaat.

Tweede mogelijkheid: die opzegging voldeed niet aan die vereisten; zoals boven beter uiteengezet werd, zal de verpachter-koper binnen de drie maand, dus vóór 8 november 1951, de pachter tot geldigverklaring dagvaarden.

De vrederechter zal dan nagaan, of de redenen die de koper voordraagt, voldoen aan de wet d.w.z.: tijdens de eerste ingebruikneming: eigen gebruik en ten voordele van ascendenten en descendenten van de koper; tijdens de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar: eigen gebruik, of in het voordeel van afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in opgaande linie, echtgenoot, broeders, zusters, schoonbroeders, schoonzusters, neven en nichten, alsmede de bloedverwanten in opgaande en nederdalende linie van de echtgenoot, al weze die overleden; voor het begin van de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar en tijdens de periode van onbepaalde wettelijke verlenging, mogen alle ernstige en gegronde redenen, — zoals ze reeds boven omschreven werden — ingeroepen worden.

b) Ofwel heeft de koper nog geen opzegging gegeven vóór 8 augustus 1951.

De wetgever heeft zich om deze kopers niet bekommerd en zij zijn dus niet beschermd. Deze kopers krijgen geen drie maand tijd na 8 augustus 1951. Deze kopers lieten ook de drie maanden na de aankoop verlopen. Zij worden dus gelijkgesteld met gewone verpachters of beter met een koper die zijn opzegging niet binnen de drie maand van de koop heeft gegeven.

Is dat een loutere vergetelheid van de wetgever? Misschien. Maar toch stemt hun huidige toestand zeer goed overeen met de *ratio legis* van de wetsbepalingen inzake verkoop: de koper heeft slechts belang indien hij dat goed kocht voor zichzelf of voor bepaalde familieleden; die bedoeling blijkt uit een vlugge opzegging; wanneer een koper, reeds een vervaldag onbenut liet voorbijgaan, laat hij vermoeden dat zijn aankoop eerder een belegging was, dan het zoeken van een broodwinning; die koper is dan ook te beschouwen als een gewone verpachter, en zal zich als dusdanig moeten gedragen.

Deze koper heeft dus dezelfde rechten als diegene die opgesomd worden voor de koper die sinds 8 augustus 1951 kocht en de drie maand liet verstrijken (zie boven, nr 181).

186. — Moeten de mondelinge koopovereenkomst, de registratie of de overschrijving in acht genomen worden, om te bepalen of de verkoop aan de laatste vervaldag voorafging?

Zoals boven reeds uiteengezet werd (zie, nr 179), staat het de pachter vrij al dan niet de datum van de mondelinge koopovereenkomst te weerhouden, maar het zal hem moeilijk zijn te bewijzen dat deze de registratie voorafging.

187. — De pachter kan niet enkel de bescherming van artikel 1348, tweede lid, B.W. inroepen, maar heeft nog recht op een vergoeding.

Ofwel werd het bedrag ervan in de pachtovereenkomst vastgesteld en dan kan het bedrag noch verhoogd noch verlaagd worden door de rechtbank.

Men mag toch de vraag stellen of een devaluatie niet tot gevolg zou hebben dat die schadeloosstelling mag aangepast worden, althans krachtens de onvoorzienbaarheidsleer?

De pachter zou evengoed in de pachtakte iedere vergoeding kunnen verzaken; de bedongen vergoeding kan eveneens belachelijk klein zijn (De

Page, IV, nr 776, A ; — Van Dievoet, uitg. 1930, nr 109, blz. 84 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 241, blz. 292 ; — Laurent, XXV, nr 398 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail,* nr 396).

Ofwel werd de vergoeding niet geraamd in de pachtakte en dan wordt zij berekend overeenkomstig de artikelen 1746 B.W. hetzij een derde van de pachtprijs voor de ganse tijd die nog overblijft ; het gaat immers om een landpacht of er nu gebouwen bij zijn of niet.

De schadevergoeding dient betaald te worden door de verhuurder (art. 1744 B.W.) daarmee is de vroegere verhuurder bedoeld en niet de koper (art. 1749 B.W. ;— Laurent, XXV, nr 400 ; — Thiry, IV, nr 52 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail,* nr 396).

Artikel 1749 B.W. richt een retentierecht in tot aan de betaling van die schadevergoeding door de vroegere verhuurder of de koper (Kluyskens, *Contracten,* nr 241, blz. 292).

De koper kan er dus belang bij hebben, de vergoeding te betalen en zich dan te keren tegen de verkoper (Laurent, XXV, nr 400 ; — Thiry, IV, nr 52 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail,* nr 396).

188. — De wetgever regelt uitdrukkelijk het geval van de verkoop met beding van wederinkoop. Krachtens artikel 1752 B.W. zou de koper de pachter kunnen uitdrijven en kort daarop het goed kwijtgeraken door wederinkoop. Daarom wordt aan de koper pas het vermogen tot uitdrijving gegeven, nadat hij onherroepelijk eigenaar is geworden.

De drie maanden zullen dus pas lopen vanaf het ogenblik dat de wederinkoop uitgesloten wordt. Is zulks het gevolg van het verloop van de bedongen termijn, dan is er geen moeilijkheid, maar heeft de verkoper vroegtijdig het vermogen tot wederinkoop verzaakt, dan zal de pachter artikel 1328 B.W. en artikel 1 hypotheekwet kunnen inroepen (*vgl.* boven, nrs 170 en volg.).

Het laatst vermelde artikel vindt toepassing omdat deze verzaking moet overgeschreven worden om tegenstelbaar te zijn aan derden (*R.P.D.B.,* Tw. *Hypothèques et Privilèges,* nr 190).

De koper onder ontbindende voorwaarde heeft wel recht op uitdrijving (*R.P.D.B.,* Tw. *Bail,* nr 397 ; — Laurent, XXV, nr 396) maar de ontbinding brengt de terugkeer van de pachter mee (Rb. Verviers, 16 okt. 1904, *Pas.,* 1905, III, 142 ; — *R.P.D.B., l.c.*).

189. — De pachter kan in de pachtovereenkomst wel de vergoeding verzaken (zie boven, nr 187), maar de opzeggingstermijn, -vorm en -redenen niet. Daartoe is een latere authentieke akte nodig of een verklaring bij de vrederechter (art. 1778, § 5 ; — zie boven, nrs 156 en volg.), en die mag de verkoop niet met meer dan drie maand voorafgaan op straf van nietigheid (art. 1748, laatste lid, B.W.). Nochtans dient eraan herinnerd te worden, dat de pachter een einde kan stellen aan zijn pachtrecht door een dergelijke verklaring in authentieke vorm of voor de vrederechter (art. 1778, § 5 B.W. ; — Gourdet et Closon, nr 85 ; — Roppe, nr 85 ; — zie boven, nrs 156 en volg.). De nietigheid van de voormelde verzakingen is toch

maar betrekkelijk in het voordeel van de pachter (De Page, nr 815, *in fine*, blz. 505 ; — zie boven, nr 165).

190. — Indien de koper de reden van opzegging niet uitvoert binnen de zes maand, zes jaar lang, is hij reïntegratie, schadeloosstelling of beide verschuldigd (art. 1748, vierde lid, B.W. ; — zie boven, nrs 151 en volg.).

Afdeling III.

Pachtovereenkomst zonder vaste datum, noch vermelding in de koopakte.

191. — Naar de oudere rechtsbeginselen zou de pachter, die geen titel met vaste datum in de boven ontlede zin (zie boven, nrs 174 en volg.) bezit, en evenmin een beding te zijnen voordele kan inroepen(zie boven, nrs 177 en volg.), het goed moeten verlaten bij de eerste aanvraag van de koper.

Artikel 1748 heeft het anders geregeld.

Wat de termijn, duur en vorm van de opzegging, de eerbiediging van het eerste gebruik en de andere wettelijke verlengingsperioden, alsook de redenen van opzegging betreft, is de regeling volkomen gelijk aan die voor de pachtovereenkomst met vaste datum, doch met een beding dat de uitdrijving toelaat (zie boven, nrs 178 en volg.).

Zelfs artikel 1751 B.W. omtrent de wederinkoop dient toegepast te worden op de pachtovereenkomsten zonder vaste datum, nu het toch in algemene bewoordingen gesteld is en volgt op artikel 1750 B.W. waarin ook van de pachtovereenkomst zonder vaste datum spraak is (Kluyskens, nr 242, blz. 300 ; — Laurent, XXV, nr 391, *in fine* ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, tweede druk, nr 1330 ; — *anders :* Colin et Capitant, II, nr 616 ; — Planiol et Ripert, X, nr 191 ; — Baudry-Lacantinerie, *Vente,* nr 638 ; — Guillouard, derde dr., I, nr 372 ; — De Page, IV, nr 326 ; — Aubry et Rau, IV, § 357, noot 28) ; de wetgever heeft hier, zoals in andere artikelen, de pachten zonder vaste datum op gelijke voet gesteld met de pachten die een uitdrijvingsbeding inhouden.

Het woord « vermogen » wijst niet op een bijzonder uitdrijvingsbeding, maar op de faculteit, het recht, dat de koper in de wet of een beding put, te gebruiken. Nu artikel 1751 B.W. duidelijk is, kan de regel van de beperkende uitlegging van uitzonderingsbepalingen niet helpen.

192. — Het bewijs van de pachtovereenkomst, ook van de aanvangsdatum, moet geleverd worden overeenkomstig artikelen 1715, 1716 en 1716 *bis* B.W. (Gourdet et Closon, nr 84 *bis ;* — Roppe, nr 84 *bis* ; — Loir, nrs 20 en 21 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 241, blz. 296 ; — zie boven, nrs 26 en volg.). Bij gebrek aan authentieke pacht of vaste datum kan de aanvangsdatum door alle middelen vastgesteld worden (*Parlem. Besch.,* Senaat, nr 310).

In de pachtovereenkomst kan de duur anders geregeld geweest zijn, dan in de wet, b.v. dat de tweede periode, zijnde de wettelijke verlenging van negen jaar,

achttien jaar zou duren. Zou men niet mogen beweren dat een dergelijk beding de duur zodanig beïnvloedt, dat artikel 1 hypotheekwet toepassing vindt (zie boven, nrs 172 en 173) ?

193. — Van een voorafgaande vergoeding in de zin van artikel 1744 en volgende is hier echter geen spraak (art. 1750 B.W. ; — Kluyskens, nr 273, blz. 374 ; — Laurent, XXV, nr 391 ; — Rb. Verviers, 6 nov. 1889 ; — Cloes et Bonjean, 1890, kol. 190), en evenmin van een retentierecht (Kluyskens, nr 273, blz. 374 ; — Troplong, nr 21 ; — Guillouard, I, nr 374 ; — Baudry-Lacantinerie, I, nr 1294 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail a loyer,* nr 389), maar de pachter zal schadevergoeding vragen aan zijn verpachter die hem het rustig genot tijdens de contractueel bepaalde, of minstens tijdens de wettelijk geregelde, tijdruimte moest verzekeren (art. 1719, 3° B.W. ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 241, *in fine,* blz. 298 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail à loyer,* nr 383 ; — Arntz, IV, nr 1161).

Die schadevergoeding kan het bedrag omvatten dat de pachter aan de koper heeft betaald, wegens onrechtmatige betrekking van het goed (Gent, 12 juli 1926, *B.J.,* 1927, 23 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail,* nr 389) of de gerechtskosten van het kortgeding dat door de koper ingesteld werd (Verbr., 29 nov. 1917, *Pas.,* 1918, I, 145 ; — *R.P.D.B., l.c.*).

Is de pacht schriftelijk aangegaan en werd niet bedongen wie de akte zou laten registreren, dan heeft de pachter er eveneens schuld aan, dat hij artikel 1743 B.W. niet kan inroepen. De verpachter had nochtans ingevolge artikel 1719, 3° B.W. er moeten voor zorgen, dat de registratie geschiedde en had in de koopakte, een beding tot naleving van de pachtovereenkomst moeten doen inlassen. De aansprakelijkheid is verdeeld (Rb. Doornik, 22 dec. 1942, *Pas.,* 1943, III, 59).

Sommigen schijnen de pachter alleen aansprakelijk te stellen (Planiol, *Traité élementaire,* nr 1742, voetn. 1 ; — Lyon, 12 juli 1901, *Rec. Somm.,* 1902, 187).

Werd in de pacht bedongen, dat de pachter de akte zou laten registreren, dan draagt deze een grote schuld (*vgl.* Rb. Doornik, 22 dec. 1942, *Pas.,* 1943, III, 59), maar een dergelijk beding mag zo maar niet afgeleid worden uit het feit dat de zegel- en registratiekosten ten laste van de pachter gelegd werden (Rb. Doornik, 22 dec. 1942, *l.c.*) ; dergelijk beding drukt enkel het gemeen recht uit. Zelfs indien niet enkel de registratie- en zegelkosten ten laste van de huurder waren, maar tevens overeengekomen werd, dat deze de nadelige gevolgen van het gebrek aan registratie zou dragen, gaat de verhuurder die het goed verkocht niet vrij uit (Vred. Doornik, 10 juni 1942, *T. Vred.,* 1943, 111).

Immers beide partijen zijn wettelijk verplicht de akte tot registratie aan te bieden en zij staan ondeelbaar in voor de rechten en geldboeten (art. 35 registratiewet) ; de registratiewet regelt de bijdrage van iedere partij niet (verslag aan de Koning, Genin, *Registratierechten,* nr 569), maar de kosten. Dus vallen ook de registratie- en zegelrechten, bij gebrek aan bijzonder beding, bij vergelijk met de koop-verkoop, ten laste van de huurder (De Page, IV, nr 680 ; — Genin, *Registratierechten,* nr 814).

Een mondelinge pacht kan niet geregistreerd worden en dit gebrek aan registratie is niet in strijd met de wet (art. 19-30 ; — Genin, *Registratierechten,* nr 505).

De verpachter zal in dit geval artikel 1719, 3° B.W. slechts kunnen naleven door een beding tot naleving van de pachtovereenkomst in te lassen in de verkoopakte, zoniet, zal hij aansprakelijk zijn tegenover de pachter, die geen schuld treft (Rb. Dinant, 8 jan. 1942, *T. Vred.,* 1942, 330 met noot ; — *vgl.* Vred. Walcourt, 24 mei 1941, *T. Vred.,* 1942, 335).

HOOFDSTUK II

Andere gevolgen van de overdracht

194. — Na de algemene beginselen van de verhouding koper-pachter uiteengezet te hebben voor iedere soort pachtovereenkomst, blijven nog tal van tweederangsproblemen.

Moet de koper de overschrijving, althans de verkrijging van vaste datum van de koopakte afwachten om een opzegging te geven (zie verder, n[s] 195 tot 197) ?

Kan hij een opzegging door de verkoper voor zichzelf aanwenden (zie verder, n[rs] 198 en 199) ?

Aan wie moet de pachtprijs betaald worden (zie verder, n[r] 202) ? Wie betaalt de borgsom terug (zie verder, n[r] 203) ? Wie vergoedt de beplantingen, werken en gebouwen aan of op het verpachte goed (zie verder, n[rs] 204 en 205) ?

Wordt de prijzijregeling beïnvloed door de verkoop (zie verder, n[r] 206) ? Is de voorgenomen verkoop een goede reden voor opzegging (zie verder, n[r] 200) ?

195. — De koper geeft wel eens de opzegging vóóraleer de koopakte overgeschreven is, of zelfs voordat zij als authentieke akte of op een andere manier vaste datum heeft. De vervaldag van de pacht kan immers zo nabij zijn, dat niet langer met de opzegging kan gewacht worden, op gevaar af één jaar of zelfs negen jaar te verliezen.

De pachter zal dan laten gelden, dat hij een derde is, in de zin van artikel 1 hypotheekwet, dat de koopakte nog niet overgeschreven is, dat de verkoop hem nog niet tegenstelbaar was en dat de opzegging dus zonder waarde is, daar zij gegeven werd door iemand die, althans tegenover de pachter, niet moest beschouwd worden als eigenaar van het goed. Deze stelling werd wel eens aangenomen, maar blijkt in werkelijkheid verkeerd te zijn. De rechtbank van Dendermonde drukt het uit als volgt :

« Overwegende dat het volkomen onjuist is te zeggen dat vóór de overschrijving de koper slechts eigenaar is « tussen partijen, dus tegenover de verkoper », die zelf eigenaar blijft « tegenover de derden » ; dat deze tegenstelling « tussen partijen » en « tegenover de derden » al te scherp is en slechts in ijle woorden is uitgedrukt ; dat in werkelijkheid de koper reeds vóór de overschrijving onmiddellijk de werkelijke eigenaar is, en dat de verkoper slechts daar nog als eigenaar wordt beschouwd, waar nodig om het beperkt doel van de wet op de overschrijving te bereiken (Van de Vorst, *Rev. prat. Not.*, 1928, 129 en volg.).

Overwegende dat aan dit eigendomsrecht van de koper slechts kan getornd worden daar, waar en in de mate, dat zulks nodig blijkt om een « conflict » op te lossen tussen « concurrerende » titels ; dat niemand anders aanspraak maakt op pachtrechten over dat goed ; dat zelfs de nieuwe eigenaar — die contractueel werd verwittigd van deze pacht... — de rechten van de pachter moet eerbiedigen... dat de ene titel voor de andere niet

moet zwichten ; dat de pachter dus de bedoeling van de wetgever voorbijstreeft door zich te beroepen op de clandestiniteit van de verkoop... » (Rb. Dendermonde, 1 juli 1949, *R.W.*, 1949-50, 1128 ; — zie boven, nr 172 ; — Rb. Brugge, 15 dec. 1950, Vandenbroucke t./Capelle, *onuitg.* ; — Rb. Kortrijk, 20 maart 1952, Dejaegere t./Brouckaert, *onuitg.* ; — Rb. Gent, 13 nov. 1953, De Smet t./Daeninck, *onuitg.* ; — Van de Vorst, *Rev. prat. Not.*, 1928, 129 en volg. ; — Vred. Vilvoorde, 4 mei 1950, *T. Vred.*, 1950, 239, noot R.V. ; — Vred. Molenbeek, 2 juni 1950, *R.J.I.*, 1950, blz. 471).

In een woord, de pachtakte kan wel omtrent haar bestaan in conflict komen, concurrerend zijn, met de koopakte (zie boven, nr 172) ; maar de huurder die een opzegging krijgt en de niet-overschrijving van de koopakte inroept, wil een conflict doen ontstaan tussen de twee eigendomsrechten, het vroegere en het huidige, en wil die concurrerende titels tegen elkander uitspelen volgens de regelen van de overschrijving, alhoewel hij niets met deze akten en dat conflict te maken heeft.

196. — Indien de pachter artikel 1 hypotheekwet tegen de opzegging niet kan laten gelden, dan blijft nochtans artikel 1328 B.W. toepasselijk. Het doel, de « normbestemming », van deze artikelen is immers verschillend (zie boven, nr 174) ; artikel 1328 B.W. wil de derden, ook de chirographaire schuldeisers beschermen tegen het antedateren (De Page, VII, nrs 794 en 795). De koop-verkoop moet dus vaste datum hebben vóór de opzegging en blijkbaar wel vóóraleer de opzeggingsbrief verstuurd werd.

197. — Ondersteld dat, na de verkoop twee verschillende personen het goed in pacht krijgen, de ene van de verkoper, de andere van de koper en dat allebei te goeder trouw zijn. Die twee pachtovereenkomsten zijn concurrerende titels en artikel 1 hypotheekwet dient dan wel toegepast te worden (*vgl.* : nr 172).

198. — De verpachter kan een opzegging geven voor eigen gebruik en een tijd later het goed verkopen. De vraag is of de koper die opzegging voor zich kan gebruiken ; een ontkennend antwoord zou de koper verplichten, een nieuwe opzegging te geven tegen de eerste nuttige datum, wat een vertraging van één of twee jaar kan betekenen. Sommigen menen dat de eerste opzegging blijft dienen (art. 1122 ; — Rb. Luik, 7 okt. 1952, *T. Vred.*, 1953, 209 ; — *anders :* Rb. Kortrijk, 25 juni 1953, Bostoen t./Desmet, *onuitg.* ; — zie boven, nr 182).

De minister van landbouw zag in de verkoop het bewijs dat de ingeroepen reden niet ernstig was (*Parlem. Hand.*, Kamer, 4 febr. 1948). Men beweert dat de verpachter die verkoopt om het bedrijf aan de koper over te dragen, de uitbating van het bedrijf door hemzelf onmogelijk maakt en tevens door zijn handelwijze aantoont dat het door hem uitgedrukt voornemen niet oprecht was (Cass. fr., 17 maart 1949, *Bull. civ.*, III, nr 236, blz. 330 ; — Vred. Ronse, 1 juni 1954, *T. Vred.*, 1955, 407 ; — Vrancken, *T. Not.*, 1951, 114). Het eigen gebruik zou dan de opzeggever persoonlijk betreffen (Vred. Dalhem, 9 maart 1937, *T. Vred.*, 1937, 280). Opzegging geven voor eigen gebruik met het inzicht het te laten gebruiken door de koper zou tegen de geest en de tekst van de wet zijn

(Savatier, nr 184 b, blz. 219 ; — Cass. fr., 13 juli 1950, *Rec. Dall.*, 1951, 201 en noot ; 1 dec. 1950, *Rec. Dall.*, 1951, 159).

Is dit wel juist ? Neemt de koper niet eenvoudig de opzegging van de verkoper over en kan de « opzegging voor eigen gebruik » niet evolueren tot aan de overname voor wat betreft de persoon die in feite het goed in bedrijf zal nemen ? Het Franse hof van verbreking heeft ook in die zin een reeks arresten geveld (7 febr., 1948, *J.C.P.*, 1948, 2, 4517 met noot ; — 19 okt. 1950, *Rec. Dall.*, 1950, 201 met noot ; — 19 okt. 1950, *Rec. Dall.*, 1951, 201 met noot) en liet het soms afhangen van de aard van het goed (noot Savatier, *Rec. Dall.*, 1951, 313).

De koper neemt de verhuurdersrechten en -plichten van de verkoper over ; die plichten zijn beperkt door de gegeven opzegging, zoals de rechten er door uitgebreid werden.

Boven (zie, nr 64 ; — *vgl.* : boven, nr 153 en verder, nr 212) werd uiteengezet, dat de ernstige reden, zelf het verpachte goed in bedrijf te nemen of de exploitatie ervan aan nabestaanden over te laten in algemene termen mag worden gegeven, zonder dat de bedoelde exploitant nader dient bepaald te worden. Een opzegging die deze persoon zou noemen, zou toch nog kunnen aangewend worden, om de exploitatie aan een andere opzeggever of nabestaande over te laten.

Mag dan niet aanvaard worden, dat de concrete inhoud van de opzegging voor eigen gebruik, ook in die zin mag evolueren, dat de koper of zijn nabestaanden dat eigen gebruik mogen uitoefenen (Vred. Leuze, 17 nov. 1948, *T. Vred.*, 1949, 342 ; — Vred. Hollogne-aux-Pierres, 9 april 1952, *T. Vred.*, 1953, 208 ; — *vgl.* : Cass. fr., 7 febr. 1948, tweede middel en noot Curliac en de Juglart, laatste lid, *J.C.P.*, 1948, 4517 ; — Rb. Verviers, 22 jan. 1951, *Jur. Liège*, 1951, blz. 255 ; — Gourdet et Closon, nr 84 *bis* ; — Roppe, nr 84 *bis*).

Het volstaat, dat voortdurend, vanaf de opzegging tot aan de uitdrijving het inzicht bleef bestaan, de vereisten van artikel 1775, zevende lid, 1°, B.W., na te leven, hoe dit inzicht ook naar zijn juiste inhoud moge geëvolueerd hebben (Rb. Dendermonde, Van Raemdonck t./Wed. Alexander-De Groof, nov. 1948, *onuitg.* ; — zie verder, nr 210).

Artikel 1775 B.W., vierde lid, kan geen oplossing brengen. Heeft de pachter de drie maand laten voorbijgaan z o n d e r v e r z e t te doen, dan kan hij, of de verkoper de opzegging nu al dan niet kan doen bekrachtigen, de ingeroepen reden niet meer betwisten.

In de stelling dat de verkoper de opzegging niet mocht doen uitvoeren zal hij desgevallend wel schadeloosstelling, of zijn terugkeer, onverminderd schadeloosstelling, kunnen eisen. Blijkbaar zou de verkoper dan nog mogen bewijzen, dat er zich sedert de opzegging een gewichtige reden heeft voorgedaan om het goed te verkopen zonder het zelf in gebruik te nemen (art. 1775, negende lid, B.W.).

Er is gevonnist dat de verkoper nog opzegging kon geven, alhoewel de koopovereenkomst reeds gesloten was, doch nog niet overgeschreven (Vred. Nijvel, 29 juli 1949, *R.J.I.*, 1951, blz. 21, noot R.V.). Dit is verkeerd, want de derde k a n de verkoop steeds inroepen, alhoewel hij het niet m o e t.

Boven (nr 182) werd reeds de overname ontleed van het beding waardoor de verpachter zich het recht voorbehoudt opzegging te doen tijdens de eerste of de tweede periode.

199. — Artikel 1776 B.W. legt een wachttijd van drie jaar op na de opzegging tegen het einde van de wettelijke verlenging van negen jaar of voor een vervaldag van de onbepaalde verlenging bij afwijzing van die opzegging (zie boven, nr 119) ; de koper moet die wachttijd eerbiedigen zoals zijn verkoper (*Parlem. Hand.*, Senaat, 27 jan. 1948, blz. 314 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 158, blz. 8).

200. — Boven (nr 84) werd uiteengezet, dat het inzicht, het goed te verkopen, geen ernstige reden van opzegging is om de pacht te doen eindigen tijdens de eerste of tweede ingebruikneming (art. 1774, § 2, III). Om de opzegging tegen het einde van de eerste of tweede ingebruikneming of om de pacht te doen eindigen gedurende de wettelijk bepaalde huurverlenging schijnt in concrete omstandigheden het inzicht het goed te verkopen als ernstige reden te kunnen gelden (zie boven, nr 84 ; — A. De Bersaques, *Rev. crit. jur.*, 1955, 312 en volg.).

201. — De koper die de opzegging binnen de drie maand gegeven heeft, is zoals een gewone opzeggever gehouden het voorgewende opzet binnen de zes maand en gedurende zes jaar uit te voeren op straf van schadeloosstelling met of zonder terugkeer. Dat alles werd boven ontleed (zie, nrs 151 en volg.).

Indien de verkoper destijds opzegging had gegeven voor eigen gebruik of ten bate van zijn nabestaanden en deze uitbating reeds in werking is, kan de koper zelf of diens nabestaanden die uitbating voortzetten, zonder dat de vroegere pachter schadeloosstelling of zijn terugkeer kan eisen (Gourdet et Closon, nr 84 ; — Roppe, nr 84). In de boven uiteengezette stelling, dat de opzegging door de koper mag gebruikt worden, past de voormelde oplossing volledig (zie boven, nr 198).

202. — De pachter zal de vervallen pachtprijzen betalen aan de verkoper, maar de nog te vervallen pachtprijzen komen de koper toe ; nochtans zou de verkoop voorafgaandelijk moeten betekend worden aan de huurder, overeenkomstig artikel 1690 B.W., maar in feite, zal de huurder op een gelijkwaardige wijze kennis gekregen hebben van de verkoop (De Page, IV, nrs 400, E, 4° en 772). Artikel 1 hypotheekwet neemt die verplichting tot betekenen niet weg (*anders :* Rb. Brugge, 6 maart 1922, *B.J.*, 407 ; *P.P.*, 165 ; *J.T.*, 359 ; — Rb. Verviers, 25 nov. 1891, *Cl. et B.*, XXXIX, 1206).

Dikwijls bevat de koopakte een bijzonder beding omtrent de verdeling van de lopende pachtprijs.

De koper neemt, buiten bijzonder beding, de verplichtingen van de verhuurder slechts aan voor de toekomst. Artikel 1743 B.W. wijkt niet af van dit beginsel (Verbr., 27 juni 1946, *Pas.*, 1946, I, 267 met noot).

203. — Het is de verkoper die de borgsom verschuldigd blijft, want hij kan zijn schuld niet overdragen. Werd zij door de verkoper aan

de koper gegeven, dan staan zij er allebei voor in. Werd de borgsom behouden door de verkoper, dan heeft de pachter geen verhaal tegenover de koper ; noch artikel 1743 noch artikel 1692 B.W. geven daar recht op (Verbr., 27 juni 1946, *Pas.*, 1946, I, 267, met noot ; — Rb. Brussel, 27 april 1904, *B.J.*, 811 ; *P.P.*, 1906, 191 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail*, nr 391 ; — Vred. Brussel, 17 febr. 1953, *J.T.*, 1953, 273). Terecht werd aanvaard, dat het beding van de koopovereenkomst, dat de koper in alle rechten en plichten van de verkoper komt tegenover de huurder, die een geregistreerde pacht heeft, zó dient verklaard te worden dat de koper de borgsom verschuldigd is (Rb. Brussel, 28 maart 1936, *J.T.*, 1936, 236, met noot ; *P.P.*, 1936, blz. 350, met noot ; *Rev. prat. Not.*, 1936, 513).

De pachter kan de nieuwe borgsom betalen aan de koper en de oude terugvorderen van de verkoper die, na afhouding van de achterstallige pachtprijzen en andere schuldvorderingen, deze goederen zonder reden zou behouden, daar hij niets meer te vorderen heeft van de pachter (De Page, IV, nr 772, voetn. 4 ; — Rb. Brussel, 27 april 1904, *B.J.*, 1904, 811).

Zolang de pachter echter zijn borgsom niet vernieuwt in de handen van de koper — en niets kan hem daartoe verplichten — zal de verkoper haar niet teruggeven aan de pachter vóór het einde van de pachtovereenkomst.

204. — De herstellingen en verbeteringen gedaan aan, en de gebouwen opgetrokken op het pachtgoed, moeten aan de pachter vergoed worden in de omstandigheden en in de mate die verder zal bepaald worden (zie verder, nrs 274 en volg.). Welke is de invloed van de verkoop op die werken, gebouwen en vergoedingen ?

De wet van 7 juli 1951 brengt desaangaande een ware omwenteling.

De pachter heeft tegenover de verkrijger geen enkel recht op vergoeding voor gebouwen, herstellings- of onderhoudswerken en beplantingen, zo hij geen inschrijving heeft genomen in de registers van de hypotheekbewaarder. In dat geval blijft evenwel het retentierecht bestaan (De Page, *Compl.*, IV, nr 815, blz. 501).

Eigenaardig is het wel, dat die inschrijving vooralsnog onmogelijk is, bij gebreke van koninklijk besluit dat de modaliteiten voor inschrijving, bewaring en doorhaling regelt. Practisch is de toestand dus zo, dat een pachter die het goed zag verkopen op 8 augustus 1951 of later geen enkel recht heeft tegen de koper.

Billijkheidshalve zou de rechtspraak misschien toch de vermogensverschuiving zonder oorzaak kunnen toepassen, zo de koper niet reeds alles betaald heeft aan de verkoper.

Dit verlies van aanspraak tegen de koper wordt gedeeltelijk goedgemaakt door het recht van de pachter om onmiddellijk, zonder het einde van de pacht af te wachten, vergoeding te eisen van de verkoper (art. 1778, § 1, laatste lid, B.W.).

Voor de verkopen die vóór 8 Augustus 1951 plaats hadden, blijven de oudere beginselen toepasselijk.

P. Levie in zijn *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui,* ontleedt onder de nummers 72, 83, 126 en 130 breedvoerig die beginselen voor wat de gebouwen aangaat :

Ofwel werden de rechten van de huurder in de koopakte voorbehouden ; dan zijn de door de huurder opgerichte gebouwen niet medeverkocht, niet het voorwerp van de verkoop (Levie, nr 72-A, blz. 211). De koper kan artikel 1 hypotheekwet niet inroepen, daar hij niet zonder bedrog handelt (zie boven, nr 172 ; — Luik, 22 maart 1921, *Pas.*, 1921, II, 159 ; — Rb. Seine, 25 jan. 1901, *Gaz. Trib.*, 11 mei 1901).

Werd in de koopakte niets bijzonders bedongen, dan vindt de koper in artikel 553 een voor hem gunstig vermoeden van eigendom en moet de huurder bewijzen dat hij eigenaar is van bepaalde gebouwen (Levie, nr 72, blz. 212), maar de pachter mag daartoe alle middelen aanwenden (Levie, nr 83, blz. 237 ; — Cass. fr., 26 juni 1837, *J. Enreg. Not.*, 1229 ; — Cass. fr., 22 april 1840, *J. Enreg. Not.*, 2197 ; — Cass. fr., 8 nov. 1922, *S.*, 1923, 1, 289 ; — Cass. fr., 7 juli 1924, *S.*, 1926, 1, 24 ; — Verbr., 7 dec. 1893, *Pas.*, 1894, I, 58 ; — Douai, 30 aug. 1838, *J. Enreg. Not.*, 2197 ; — Rb. Murat, 12 aug. 1880, *J. Enreg. Not.*, 14.246 ; — *anders :* Aubry et Rau, II, § 192, blz. 282 ; — Laurent, VI, blz. 333 ; — Demolombe, IX, nr 654 ; — Cuenot, blz. 65 en volg. ; — Marcade, II, art. 553, nr 423 ; — Larcher, nrs 54 en volg. ; — Galopin et Wille, nr 111 ; — Brissé Saint Macary, blz. 166, 167 en 259 ; — Verbr., 21 april 1866, *Pas.*, 1866, I, 130 ; — Verbr., 8 dec. 1870, *Pas.*, 1871, I, 48 ; — Verbr., 25 juni 1927,*Rev. prat. Not.*, 1928, 607 ; — Gent, 6 juni 1879, *Pas.*, 1879, II, 342 ; — Rb. Gent, 12 juli 1855, *Rec. gén.*, 2541 ; — Rb. Antwerpen, 15 juni 1871, *Rec. gén.*, 7465 ; — Rb. Bergen, 10 aug. 1876, *Rec. gén.*, 8607 ; — Rb. Antwerpen, 27 juni 1890, *J.T.*, 1890, 1093 ; — Luik, 25 juni 1927, *Rev. prat. Not.*, 1928, 607).

De pachter die erin slaagt, zijn eigendomsrecht op bepaalde gebouwen te bewijzen tegenover de koper, zal die mogen behouden tot het einde van de pacht ; dat behoudsrecht spruit voort uit de pacht zelf die bij onderstelling bewezen is tegenover de koper (Levie, nr 72, blz. 213 en nr 84, blz. 238 ; — Rb. Luik, 31 juli 1890, *P.P.*, 1890, 1865 ; — Rouen, 18 febr. 1854, *Rec. Dall.*, 1854, 2, 242 ; — Rb. Seine, 25 jan. 1901, *Gaz. Trib.*, 11 mei 1901).

Tot het einde van de pacht mag de pachter alles afbreken (Rb. Luik, 31 juli 1890, *P.P.*, 1890, 1865 ; — *anders :* zie verder, nr 273) en de koper zal op het einde handelen zoals ieder verpachter (Grenoble, 23 juni 1891, *Rec. Dall.*, 1892, 2, 302 ; — Rb. Namen, 23 nov. 1891, *P.P.*, 1892, 113 ; — Rb. Seine, 25 jan. 1901, *Gaz. Trib.*, 11 mei 1901 ; — Rb. Brussel, 12 dec. 1906, *Pas.*, 1907, III, 203).

Sommigen menen nochtans, dat de verkoper voorgoed het behoud van de gebouwen verkozen heeft door die mede te verkopen (Gent, 14 maart 1885, *Pas.*, 1885, II, 362 ; — Rb. Dinant, 9 febr. 1934, *Jur. Liège*, 1935, blz. 182 ; — *anders :* Levie, nr 72, blz. 214) ; dit is een stelling die nuttig kan zijn om de verplichte afbraak te ontwijken (Levie, nr 72, blz. 215 en nr 130, blz. 330 ; — Rouen, 18 febr. 1854, *Rec. Dall.*, 1854, 2, 242 ; — Rb. Bergen, 23 jan. 1875, *Pas.*, 1876, III, 64 ; — Rb. Dinant, 3 febr. 1934, *Jur. Liège*, 1935, 182), of althans dat de verkoper alleen kan aangesproken worden (Brussel, 24 febr. 1886, *Pas.*, 1886, II, 296 ; — *anders :* Levie, nr 72, blz. 213 en 214 ; — Verbr., 23 mei 1860, *Rec. Dall.*, 1860, 1, 384), of nog dat de pachter zijn rechten bij de verkoop had moeten laten gelden (Parijs, 30 april 1877, *Rec. Dall.*, 1879, 2, 77 met noot in andere zin ; — *anders :* Levie, *l.c.* ; — Rb. Namen, 23 nov. 1891, *P.P.*, 1892, 113).

205. — Voor de beplantingen, herstellingen, onderhoudswerken wordt alles aan het einde van de pacht en dus met de koper verrekend. Deze laatste zal eventueel de verkoper aanspreken.

206. — De prijzij wordt aan het einde van de pacht afgerekend met de koper die alléén vergoeding verschuldigd is (art. 1778, § 5, laatste lid ; — zie verder, nr 294).

207. — Dan blijft nog de vraag, aan wie de pachter vetten en stro verschuldigd is.

Het wordt algemeen aanvaard, dat het recht op vetten en stro op het einde van de pacht aan de koper toekomt, indien het ganse goed ineens verkocht werd.

De vetten en het stro zijn, zegt men, een bijhorigheid van de zaak en worden medegeleverd door de koper (art. 1615 B.W. ; — Grandjean, *B.J.*, 1934, blz. 348 ; *T. Vred.*, 1934, 108 ; — Rb. Verviers, 26 okt. 1887, *Cl. et B.*, XXXVI, blz. 289) ; de oplossing is juist, maar de argumentatie blijkt niet doorslaggevend, want op het ogenblik van de verkoop zou het perceel wel eens geen vetten en stro kunnen hebben ; trouwens zal verder aangetoond worden, dat bij de verkoop van een lot of van loten anders geredeneerd wordt. Juister is het te zeggen, dat de koper alle rechten en plichten van de verpachter overneemt, en op het einde van de pacht aanspraak mag maken op de afgifte van het goed, met al wat er normaal bij hoort.

Men beweert dat de koper van een perceel, genomen uit een in zijn geheel verhuurd bedrijf, toch geen recht heeft op vetten en stro, omdat die aan de uitbating en niet aan het perceel toebehoren (Grandjean, *l.c.* ; — Caen, 7 maart 1883, *S.*, 1884, 2, 207) ; in dezelfde zin zou, bij verkoop in verscheidene loten, dat alles aan de verpachter en niet aan de verkoper toekomen (Dijon, 16 dec. 1867, *Rec. Dall.*, 1868, 2, 63 ; — Nancy, 16 maart 1895, *P.P.*, 1898, 2, 25 ; — Caen, 22 maart 1898, *Pas. fr.*, 1898, 2, 218 ; — Vred. Spa, 15 maart 1917, *T. Vred.*, 1917, 217) tenware de uitbating bleef voortbestaan, alhoewel de percelen aan andere eigenaars zijn gaan toebehoren door verkoop of verkaveling ; die personen zijn medeëigenaars van de uitbating (Grandjean, *l.c.*). Zo eenvoudig is het weer niet, en een voorzichtige notaris zal een beding in de koopakte inlassen in de streken waar het probleem zich kan stellen.

Voor de v e t t e n is het toch duidelijk, dat zij voor een deel bestemd zijn voor het lot, hoe het ook verkocht werd ; de vetten kunnen verdeeld worden in evenredigheid met de oppervlakte (Guillouard, *Louage,* II, 552, derde uitg. ; — Rb. Namen, 22 april 1931, *Jur. Liège,* 1931, blz. 153) of juister in evenredigheid met de noodwendigheden (Baudry et Wahl, *Louage,* I, 729) of, blijkbaar het best, naar de vereisten van een goede en logische cultuur (Grandjean, *B.J.*, 1934, blz. 349 ; — *T. Vred.*, 1934, 108).

De verdeling van het s t r o is een kiesere kwestie ; de gebruiken en het inzicht van de partijen zijn wel het stro bij de uitbating te laten ; zijn vele eigenaars van de loten medeëigenaars ervan, dan hoort een deel stro bij ieder deel van de uitbating en dus bij ieder lot ; de verdeling kan gebeuren naar de aard van de opbrengst van het perceel (Baudry et Wahl, *Louage,* I, 729 ; — Grandjean, *B.J.*, 1934, blz. 348 ; — *T. Vred.*, 1934, 108).

208. — De o n d e r p a c h t e r heeft tegenover de koper evenmin rechten te doen gelden als tegenover de vroegere verhuurder. De hoofdpachter zal nochtans schadevergoeding verschuldigd zijn, indien hij zijn onderpachter geen tijdige opzegging gegeven heeft (Vred. Wetteren, 5 jan. 1950,*T. Vred.*, 1950, 327, bevestigd in beroep ; — zie boven, n^r 128).

209. — De h y p o t h e c a i r e s c h u l d e i s e r kan, het artikel 1743 B.W. ten spijt, artikel 1328 B.W. en artikel 25, § 2, van de gedwongen onteigeningswet inroepen ; in die zin werd gevonnist wat artikel 12 van de handelshuurwet betreft (Gent, 1^e Kamer, 3 april 1952, *R.W.*, 1952-53, 547).

210. — O n v e r d e e l d e e i g e n a a r s kunnen niet afzonderlijk opzegging geven (zie boven, n^r 101). Wat gebeurt er wanneer het verpachte goed voor een deel of in m e e r d e r e l o t e n aan verschillende kopers verkocht werd ?

Gourdet et Closon (nr 97, c, blz. 184 ; — Roppe, nr 97, c) antwoorden kordaat, dat de opzegging door de enkele eigenaar van dat lot kan gegeven worden (Rb. Hoei, 24 april 1942, *T. Vred.*, 1943, 27).

Men kan zich voorstellen, dat de pachtovereenkomst niet als een geheel dient beschouwd te worden, indien de loten vrij ver uiteen liggen, van geringe grootte zijn en zelfs op verschillende data in pacht genomen werden.

Indien al de goederen als een geheel verpacht zijn, is de toestand moeilijk op te lossen.

Misschien kan het volgend onderscheid gemaakt worden : opzeggingen tijdens de perioden van de eerste ingebruikneming en wettelijke huurverlenging van negen jaar, kunnen enkel door al de eensgezinde eigenaars een einde aan de pacht stellen in de wettelijk voorziene omstandigheden ; de opzeggingen, hetzij tegen het einde van de eerste ingebruikneming, of van de wettelijke pachtverlenging van negen jaar, hetzij tijdens de onbepaalde pachtverlenging, kunnen door iedere eigenaar voor zijn eigendom gegeven worden. In de eerste reeks gevallen wordt een lopende pacht onderbroken, in de tweede reeks, wordt eenvoudig het vermoeden van stilzwijgende wederverhuring teniet gedaan en geweigerd een nieuwe pachtperiode te laten ingaan (*vgl.:* Vred. Hoei, 24 april 1942, *T. Vred.*, 1943, 27).

Het hof van verbreking heeft middelerwijl beslist dat de koper van een deel der verpachte goederen de opzegging, voorzien in artikel 1748 B.W., mag geven (26 mei 1955, *J.T.*, 1955, 528).

211. — De voortzetting van de pacht door de koper, betekent ook, dat hij op geen andere wijze tegen de pachtakte mag bewijzen dan de verkoper het mocht doen. Een tegenbrief moet schriftelijk zijn of althans een begin van schriftelijk bewijs uitmaken. De koper mag wel door elk middel bewijzen dat de verkoper de pacht toestond onder dwang of het slachtoffer was van bedrog (*R.P.D.B.*, Tw. *Bail*, nr 391 ; — Gent, 17 jan. 1883, *Pas.*, 1883, II, 230 ; *B.J.*, 1389).

Daarentegen is de koper gebonden door het vonnis, dat tegenover de verkoper uitgemaakt had dat de huurovereenkomst een landpacht was (De Page, III, nr 978 ; — Rb. Gent, 24 juni 1955, Raes t./De Pourcq, *onuitg.).*

De koper kan zelfs vroegere nalatigheden inroepen om de gerechtelijke verbreking van de pacht te bekomen (Savatier, nr 98, blz. 131).

TITEL V

OVERLIJDEN VAN VERPACHTER OF PACHTER

HOOFDSTUK I

Overlijden van de verpachter

212. — De pachtovereenkomst wordt niet ontbonden door de dood van de verpachter (art. 1742, eerste lid). Elke afwijkende overeenkomst, die vóór het overlijden gesloten wordt, is nietig (art. 1742, laatste lid ; — *Parlem. Besch.,* Senaat, 1950-51, nr 293, blz. 3 ; — *Parlem. Hand.,* Senaat, 12 juni 1951, blz. 1475 ; — Gourdet et Closon, nr 78 ; — Roppe, nr 78 ; — De Page, *Compl.,* IV, nr 812, blz. 493 ; — *anders : R.P.D.B.,* Tw. *Bail à ferme,* nr 42). Deze nietigheid is betrekkelijk en kan door de uitvoering met kennis ervan goedgemaakt worden (zie boven, nr 166).

De erfgenamen of rechthebbenden treden in de rechten en verplichtingen van de overleden verpachter (*Parlem. Besch.,* Senaat, 1950-51, nr 293, blz. 4).

Een opzegging voor eigen gebruik, kan door de erfgenamen ingeroepen worden ; deze reden van opzegging kan immers tijdens en na de opzeggingstermijn of later evolueren, omdat de echtgenoot, of de ene of de andere ascendent of afstammeling, het goed wenst te gebruiken of gebruikt ; welnu, de erfgenaam kan dat eigen gebruik evengoed voor zichzelf opeisen (Rb. Dendermonde, Van Raemdonck t./Wed. Alexander, nov. 1948, *onuitg.* ; — Vred. Beveren-Waas, 1 juni 1948, *R.W.,* 1948-49, 732 ; — zie boven, nr 198).

Het overlijden van de verpachter zal een ernstige hinderpaal zijn tot de voortzetting van het zesjarig eigen gebruik (zie boven, nrs 151 en volg. ; — *vgl. :* Savatier, *Baux ruraux,* nr 86, blz. 124).

De verdeling van het goed in meerdere kavels stelt het probleem, of de opzegging door de enkele eigenaar van het goed of mede door al de eigenaars van al de verhuurde percelen moet gegeven worden (zie boven, nr 209).

HOOFDSTUK II

Overlijden van de pachter

AFDELING I. — *Rechten van de verpachter*

213. — Indien in het pachtcontract geen bijzonder beding van verbreking van het pachtcontract vermeld staat, ingeval de pachter overlijdt, dan gaat de pacht zonder meer verder, en de erfgenamen zowel als de rechthebbenden van de pachter, mogen de pacht voortzetten.

Alle rechthebbenden kunnen dit vermogen genieten (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1950-51, nr 293, blz. 5).

Zelfs wanneer de verpachter zich het recht niet heeft voorbehouden, het pachtcontract te verbreken in geval van overlijden van de pachter, blijft hij over een mogelijkheid beschikken : nl. wanneer bewezen zou worden, desnoods voor de rechtbank, dat ingevolge het overlijden van de pachter, het gezin van de pachter niet in staat blijkt op een deugdelijke manier het gepachte goed uit te baten, zodat een ernstige reden voor opzegging ontstaat. Een opzegging van twee jaar kan dan gegeven worden ofwel tegen het einde van de eerste ingebruikneming, ofwel tegen het einde van de wettelijke verlengingstermijn van negen jaar, of tijdens de onbepaalde wettelijke verlenging (zie boven, nr 75).

In bijzondere gewichtige gevallen zou de verpachter zelfs de onmiddellijke verbreking van de pacht kunnen vorderen, dit dan volgens de regelen van het gemeen recht (*Parlem. Besch.*, 1947-48, nr 61, blz. 29 ; — Gourdet et Closon, nr 79 *bis*, blz. 160 ; — Roppe, nr 79 *bis*).

214. — Indien in de pachtovereenkomst de verbreking van de pacht ingeval van overlijden van de pachter bedongen werd, gaat het pachtrecht toch eenvoudig op de erfgenamen en rechthebbenden over, zo de verpachter de termijn van een jaar laat voorbijgaan zonder opzegging te geven.

215. — Indien de verpachter zich wel het recht heeft voorbehouden het pachtcontract te verbreken bij het overlijden van de pachter, is hij verplicht, op straf van verval, dit vermogen uit te oefenen binnen het jaar van het overlijden van de pachter en wel bepaald onder vorm van een opzegging. De opzegging dient gegeven te worden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot (*vgl.* nochtans : *R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 43) en heeft slechts uitwerking op de vervaldag, volgend op het tweede jaar na de opzegging.

Deze contractueel voorziene mogelijkheid, om bij het overlijden van de pachter opzegging te geven, kan toch geen uitwerking hebben tegenover enerzijds de echtgenoot, de afstammelingen, aangenomen kinderen,

bloedverwanten in de opgaande linie, de broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters, neven en nichten van de overleden pachter ; anderzijds de bloedverwanten in opgaande en nederdalende linie van de echtgenoot, zelfs indien deze laatste reeds overleden is (*Parlem. Hand.,* Senaat, 12 juni 1951, blz. 1475). Dus zullen de genoemde familieleden van de pachter altijd, welke ook de bedingen van de pacht zijn, het recht hebben, de pacht van de overleden pachter voort te zetten (*Parlem. Besch.,* Senaat, 1950-51, nr 293, blz. 3).

Wel te verstaan, moeten deze familieleden, of het familielid, die de pacht voortzetten, het recht op de pacht verkregen hebben van *de cujus,* of putten in de huwgemeenschap (Savatier, nr 176, blz. 206). Het moeten erfgenamen of rechthebbenden van de *de cujus* zijn. De nabestaanden moeten dus minstens dank zij een bijzonder legaat medegerechtigd zijn in de pacht (De Page, *Compl.,* IV, nr 812, blz. 490 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail à ferme,* nr 40).

De onverdeeldheid zou gevrijwaard zijn tegen de opzegging, zo één medeëigenaar een dergelijke nabestaande is (Savatier, nr 176, blz. 206) ; is het niet juister te zeggen, dat alle anderen kunnen uitgesloten worden door de opzegging en dat de pacht wegens zijn ondeelbaarheid enkel ten voordele van die ene zou blijven bestaan (zie verder, nr 216).

Bij gebreke van de bovenbedoelde familieleden, volstaat een opzegging zonder enige reden, indien dit vermogen in de pacht voorbehouden werd.

Het is klaarblijkend dat het beding, waardoor de pacht van rechtswege kan verbroken zijn door het overlijden van de pachter, *a fortiori* ongeldig is (art. 1742, laatste lid ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 272, blz. 372 en 373 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail à ferme,* nr 42). Dergelijk beding zal gelden als een opzeggingsvermogen dat binnen het jaar dient uitgeoefend te worden en niet geldt tegenover de bovenbedoelde nabestaanden.

Afdeling II

Rechten van de erfgenamen of rechthebbenden van de pachter.

216. — De erfgenamen en rechthebbenden kunnen beslissen samen de uitbating voort te zetten ; zij hebben daartoe het recht (art. 1742, eerste lid), tenware de verpachter zich het recht tot opzegging had voorbehouden, er gebruik van maakt binnen het jaar en de nieuwe pachters geen nabestaanden zijn, opgesomd in artikel 1742, vierde lid (zie boven, nr 215).

Zij kunnen het wel eens zijn om van de pacht af te zien ; die verzaking gebeurt door opzegging bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, te geven binnen het jaar van het overlijden en met uitwerking na drie maand, doch ten vroegste met de vervaldag ; deze blijkt uit de pacht of door gewoonten.

217. — De erfgenamen en rechthebbenden kunnen het eens zijn om de pacht te laten voortzetten door één of meerdere onder hen.

De eenvoudige verkaveling, en het verklarend karakter daarvan, volstaan om de verkozen persoon tot uitsluitende pachter te maken. Zulks zou

binnen het jaar moeten geschieden (art. 1742, tweede lid ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 272, blz. 371 ; — De Page, *Compl.,* IV, nr 812, blz. 489), zoniet zijn alle erfgenamen en rechthebbenden pachters en solidair gehouden (art. 1742, zesde lid). Dezelfde uitslag kan bereikt worden, zo de anderen verzaken binnen het jaar volgende op het overlijden (art. 1742, tweede lid), met het gevolg dat de pacht, die toch ondeelbaar is, uitsluitend bij de overblijvende niet-verzakende erfgenamen blijft (De Page, *Compl.,* IV, nr 812, blz. 489 en 492 ; — Rb. Antwerpen, 17 dec. 1953, Tuyteleers t./De Decker, *onuitg.*).

Boven werd er reeds op gewezen, dat de verpachter in een opzegging of ontbinding de vrijwaring vindt tegen onbekwame opvolgers (nr 213).

218. — Het is eindelijk mogelijk dat de erfgenamen en rechthebbenden het oneens blijven over de voortzetting van de pacht.

Het staat diegenen die van de pacht willen afzien vrij, binnen het jaar van het overlijden, de verzaking onder vorm van opzegging te geven, zodat zij dan vreemd worden aan de pacht die enkel de anderen blijft aanbelangen (De Page, *Compl.,* IV, nr 812, blz. 489 en 492 ; — Rb. Antwerpen, 17 dec. 1953, Tuyteleers t./ De Decker, *onuitg.*).

Bij gebreke van dergelijke opzegging, zal de onenigheid pas ophouden door de scheiding en deling, en zal middelerwijl de pacht verder lopen ten bate en ten laste van de onverdeeldheid (Gourdet et Closon, nr 79 *bis,* blz. 160 ; — Roppe, nr 79 *bis* ; — *vgl. :* Kluyskens, *Contracten,* nr 272, blz. 371). Maar die scheiding en deling zal meestal te laat komen, om aan de anderen toe te laten de opzegging nog binnen het jaar te geven (Gourdet et Ranscelot, *J.T.,* 1951, 597, nr 19 ; — art. 1742, vierde lid ; — zie boven, nr 217).

Een veiling kan nodig zijn en dan zal de ganse exploitatie mede verkocht worden ; toch is die verkoop, juister verdeling, enkel mogelijk, onder de onverdeelde rechthebbers, want de pacht mag niet aan derden afgestaan worden zonder instemming van de verpachter (Savatier, nr 83, blz. 122).

De bijzondere legataris heeft mede te beslissen, althans indien de voortzetting van de pacht in zijn legaat voor het geheel of voor een deel ligt ; de algemene legataris van de onroerende goederen en de bijzondere legataris van een som geld, blijven integendeel vreemd aan de pacht (Gourdet et Closon, nr 79, blz. 157 ; — Roppe, nr 79 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail à ferme,* nr 40). De gift van de pacht kan aanleiding geven tot inbreng (Savatier, nr 83, blz. 122).

219. — De termijn van één jaar is een bedenktijd voor de erfgenamen van de overleden pachter ; de brief moet dus vertrekken doch niet aankomen binnen die twaalf maand (Gourdet et Closon, nr 79 *bis,* blz. 158 ; — Roppe, nr 79 *bis ;* — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail à ferme,* nr 40). De dag van het overlijden wordt niet medegeteld (Gourdet et Closon, *l.c. ;* — Roppe, *l.c.*). De termijn dient op straf van verval in acht genomen te worden (De Page, *Compl.,* IV, nr 812, blz. 489).

De termijn van drie maand loopt van de zoveelste tot de zoveelste ; bijvoorbeeld van 30 november tot 28 februari. De dag van de opzegging wordt niet medegeteld (Gourdet et Closon, nr 79 *bis,* blz. 158 ; — Roppe, nr 79 *bis*).

De opzegging moet op straf van nietigheid bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven gegeven worden (Gourdet et Closon, nr 79 *bis,*

blz. 159 ; — Roppe, nr 79 *bis ;* — Kluyskens, *Contracten,* nr 244, blz. 305 en nr 272, blz. 371 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail à ferme,* nr 41).

220. — Ondersteld, dat de pacht ondertekend werd door meerdere personen die onderling overeenkwamen, dat bij overlijden de overlevenden alléén de pacht zouden voortzetten ; de erfgenamen zijn dan volkomen vreemd aan de pacht (Gent, 22 febr. 1934, *Pas.,* 1934, II, 194).

De pacht kan ook in onverdeeldheid geraken door de ontbinding van de huwgemeenschap, ingevolge echtscheiding of scheiding van tafel en bed (Savatier, nr 83, blz. 121 en 122). Artikel 1742 speelt in een dergelijk geval geen rol.

221. — De bepalingen van artikel 1742 zijn verplichtend. Pas na het overlijden mag ervan afgeweken worden. De nietigheid is nochtans evenmin van openbare orde en kan verzaakt worden (zie boven, nr 165).

HOOFDSTUK III

Afwijkende overeenkomst Last der verbintenissen en behoud van het landbouwvoorrecht bij voortgezette pacht

222. — Artikel 1742, laatste lid, erkent onrechtstreeks de mogelijkheid van overeenkomsten die na de dood van de verpachter of pachter gesloten werden en die afwijken van de regelen, vervat in artikel 1742.

Algemeen wordt aanvaard, dat een dergelijke overeenkomst niet in authentieke vorm of op interpellatie moet aangegaan worden (De Page, *Compl.*, IV, nr 812 *in fine*, blz. 493 ; — Verbr., 16 juni 1950, *Pas.*, 1950, I, 741 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 42).

Zulks is nochtans naar de teksten van de wet zeer te betwijfelen, nu de erfgenamen of rechthebbenden toch de pachters of verpachters zijn en het hen niet toegelaten is een pacht te beëindigen op een andere wijze dan bepaald door de artikelen 1774 en 1775 B.W., tenware artikel 1742 kon toegepast worden.

223. — Diegene onder de erfgenamen of rechthebbenden van de overleden pachter, die de uitbating van het verhuurde voortzet, is tegenover de verpachter alleen gehouden tot het nakomen van alle verbintenissen, die uit de pachtovereenkomst voortspruiten en na het overlijden ontstaan zijn (*anders :* Kluyskens, *Contracten*, nr 272, blz. 371).

Indien de uitbating op gemeenschappelijke wijze voortgezet wordt, zijn de erfgenamen of rechthebbenden die eraan deelnemen hoofdelijk tegenover de verpachter gehouden, voor alle verbintenissen die uit de pachtovereenkomst voortspruiten en na het overlijden ontstaan zijn. De andere erfgenamen zijn van die latere verbintenissen ontlast (Gourdet et Closon, nr 79 *bis*, blz. 159 ; — Roppe, nr 79 *bis*).

Wat de verbintenissen, schulden en verplichtingen van vóór het overlijden betreft, is de gehele nalatenschap ondeelbaar gehouden tegenover de verpachter (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1950-51, nr 293, blz. 3 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 12 juni 1951, blz. 1475).

Juister gezegd, de verbintenissen, uitgenomen de pachtprijs, zijn ondeelbaar (De Page, *Compl.*, IV, nr 812, blz. 491, voetn. 2, en 492 ; — *anders :* Gourdet et Closon, nr 79 *bis*, 2°, blz. 159 en 160 ; — Roppe, nr 79 *bis*, 2°).

224. — In elke onderstelling behoudt de verpachter alle rechten, hem toegekend door het landbouwvoorrecht gesteld in artikel 20 van

de hypotheekwet, voorrecht dat kan uitgeoefend worden op het geheel van de vruchten, oogsten, materieel en veestapel. Dit voorrecht bestaat zelfs wanneer de erfgenamen en rechthebbenden die niet aan het bedrijf deelnemen, enig recht op bedoelde goederen bezitten (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1950-51, nr 293, blz. 3 ; — Gourdet et Closon, nr 79, blz. 159 ; — Roppe, nr 79 ; — zie : Tw. *Voorrechten*).

Al de voormelde regelen (zie boven, nrs 222 en 223) gelden, of de verpachter nu geen vermogen tot verbreking had of de termijn liet verstrijken (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1950-51, nr 295, blz. 3 en 4).

TITEL VI

VERPLICHTINGEN VAN DE VERPACHTER

HOOFDSTUK I

Aflevering en vrijwaring der oppervlakte

AFDELING I. — *Aflevering.*

225. — Ingevolge artikel 1720 B.W. is de verpachter verplicht, het pachtgoed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Zulks betekent vooreerst, dat de pachter op de overeengekomen aanvangsdatum de uitbating van het pachtgoed kan aanvangen. Het pachtgoed moet dus tegen de gestelde datum vrij zijn, wel te verstaan met inachtneming van de heersende gebruiken omtrent de ontruiming van de akkers (zie verder, nr 252).

De verpachter dient derhalve de vroegere pachter, die zou beweren nog gerechtigd te zijn de pacht voort te zetten, met alle rechtsmiddelen tot ontruiming te dwingen ; slaagt hij er niet in, dan heeft de intredende pachter recht op schadeloosstelling ; eventueel kan hij pachtverbreking met schadeloosstelling vorderen. Nochtans heeft de nieuwe pachter geen rechtstreekse vordering tegen de vroegere pachter strekkend tot ontruiming (Rb. Antwerpen, 10 juli 1930, *T. Vred.*, 1931, 86) ; zulks is het werk van de verpachter en ligt besloten in zijn afleverings- en vrijwaringsplicht.

Bij de aflevering zou het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud moeten zijn. De partijen kunnen nochtans vrij hieromtrent zelf een overeenkomst treffen (art. 1773 B.W. *a contrario).* Hier weze herinnerd aan de practische noodzakelijkheid voor de verpachter, een beschrijvende staat te doen opmaken binnen de drie maand na de intrede van de nieuwe pachter (zie verder, nr 250).

Levering betekent : volledige levering, van de hoofdzaken en ook van de bijzaken. Alle bijzaken die bij de verpachte goederen horen, dienen door de verpachter op de aanvangsdatum aan de intredende pachter geleverd te worden.

AFDELING II. — *Vrijwaring van de oppervlakte.*

226. — Sedert de wijziging van de pachtwetgeving, door de wet van 7 juli 1951, is de verpachter thans ook verplicht, de oppervlakte van het

verpacht goed te vrijwaren (art. 1765 B.W.), en zulks niettegenstaande elk strijdig beding (art. 1773 B.W.). Voortaan is de in de pachtovereenkomst uitgedrukte maat de referentie voor elke betwisting. De pachter mag de evenredige herziening van de pachtprijs vorderen, zo het verschil tussen de in de pachtovereenkomst vermelde en de werkelijke oppervlakte, minstens één twintigste bedraagt. Doch omgekeerd heeft ook de verpachter voortaan het recht evenredige pachtverhoging te vorderen, zo dit verschil in méér minstens een twintigste bedraagt. De verpachter mag echter van dit recht reeds afstand doen in de pachtovereenkomst zelf (*Parlem. Besch.,* Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 14 ; — De Page, *Compl.,* IV, nr 804, blz. 456).

De pachter behoudt ook — ingeval de werkelijke oppervlakte, hetzij 20 % méér hetzij 20 % minder is dan de toegeschreven oppervlakte — het recht de ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen.

De vordering tot pachtprijsherziening of tot ontbinding wegens verschil in oppervlakte, dient ingeleid te worden in de loop van het eerste pachtjaar. Nadien is elk van die vorderingen onontvankelijk (De Page, *Compl.,* IV, nr 804, blz. 456).

De waarborg van de omvang slaat niet enkel op landerijen en weiden, doch ook op gebouwen en onproduktieve gedeelten der uitbating, zoals exploitatiewegen en grachten (Gourdet et Closon, nr 44 ; — Roppe, nr 44).

Wijl de verpachter tot vrijwaring verplicht is, zou, overeenkomstig artikel 1248 B.W. de prijs van een voorafgaandelijke meting, behoudens andersluidend beding, ten laste vallen van de verpachter (Beekman et Lebleu, *Code du propriétaire et du locataire,* nr 105 ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nr 307).

Al het voormelde speelt geen rol, zo de oppervlakte niet aangeduid werd in de overeenkomst (De Page, *Compl.,* IV, nr 804, blz. 456).

HOOFDSTUK II

Instandhouding van pachtgoed

AFDELING I. — *Grote herstellingen.*

227. — De verpachter dient niet enkel het pachtgoed in goede staat van onderhoud af te leveren ; ook gedurende de pachttijd moet hij, zowel op materieel als op juridisch gebied, de landeigendom waarvan hij het gebruik aan de pachter afgestaan heeft, volledig in stand houden.

De materiële instandhouding geschiedt door uitvoering van de grote herstellingen (art. 1719, 2° en 1720, tweede lid B.W.), of beter gezegd, van alle herstellingen met uitzondering van de zgn. huurherstellingen (Vanden Abeele, n^r^ 91 ; — zie verder, n^r^ 247), onverschillig of die grote herstellingen te wijten zijn aan het normaal gebruik door de huurder of aan overmacht. Deze verplichting van de verpachter is in feite dezelfde als de verplichting die op de verhuurder rust (zie Tw. *Huur-verhuur*). De gevolgen van een gebrek van de zaak worden verder behandeld (zie, n^r^ 232).

De verplichting voor de verpachter alle herstellingen met uitzondering van de huurherstellingen te verrichten, is een opeenvolgende verbintenis, die zich elke dag, *quotidie,* tot het einde der pacht herhaalt (Kluyskens, *Contracten,* n^r^ 213 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 45 ; — Roppe, n^r^ 45 ; — Verbr., 5 mei 1949, *J.T.,* 1949, 528). Die verplichting is van gebiedende aard en alle tegenstrijdige bedingen worden als nietig beschouwd (art. 1773 B.W. ; — zie verder, n^r^ 247) ; zelfs mogen de noodzakelijke herstellingen uitgevoerd worden tegen de wil van de pachter in (art. 1724 B.W.).

Het pachtcontract kan enkel ten laste van de pachter leggen : het gewoon onderhoud, de huurherstellingen en de gevolgen van de fout van de pachter (Rb. Gent, 17 dec. 1954, Bauwens t/De Reu, *onuitg.*).

De verpachter zou nochtans mogen weigeren de dringende herstellingen uit te voeren, zo de pachter zelf reeds in gebreke zou zijn, zijn eigen verplichtingen na te komen (Brussel, 16 maart 1917, *Pas.,* 1918, II, 131 ; — *vgl.* Brussel, 5 april 1930, *Pas.,* 1932, II, 205).

228. — Als herstellingen die ten laste valle van de verpachter kunnen o.m. vermeld worden : ernstige herstellingen aan het dak van hoeve, stal of schuur — onderhoud van zuigpijp van een pomp (Caen, 8 jan. 1908, *T. Vred.,* 1910, 510) — het ruimen van putten en sekreten (art. 1756) — dreigende instorting of barsten der muren — uitrukken van vensterruiten door hagel of wind — omwaaien van schoorstenen — volledige verstopping van watergreppels door buitengewone overstroming. Het gewoon ruimen

van grachten is ten laste van de pachter (Vred. Geraardsbergen, 24 febr. 1936, *R.W.*, 1936-37, 610).

Nochtans de verplichting tot herstellen, sluit de verplichting tot wederopbouw van het pachtgoed, ingeval van vernieling niet in (zie verder, nr 307 ; — Cass. fr., 12 jan. 1910, *Rev. prat. Not.*, 1910, 651 ; — Cass. fr., 26 okt. 1925, *D.H.*, 1925, blz. 627 ; *S.*, 1925, blz. 242).

Er kan somtijds betwisting bestaan of het een zuivere herstelling betreft ofwel wederopbouw : zulks is een zuivere feitenkwestie (Rb. Gent, 25 april 1900, *Pas.*, 1901, III, 280).

229. — De verpachter dient echter door de pachter verwittigd te worden van de noodzakelijkheid tot herstellen over te gaan, vooral daar hij dikwijls niet ter plaats is. Volgens Kluyskens (*Contracten,* nr 213) zouden de voetstappen door de pachter bij de verpachter aangewend als een voldoende ingebrekestelling kunnen beschouwd worden (Kortg. Brussel, 29 dec. 1886, *J.T.*, 1887, kol. 140), wijl zulks in huur- en pachtzaken gebruik is. Nochtans is het aan te raden, de verpachter bij deurwaardersexploot of minstens bij ter post aangetekende brief te verwittigen en ingebreke te stellen, vooral dan, wanneer de pachter nadien zou wensen aanspraak te maken op schadeloosstelling (noot Planiol, *Rec. Dall.*, 1892, 1, 257 ; — Baudry-Lacantinerie et Barde, I, nr 470 ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nr 392 ; — noot, *Rec. Dall.*, 1922, 2, 28).

Ingeval de verpachter ondanks verwittiging niet tot herstelling overgaat, mag de pachter zich tot de rechtbank wenden om aard en kosten der herstellingen te doen bepalen, en zich zo nodig toelating te horen geven de herstellingen zelf te doen uitvoeren op kosten van de verpachter (Laurent, XXV, nr 112 ; — Colin et Capitant, II, blz. 525 ; — Huc, X, nr 292 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 213 ; — Gourdet et Closon, nr 45 ; — Roppe, nr 45).

Slechts zeer uitzonderlijk mag de pachter zelf het initiatief nemen en zonder machtiging der rechtbank tot herstellingen overgaan ; zulks is het geval, zo het zeer dringende herstellingen geldt en de verpachter niet kan bereikt worden ; in dat geval kan aangenomen worden dat de pachter als zaakwaarnemer opgetreden is (De Page, IV, nr 597 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 213 ; — Gourdet et Closon, nr 45 ; — Roppe, nr 45 ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nr 325 ; — Aubry et Rau, V, § 366, blz. 293 en 294 ; — Guillouard, I, nr 108 ; — Troplong, nr 351 ; — Rb. Seine, 17 febr. 1910, *Rec. Dall.*, 1912, 2, 359 ; — Vred. Thuin, 22 aug. 1913, *T. Vred.*, 1914, 45 ; — Cass. fr., 2 juli 1945, *Gaz. Pal.*, 1945, 2, 117 ; *Rev. trim. dr. civ.*, 1946, blz. 39 ; — Cass. fr., 19 juli 1950, *Dall. somm.*, 1951, blz. 6).

De pachter dient dan de juiste prijs der werken te rechtvaardigen ; het is twijfelachtig of hij op eigen houtje hiervoor een gedeelte van de pachtprijs zou mogen achterhouden (Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nr 328), immers, bij de parlementaire bespreking der wet van 7 juli 1951 werd een voorstel, ertoe strekkend de artikelen 1144 en 1290 B.W. te wijzigen in die zin, dat de pachter het recht zou hebben dringende en noodzakelijke herstellingen uit te voeren op kosten van de eigenaar en het bedrag ervan zou mogen afhouden van de opeenvolgende pachtsommen, verworpen (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1946-47, nr 115, blz. 10).

230. — De meerderheid van rechtsleer en rechtspraak is eveneens akkoord om te zeggen dat, ter zake de *exceptio non adimpleti contractus* van toepassing is, zodat de pachter, bij voortdurende weigering tot herstelling over te gaan, de betaling der pachtsom zou kunnen opschorsen om de eigenaar te dwingen het onderhoud van het pachtgoed te verzekeren (De Page, IV, nr 597 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 213 ; — Thoumsin, *Revue de droit belge,* I, blz. 436 ; — Colin et Capitant, II, blz. 533 ; — Capitant, *De la cause,* nrs 125 en 131 ; — Cassin, *De l'exception non adimpleti contractus,* blz. 261, noot 2 ; — Brussel, 1 mei 1882, *Pas.,* 1883, II, 188 ; — Brussel, 16 maart 1917, *Pas.,* 1918, II, 131 ; — Brussel, 5 april 1930, *Pas.,* 1932, II, 205 ; — *anders :* Cass. fr., kamer verzoekschr., 21 sept. 1925, *D.H.,* 1925, blz. 627 ; — Kortg. Brussel, 21 jan. 1882, *Pas.,* 1882, III, 149 ; — Vred. Bree, 30 juni 1955, in zake Meewis t/Lemmens, *onuitg.,* evenwel gew. Rb. Tongeren, 18 nov. 1955, *onuitg.*). Nochtans is steeds een voorafgaande ingebrekestelling van de eigenaar nodig (Bergen, 10 jan. 1914, *P.P.,* 1914, kol. 367 ; — Vred. Antoing, 23 maart 1948, *T. Vred.,* 1949, 297). Over de ingebrekestelling zelf, zie boven, nr 229.

231. — Herstellingen, die normaal als gewone huurherstellingen ten laste van de pachter vallen, komen echter ten laste van de eigenaar, zo ze noodzakelijk werden, ingevolge de toestand van het pachtgoed vóór de aanvang der verpachting (De Page, IV, nr 588, blz. 571 ; — Rb. Brussel, 14 dec. 1951, *R.W.,* 1951-52, 1393) ; men denke aan de schadelijke gevolgen van de vochtigheid die aan de ouderdom of een constructiefout te wijten is (*vgl.* Hilbert, *Dégâts locatifs,* nr 135).

Afdeling II. — *Vrijwaring tegen gebreken.*

232. — De verplichting tot materiële instandhouding van het pachtgoed die op de verpachter rust, ware onvolledig moest de verpachter de pachter niet vrijwaren tegen alle gebreken en fouten — *vices ou défauts de la chose* — die het pachtgoed ongeschikt maken voor zijn bestemming of het gebruik ervan verhinderen. Artikel 1721 B.W. legt derhalve de eigenaar de verplichting op, de huurder te vrijwaren voor de gebreken van het verhuurd goed die het gebruik ervan verhinderen, al had de verhuurder ze bij het ingaan der huur ook niet gekend (zie Tw. *Huurverhuur*).

Volgens artikel 1773 B.W. is deze vrijwaringsplicht absoluut en elk strijdig beding blijft waardeloos.

Zichtbare gebreken bestaande bij de aanvang der pacht komen niet in aanmerking : b.v. zichtbare constructiegebreken, onzindelijkheid der stallen. Evenmin de algemeen bekende gebreken, inherent aan de ligging van het pachtgoed, zoals regelmatig terugkerende overstromingen, of nog de gebreken die de pachter kende bij het sluiten der overeenkomst (Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nrs 440 en volg. ; — Aubry et Rau, V, § 366, blz. 301 ; — Planiol, II, nr 1688 ; — Gourdet et Closon, nr 46 ; — Roppe, nr 46 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 221 ; — Rb. Antwerpen, 25 jan. 1892, *J.T.,* 1892, 265 ; — Brussel, 1 mei 1894, *Pas.,* 1894, II, 387).

De verpachter is vrijwaring verschuldigd zowel voor de gebreken, — *vices de la chose* —, die reeds bestonden bij de aanvang der verpachting,

als voor de in de loop der overeenkomst vastgestelde gebreken (De Page, IV, nr 624 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 221 ; — Gourdet et Closon, nr 46 ; — Roppe, nr 46 ; — Laurent, XXV, nr 119 ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nr 429 ; — Aubry et Rau, V, § 366, blz. 299 ; — Planiol, II, nr 1187 ; — Rb. Brussel, 5 maart 1895, *Pas.,* 1895, III, 131).

Het vastgesteld gebrek moet voldoende ernstig zijn en het normaal gebruik van het pachtgoed ernstig belemmeren.

Een feitelijke toestand die de exploitatie enkel moeilijk maakt is niet voldoende om tot vrijwaring aanleiding te geven (Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nr 430 ; — Planiol, II, nr 1686 ; — Aubry et Rau, V, § 366, blz. 300 ; — Gourdet et Closon, nr 46 ; — Roppe, nr 46 ; — *anders :* Laurent, XXV, nrs 115 en volg.).

Als ernstige belemmering geldt b.v. : de onmogelijkheid de hoeve van water te voorzien (Rb. Gent, 3 mei 1905, *P.P.,* 1906, nr 1058). Zou men, in de huidige periode van technische vooruitgang, niet mogen vooropzetten, dat het gemis aan electrische leiding meestal een gebrek van de zaak zal zijn (*vgl.* De Page, IV, nr 326, blz. 615, voetn. 6) ? Zulks is toch een practische noodzakelijkheid geworden voor een aan de tijd aangepaste uitbating. Men denke aan : electrisch melken, afromen, enz.

233. — De vrijwaring tegen gebreken wordt effectief door het feit, dat de pachter gerechtigd is de verbreking der pachtovereenkomst te vorderen, hetzij pachtprijsreductie, alnaar het gebrek een ernstig of kleiner ongemak teweegbrengt (Brussel, 10 jan. 1882, *Pas.,* 1882, II, 323 ; — Rb. Luik, 23 juli 1890, *Pas.,* 1891, III, 44 ; — Rb. Brussel, 6 maart 1895, *P.P.,* 1895, nr 710 ; — Brussel, 26 juni 1895, *Pas.,* 1895, II, 402 ; — Rb. Brussel, 20 mei 1896, *Pas.,* 1896, III, 228).

Volgens artikel 1721, laatste lid, moet de verhuurder, de pachter schadeloos stellen, zo hij door die gebreken verlies ondergaat. Dit artikel wordt meestal in die zin uitgelegd, als zou de verplichting tot schadeloosstelling enkel bestaan voor de gebreken die reeds bestonden bij het sluiten der pacht of voor de gebreken aan het toeval te wijten (Planiol, II, nr 1689 ; — Huc, X, nr 293 ; — Rb. Gent, 4 nov. 1908, *Pas.,* 1909, III, 187 ; — Brussel, 5 maart 1895, *Pas.,* 1895, II, 131 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 212 ; — Gourdet et Closon, nr 46 ; — Roppe, nr 46). Voor gebreken die intreden na aanvang der pacht, zou als sanctie enkel pachtverbreking of pachtvermindering gelden.

Afdeling III. — *Juridische instandhouding van pachtgoed.*

234. — De verpachter staat ook in voor de juridische instandhouding van het pachtgoed t.o.v. de pachter.

Dit betekent vooreerst, dat de verpachter zelf geen inbreuk mag maken op het aan de pachter toegezegd rustig genot van het pachtgoed, en zulks noch door feitelijke stoornis noch door rechtsstoornis.

De verpachter mag niet met de ene hand terugnemen wat hij met de andere geeft. De verplichting het vreedzaam genot van het goed te vrijwaren zou nochtans niet tot de essentie van het pachtcontract behoren ; alleszins staat vast, dat men er mag van afwijken door bijzondere bedingen (Rb. Kortrijk, 8 mei 1947, *J.T.,* 1948, 302).

Daar de pachter bij overeenkomst hetzij een hoeve, hetzij akkers of weilanden gepacht heeft, zou de verpachter ernstig aan zijn verplichting,

blijvend het rustig genot te verzekeren, tekort komen door de gedaante van het pachtgoed te veranderen. Dit wordt hem dan ook bij artikel 1723 B.W. verboden.

Het woord gedaante dient in zeer ruime zin opgevat te worden en betekent vorm, inrichting en al de voordelen die het verhuurde goed opleverde (Cass. fr., 8 nov. 1859, *Rec. Dall.*, 1859, 1, 446). Als gedaante-wijziging geldt onder meer: het zetten van een nieuwe verdieping, het verhogen van een muur zodat het licht in de vertrekken vermindert (Kluyskens, *Contracten,* nr 215), het scheuren van weiden, het versmallen van uitbatingswegen enz.

Sommige stoornissen in het rustig genot door toedoen van de verpachter, zijn nochtans niet te vermijden nl. de storing die voortvloeit uit de noodzakelijkheid dringende herstellingswerken aan het pachtgoed uit te voeren (art. 1724 B.W.; — zie hieromtrent: Tw. *Huur-verhuur*).

De in het laatste lid van artikel 1724 B.W. vermelde regel, die de mogelijkheid tot huurverbreking voorziet, zo de herstellingen van die aard zijn, dat de huisvesting van pachter en gezin onmogelijk gemaakt wordt, mag in pachtzaken wel uitgebreid worden en breed geïnterpreteerd worden (Gourdet et Closon, nr 47; — Roppe, nr 47), in die zin, dat de pachtverbreking mogelijk wordt, indien de stoornis de uitbating der hoeve onmogelijk maakt.

Dat zou b.v. het geval zijn moest het de pachter, ingevolge de herstellingen, totaal onmogelijk worden zijn veestapel onder te brengen (Guillouard, I, nr 127; — Laurent, XXV, nr 142; — Colmet de Santerre, VII, blz. 151; — Kluyskens, *Contracten,* nr 216; — Gourdet et Closon, nr 47; — Roppe, nr 47; — *anders:* Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nr 471).

Zo de verpachter zelf, door feitelijke stoornissen of rechtsstoornis inbreuk maakt op het rustig genot van de pachter, dan dient hij de ontstane schade te vergoeden; desgevallend mag de pachter vermindering van de pachtprijs of verbreking der pachtovereenkomst vorderen.

235. — Zo de stoornis uitgaat van een derde, dan komt de verantwoordelijkheid van de verpachter alleen ter sprake ingeval van rechtsstoornis. Voor feitelijke stoornis is hij niet tot vrijwaring gehouden (art. 1725 B.W.).

Als feitelijke stoornis geldt: elke genotsstoring door derden, zonder dat die derden nochtans beweren enig recht op het pachtgoed te mogen uitoefenen; b.v.: de buurman klimt over de schutting en plukt appels in de tuin; naburige landbouwers laten hun vee grazen op de weiden van de huurder; landlopers stelen hoenders en konijnen (Kluyskens, *Contracten,* nr 217-A; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nrs 520 en volg.).

Zodra de derde die de stoornis teweegbrengt een eigen recht inroept, staat men voor rechtsstoornis, en speelt de vrijwaringsplicht van de verpachter, tenminste zo deze laatste tijdig door de pachter verwittigd werd (zie boven, nr 229). In pachtzaken wordt deze vrijwaring beheerst door dezelfde beginselen als in huishuurzaken (zie Tw. *Huur-verhuur*).

TITEL VII

BEDRIJFSLEIDING DOOR DE PACHTER

HOOFDSTUK I

Vrijheid van bebouwing

AFDELING I. — *Inleidende beschouwingen.*

236. — Oorspronkelijk beperkte het burgerlijk wetboek zich ertoe, aan de partijen zelf de zorg over te laten, de wijze waarop het pachtgoed diende bebouwd te worden bij overeenkomst te regelen, en legde alleen aan de pachter de verplichting op, het pachtgoed naargelang van zijn bestemming als een goede huisvader te gebruiken (art. 1729 en 1766 B.W.). De bedoeling van de wetgever was uitstekend: niemand beter dan de partijen zelf, konden immers de meest rendabele exploitatiemethoden bij overeenkomst uitstippelen, en een algemene reglementering zou slechts remmend werken, gezien het groot verschil tussen de landbouwuitbatingen. Nochtans kwam men uiteindelijk tot het tegenovergestelde resultaat. In plaats van in de overeenkomst de uitbatingsmethoden aan te passen aan de wisselende tijdsnoodwendigheden en voortschrijdende produktiemethoden, bleven de verpachters, waarschijnlijk uit gemakzucht en vrees voor risico, al te conservatief, en beperkten er zich toe, bij de vernieuwing van pachtovereenkomsten, eenvoudigweg de vroegere pachtvoorwaarden over te schrijven, zodat, op papier althans, het hekken aan de oude stijl bleef hangen. Zo verbood nl. de verpachter aan de pachter twee jaren achtereen, op dezelfde akker boekweit, beten, wortelen, rapen of andere teelten die de grond zouden uitputten, te winnen; verder beperkte hij dikwijls de oppervlakte waarop aardappelen, of vlas mocht geteeld worden, en regelde de manier waarop de akkers moesten gemest worden, door b.v. het gebruik van scheikundige meststoffen te verbieden (Kluyskens, *Contracten,* n^r^ 274, I). Die door de gewoonte ingeankerde bedingen bleven echter meestal in de praktijk toch een dode letter, daar de pachter met het oog op de exploitatie eerder bij het gezond verstand dan bij het pachtcontract te rade ging.

AFDELING II. — *Vrije bebouwing van akkerlanden.*

237. — Het vrije vermogen allerlei te bedingen omtrent de bebouwing leverde niet de gewenste nuttige gevolgen op. Daarom zag de wetgever zich in 1929 dan ook gedwongen die willekeur enigszins aan banden te leggen; deze tendenz werd in 1951 nog opgedreven. Alle bepalingen waarbij de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van b e b o u w i n g d e r a k k e r s beperkt wordt, zullen voortaan als niet bestaande worden beschouwd (art. 1766 *bis* B.W.).

Zodoende kan de pachter zijn bedrijf leiden met de nodige vrijheid op landbouwtechnisch en -economisch gebied, in zijn eigen belang en dat van 's lands econo-

mie, en wordt hij, in de mate die verenigbaar is met de rechtmatige belangen van de eigenaar, in bedrijfsvoorwaarden geplaatst die deze van de landbouwer-eigenaar benaderen ; hij kan aldus zonder ernstig risico zijn bedrijfskapitaal aanwenden en er zelf de vruchten van plukken (Vanden Abeele, nr 79).

De ingevoerde wijziging is eenvoudig logisch. De moderne pachter is doorgaans genoeg geschoold om zelf best te weten hoe hij de meest rationele en progressieve bebouwing moet verzekeren ; hijzelf ondervindt er trouwens het eerst de terugslag van. De wetgever heeft de pachter willen toelaten zijn initiatief uit te werken, de meest rationele methoden toe te passen bij de uitbating van zijn akkers, een cultuur in te voeren die beter past bij de toestand van de akkers, en hem toelaat, in het kader van het algemeen belang, zijn rendement en zijn rechtmatige winst te verhogen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 504 ; — Loir, nr 25 ; — Gourdet et Closon, nr 30 ; — Roppe, nr 30).

Als hoofdbeginsel geldt dus, dat de pachter de meest volledige vrijheid geniet om het pachtgoed te bebouwen zoals hem goeddunkt (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 505 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 15 ; — Gourdet et Closon, nr 30 ; — Roppe, nr 30). Alle beperkende beschikkingen worden zonder waarde verklaard. De wet bedoelt hier enkel die beperkende beschikkingen die betrekking hebben op de vrijheid van bebouwing (*R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 15 ; — Roppe, blz. 80, voetn. 2 ; — *anders : Parlem. Hand.*, 1926-27, blz. 56 en volg. ; 1928-29, blz. 472).

Men zou dus wel mogen voorzien dat de pachter gehouden is sommige karweien op te knappen, zoals b.v. grachten ruimen enz. (*R.P.D.B., Tw. Bail à ferme*, nr 15) : zulk beding tast in feite de vrijheid van bebouwing niet aan.

De in artikel 1766 *bis* B.W. toegekende vrijheid van bebouwing geldt nochtans alleen voor de akkergronden ; zulks blijkt duidelijk uit de parlementaire besprekingen, waar men de aanvankelijke term « bebouwbare gronden » heeft gewijzigd in « akkerland » (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 40, 125 en 507). Die ruime vrijheid heeft dus geen betrekking op weiden, grasperken en beemden : hier mag dus de eigenaar de bebouwingswijze voorschrijven (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 507 ; — Loir, nr 27 ; — Gourdet et Closon, nr 32 ; — Roppe, nr 32 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 17).

De eigenaar mag dus verbieden weiden te scheuren, of de pachter opleggen, voor de degelijke bemesting der weiden, een bepaald quantum vee te houden (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 40 en 41 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 17) ; hij mag de wijze van bemesting en de tijdstippen van het maaien zelf vaststellen. Hij mag ook het aanleggen van weiden opleggen en de bebouwing ervan regelen (De Page, *Compl.*, IV, nr 805, blz. 458).

De voorschriften van artikel 1766 *bis* B.W. zijn om dezelfde redenen evenmin van toepassing op de gronden die dienen als tuin of voor de groenteteelt (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 504).

Afdeling III. — ***Beperkingen.***

238. — Is de pachter volkomen vrij wat de bebouwing van akkerlanden betreft, dan betekent die vrijheid nochtans geen willekeur. Steeds dient de bedoeling van de wetgever, door de vrijheid tot progressieve exploitatie te komen, in acht genomen te worden. De regel uitgedrukt in artikel 1382 B.W. blijft ook voor de pachter onverminderd bestaan, terwijl anderzijds artikelen 1729 en 1766 B.W. hem de verplichting opleggen de bestem-

ming van het pachtgoed te eerbiedigen, en bij de bebouwing zich te gedragen als een goede huisvader (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1925-26, nr 429, blz. 7 ; — Loir, nr 28 ; — Gourdet et Closon, nr 31 ; — Roppe, nr 31).

Vooreerst dient de bestemming van het pachtgoed door de pachter geëerbiedigd te worden. Akkerland moet akkerland blijven en weiland dient weiland te blijven. Het is nog strenger verboden een landpacht in een handelshuurovereenkomst of gewone huurovereenkomst te wijzigen of omgekeerd ; de aard van de overeenkomst zal deze zijn van bij de aanvang, tenware een akkoord tot wijziging wordt bewezen ; een handel of nijverheid mag toch toegevoegd worden zo hij enkel bijkomstig is en nauw verwant met de landbouw (De Page, *Compl.*, IV, nr 800, blz. 437 en voetn. 1 ; nr 805, blz. 457).

De bestemming mag niet gewijzigd worden, zelfs zo de wijziging geen nadeel aan de verpachter toebrengt. De toestemming van de verpachter in de wijziging wordt niet vermoed en dient bewezen te worden hetzij door geschrift, hetzij door begin van geschrift aangevuld door andere bewijsmiddelen (Rb. Luik, 23 maart 1951, *Pas.*, 1951, III, 97).

Verder, hoewel vrij beslissend over de wijze van bebouwing, dient de pachter toch steeds te handelen als een goede huisvader (zie verder, nr 251).

In tegenstelling met de huishuur verplicht de pacht niet tot bewoning, enkel tot uitbating door de pachter zelf (De Page, *Compl.*, IV, nr 805, blz. 457) ; dat ligt aan het hoofddoel van de pacht (zie boven, nrs 2 en volg.).

De term « goede huisvader », afkomstig uit het Romeinse recht zegt tenslotte duidelijker dan welke andere concrete reglementering, op welke wijze de pachter zich dient te gedragen.

Zulks sluit in, dat de pachter voor wat het onderhoud van de akkers aangaat, opeenvolging van culturen op dezelfde grond, aanwending van chemicaliën enz. zich zal aanpassen aan gebruiken en gewoonten der streek, die de vrucht zijn van lange en ruime ervaring. In de loop der parlementaire besprekingen werd er nogmaals de nadruk op gelegd, dat gebruiken en gewoonten niet afgeschaft worden door de nieuwe wetgeving (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1341 ; — Loir, nr 28, 2° ; — Gourdet et Closon, nr 31 ; — Roppe, nr 31) ; de pachter is nochtans niet slaafs gebonden aan die gebruiken en gewoonten, wijl anders zijn vrijheid louter denkbeeldig zou zijn (*R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr 16) : hij mag op wetenschappelijk en economisch verantwoorde wijze innoveren.

Indien het goed verhuurd werd voor een voor de grond of het bedrijf bijzonder geschikte cultuur, dan dient dergelijke bestemming geëerbiedigd te worden zo ze opgelegd wordt (De Page, *Compl.*, IV, nr 805, blz. 458).

De pachter die op ernstige wijze te kort schiet aan de verplichting de bestemming van het pachtgoed te eerbiedigen, of het pachtgoed uit te baten als een goede huisvader, kan de sanctie van pachtverbreking mét schadeloosstelling tegen zich zien toepassen (art. 1766 ; — zie verder, nr 241).

Indien nodig mag de rechter, ten einde misbruiken te doen ophouden, aan de pachter gebiedende instructies geven (Loir, nr 28, 1°) ; zo de pachter een zelfs toegelaten cultuurprocédé aanwendt op een wijze die schadelijk is voor het pachtgoed, dan mag de rechter hem zulks verbieden, aldus Van Dievoet (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 507).

239. — Op het principe van vrijheid van bebouwing voor akkerlanden

— onder voorbehoud de bestemming van het pachtgoed te eerbiedigen, en te bebouwen als een goede huisvader — zijn in het tweede lid van artikel 1766 *bis* B.W. enkele uitzonderingen voorzien, die eerder tot doel hebben de continuïteit der uitbating te verzekeren.

Het vrijheidsbeperkende beding, waarbij de pachter de verplichting opgelegd wordt het pachtgoed terug te geven in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan diegene waarin het zich bij de ingenottreding bevond, is volkomen geldig. Zodoende zal de volgende pachter onmiddellijk op volle rendement kunnen exploiteren. Vóór 1951 vermeldde de wet de term « bezaaiing » ; deze werd in 1951 vervangen door het woord « wisselbouw ». De bedoeling is dus niet, dat op het einde der pacht het uitzicht der landerijen, *qua* cultuur op elk perceel, moet overeenstemmen met de toestand bij de aanvang der pacht. De pachter dient alleen de afwisseling van de teelten die gewoonlijk in de streek verbouwd worden — b.v. driejarige wisselbouw — te eerbiedigen (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1947-48, nr 572, blz. 6). De termen « vruchtbaarheid en zuiverheid » thans in artikel 1766 *bis* B.W. vermeld, werden eveneens in 1951 ingelast.

240. — Eveneens geldig is het beding waarbij de pachter, en zulks gedurende gans de tijd van de overeenkomst, niet vrij mag beschikken over de stalmest der hoeve, doch verplicht wordt ze aan te wenden voor de bebouwing.

Eenzelfde beding voor wat het stro betreft zou, in algemene termen uitgedrukt, ongeldig zijn. Het beding waarbij de pachter verbod opgelegd wordt, gedurende de laatste twee jaar van de pacht, over méér dan de helft van het stro vrij te beschikken, is echter wel geldig.

Vroeger gold voor het stro dezelfde beperking als voor de stalmest. In 1951 werd de beperking herleid tot de twee laatste pachtjaren, en de helft van het stro, daar het steeds ruimer gebruik van kunstmeststoffen het stro méér en méér vervangt (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1945-46, nr 115, blz. 11).

241. — De vermelde beperkingen inzake wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, stalmest en stro hebben tot gevolg dat de vrijheid van de pachter, gedurende de laatste pachtjaren, kan beperkt worden inzake exploitatiewijze, bemesting en reinigingswerken. Zo mag b.v. de pachtovereenkomst de aard en oppervlakte der te bezaaien gronden bepalen (niet echter een bepaalde cultuur voorschrijven !), en het gebruik van bepaalde hoeveelheden meststoffen opleggen, evenals de verplichting b.v. een welbepaalde, zelfs braakliggende strook grond ter beschikking te stellen op het einde van de pacht (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1326 en 1327 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1948-49, nr 310, blz. 7 ; — Verbr., 17 mei 1945, *Pas.*, 1945, I, 163 ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 805) ; of mag ze de kweek van vuile planten verbieden (Gourdet et Closon, nr 33 ; — Roppe, nr 33).

Al die beperkingen slaan enkel op het ogenblik van de teruggave van het pachtgoed en worden alleen met het oog daarop toegestaan.

Hieruit mag nochtans niet afgeleid worden dat, in de periode die het einde der pachtovereenkomst voorafgaat, de pachter volledig vrij spel zou hebben en b.v. niet zou verplicht zijn het pachtgoed in goede staat van zuiverheid en vruchtbaarheid

te houden (*Parlem. Hand.,* Senaat, 1947-48, blz. 274). De verplichting de bestemming van het pachtgoed te eerbiedigen, en uit te baten als een goede huisvader, blijft gedurende gans de pachtperiode bestaan ; een ernstige overtreding van deze verplichting heeft, zoals boven gezegd, pachtverbreking met schadeloosstelling tot gevolg (Verbr., 16 sept. 1943, *Pas.,* 1943, I, 342 ; — Limpens, *Examen de jurisprudence, Les obligations, Rev. crit. dr. belge,* 1949, 367 ; — Capitant, *De la cause des obligations,* nr 157 ; — Colin et Capitant, II, blz. 554 ; — Laurent, XXV, nr 375 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail,* nr 375 ; — Rb. Gent, 25 april 1952, in zake Cocquit t./Strubbe, *onuitg.* ; — zie boven, nr 238).

242. — Is omtrent wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, alsmede omtrent het gebruik van stro en stalmest op het einde van de pachtperiode, geen bijzonder beding in de pachtovereenkomst ingelast, dan gelden de plaatselijke gewoonten en gebruiken, die, zoals in het parlement herhaaldelijk beklemtoond werd, niet afgeschaft zijn (*Parlem. Hand.,* Kamer, 1928-29, blz. 470).

De tekst, in eerste lezing door de Kamer goedgekeurd, schafte de gewoonten af doch ingevolge opmerkingen geformuleerd bij de bespreking van het ontwerp in tweede lezing, werd die aanvankelijke tekst niet behouden, en blijven dus gebruiken en gewoonten van kracht (Loir, nr 28, 2°).

HOOFDSTUK II

Vrijheid van beschikking over de hoeveprodukten

243. — Artikel 1766 *bis* B.W. beschouwt eveneens elke bepaling waarbij de vrijheid van b e s c h i k k i n g o v e r d e p r o d u k t e n der hoeve beperkt wordt, als zonder waarde.

De pachter beschikt dus volkomen vrij over de opbrengst van de oogst, en elke bepaling in de pachtovereenkomst, waarbij b.v. aan de pachter opgelegd wordt beten of vlas aan die bepaalde fabriek, die bepaalde koopman of vennootschap te leveren, zelfs tegen de marktprijs van de dag, is ongeldig ; eveneens is ongeldig : het beding, waardoor de pachter verplicht wordt — boven de pachtprijs — zekere produkten der hoeve af te leveren aan de eigenaar voor zijn persoonlijk gebruik en dat van zijn gezin, zij het zelfs aan een prijs die niet lager is dan de normale marktprijs (*Parlem. Hand.,* Kamer, 1926-27, blz. 1324 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail à ferme,* n^r^ 20 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 34 ; — Roppe, n^r^ 34 ; — Loir, n^r^ 28, 3°).

De wetgever wil de pachter dus absoluut vrij laten naar eigen goeddunken over de produkten van de hoeve te beschikken. In de pachtovereenkomst zelf mag geen enkel beding ingelast worden waarbij de vrijheid van beschikking over de hoeveprodukten aangetast wordt. Niets belet nochtans dat de pachter — na het sluiten der pachtovereenkomst — een afzonderlijke overeenkomst aangaat met de eigenaar waarbij de levering van bepaalde hoeveprodukten gestipuleerd wordt ; in dit opzicht staat de eigenaar natuurlijk gelijk met een derde, aan wie hoeveprodukten verkocht worden ; het niet-nakomen van deze overeenkomst — die volkomen los staat van de verpachting — kan op zich zelf geen enkele weerslag hebben op de lopende pachtovereenkomst (*Parlem. Besch.,* Senaat, 1926-27, n^r^ 168, blz. 5 ; — *Parlem. Hand.,* Senaat, 1927-28, blz. 15, en 1928-29, blz. 524).

244. — Kluyskens zegt bij de bespreking van dit artikel dat het beding waarbij de pachter een deel van de pachtprijs *in natura* bij middel van produkten die van de hoeve voortkomen zal moeten betalen eveneens zou verboden zijn (Kluyskens, *Contracten,* n^r^ 274, II, blz. 377). Die opvatting wordt nochtans door de voorbereidende werken tegengesproken, en is trouwens onverenigbaar met het bestaan der garfpacht, en met de mogelijkheid voor de pachter de pachtprijs in een bepaalde mate *in natura* of in landbouwprodukten te betalen (zie boven, n^rs^ 35 en volg.).

Het blijft volkomen toegelaten in de pachtovereenkomst een verdeling der vruchten met de eigenaar volgens artikel 1763 B.W. te regelen (*Parlem. Hand.,* Kamer, 1926-27, blz. 1324 ; — Loir, n^r^ 28, 3°). Men mag dus in de pachtover-

eenkomst bepalen dat een bepaald deel der vruchten — een vierde b.v. — aan de eigenaar toebedeeld wordt, of zelfs een welbepaalde hoeveelheid in kilogram uitgedrukt ; in het eerste geval is er garfpacht, in het tweede geval : landpacht, betaald *in natura* (*P.B.*, Tw. *Bail à colonage*, n^r^ 2 ; — Loir, n^r^ 28, 3° ; — De Page, IV, blz. 810, voetn. 2 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, n^r^ 20 ; — zie boven, n^rs^ 35 en volg.).

Minister Van de Vyvere verklaarde uitdrukkelijk in de kamer (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1324) : « Niets belet dat de pachtprijs gedeeltelijk zou bestaan in een som geld en gedeeltelijk in een gedeelte der vruchten », terwijl hij dit laatste begrip als volgt verduidelijkte : « Een verdeling betekent het toekennen van een gedeelte, het weze uitgedrukt in quotiteit of quantiteit, het weze een gedeelte van alle vruchten of van een bepaald soort vruchten. Niet alleen is dus de garfpacht toegelaten, doch elke soort van verdeling. Wij zijn zeer gelukkig dit te kunnen acteren ; wij zijn zeer gelukkig deze mogelijkheid aan de verpachter te kunnen voorbehouden. Het volstaat hem dus de quotiteit of de quantiteit te bedingen, opdat het beding wettig weze » (Loir, n^r^ 28, 3°).

De bedingen waarbij echter in de pachtovereenkomst, buiten en boven de pachtprijs, een bepaalde bestemming aan de vruchten wordt gegeven, zijn zonder waarde.

TITEL VIII

VERPLICHTINGEN VAN DE PACHTER

HOOFDSTUK I

Garnering der pachthoeve

245. — Artikel 1766 B.W. legt de pachter de verplichting op, de boerderij te voorzien van de voor het bedrijf nodige beesten en gereedschappen ; hij moet de vruchten opbergen in de plaatsen die volgens de pachtovereenkomst daartoe bestemd zijn (art. 1767 B.W.).

De voorziening der hoeve van de nodige beesten en gereedschappen is een practische noodzakelijkheid, wil de pachter de noodzakelijke bemesting der akkers verzekeren, en de uitbating renderend houden. Vaak wordt in de pachtovereenkomst zelf het quantum van de veestapel omschreven.

Vanzelfsprekend dient ook het woonhuis van de nodige meubels voorzien te worden, daar de pachter niet ontslagen is van de algemene verplichting door artikel 1752 B.W. aan de huurder opgelegd (*anders :* De Page, IV, nr 646 en *Compl.*, nr 806, blz. 459).

Strikt genomen, is de pachter echter niet verplicht zelf op het pachtgoed te wonen, doch de exploitatie moet in zijn handen berusten (De Page, IV, nr 805 ; — zie boven, nr 238).

Artikel 20 van de hypotheekwet kent aan de verpachter een voorrecht toe op al hetgeen de hoeve stoffeert ; het in acht nemen van de artikelen 1766 en 1767 B.W. vergemakkelijkt voor de verpachter de uitoefening van dit voorrecht (Planiol et Ripert, X, nr 597 ; — Gent, 19 juli 1912, *Pas.*, 1912, II, 261 ; — De Page, IV, nr 806 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme,* nr 11 ; — Gourdet et Closon, nr 35 ; — Roppe, nr 35 ; — zie boven, nr 224 ; — zie Tw. *Voorrechten*).

De « voor het bedrijf nodige gereedschappen » dienen vanzelfsprekend aangepast te worden aan de oppervlakte van de gepachte percelen, doch eveneens aan de voortschrijdende eisen van exploitatie en techniek.

Ernstig te kort komen aan de voorschriften uit artikelen 1766 en 1767 geeft aanleiding tot pachtverbreking met schadeloosstelling (Vred. Beringen, 4 april 1952, in zake Vansweevelt t./Wouters, *onuitg.*). Nochtans zijn de in de overeenkomst ingelaste strafbepalingen en de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde zonder waarde (zie verder, nrs 253 en volg.).

HOOFDSTUK II

Optreden bij bezitsaanmatiging

246. — De pachter die ter plaatse de uitbating waarneemt, is verplicht de eigenaar op de hoogte te brengen van alle daden van bezitsaanmatiging die op het erf begaan worden (art. 1768 B.W. ; — Tw. *Afpaling,* nr 28).

Dit voorschrift is redelijk, daar de eigenaar vaak niet ter plaatse verblijft, en zodoende wellicht eerst kennis zou krijgen van de bezitsaanmatiging als het te laat is. Een bezitsaanmatiging is b.v. : het verzet van een gebuur tegen het uitoefenen van een erfdienstbaarheid, gevestigd ten bate van het pachtgoed (*R.P.D.B.,* Tw. *Bail à ferme,* nr 12). Normaal zal de pachter er goed aan doen de eigenaar op de hoogte te stellen door ter post aangetekende brief. De kennisgeving aan de eigenaar moet geschieden binnen dezelfde termijn als diegene, die bij dagvaarding bepaald is, volgens de afstand der plaatsen (art. 72 Rv.).

De pachter die verwaarloost de daden van bezitsaanmatiging ter kennis te brengen van zijn eigenaar, staat zelf in voor de betaling van alle kosten en schadevergoeding ten overstaan van de uitgewonnen eigenaar (art. 1768 B.W. ; — Laurent, XXV, nr 444 ; — Baudry-Lacantinerie, I, nr 544 en volg.).

Er zij hier op gewezen dat de pachter zelf de reïntegranda kan instellen tegen diegene die de feitelijkheid pleegt (De Page, V, nr 886 ; — Rb. Gent, 10 dec. 1954, De Vlieghere t./Lootens, *onuitg.*).

HOOFDSTUK III

Huurherstellingen, beschadigingen en verliezen

AFDELING I. — *Huurherstellingen.*

247. — De kleine herstellingen of huurherstellingen zijn ten laste van de pachter. De artikelen 1754 en 1755 B.W., hoewel gerangschikt onder de afdeling « Huishuur » zijn volledig van toepassing inzake landpacht ; de landpacht is trouwens slechts een speciale vorm van verhuring.

In de loop van de parlementaire besprekingen tot voorbereiding der wet van 7 juli 1951 werd er uitdrukkelijk aan herinnerd dat voornoemde artikelen in pachtzaken van toepassing blijven (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1946-47, blz. 756 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 37 ; — Roppe, n^r^ 37).

De omvang van deze verplichting zal uitvoerig uiteengezet worden onder het trefwoord *Huishuur,* waarnaar hier verwezen wordt.

Er weze slechts aan herinnerd, dat de huurherstellingen krachtens een vermoeden *juris et de jure* ondersteld worden te wijten te zijn aan het optreden van de pachter (De Page, IV, blz. 579, 582 en 665). Hij zal enkel kunnen ontsnappen aan de noodzakelijkheid tot herstelling over te gaan, door ouderdom of overmacht te bewijzen (art. 1755 B.W.), nl. een nauwkeurig omlijnd feit, waaraan de vernieling dient toegeschreven te worden, b.v. : wind, hagel, vorst (Brussel, 12 april 1916, *Pas.*, 1915-16, II, 253 ; — Vred. Dalhem, 10 sept. 1917, *T. Vred.*, 1917, 333).

De plaatselijke gewoonten en gebruiken behouden hun volle waarde, ter aanduiding van hetgeen als huurherstelling dient beschouwd te worden.

De eigenaar moet het einde van de pachtovereenkomst niet afwachten om de uitvoering van de huurherstellingen door de pachter te eisen, wanneer de beschadigingen een ogenblikkelijke en vaststaande schade teweegbrengen aan het pachtgoed (Gourdet et Closon, n^r^ 37 ; — Roppe, n^r^ 37 ; — Vred. Schaarbeek, 21 jan. 1931, *T. Vred.*, 1932, 353 ; — Vred. Antwerpen, 18 april 1945, *T. Vred.*, 1945, 208).

Het nieuwe artikel 1773 B.W. beschouwt voortaan als waardeloos, elke bepaling waarbij de pachter afziet, hetzij geheel hetzij gedeeltelijk, van het voordeel hem toegekend o.m. door artikel 1722, tweede lid (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1948-49, n^r^ 310, blz. 10) ; dit artikel legt de grote herstellingen ten laste van de verpachter. Zodoende kan de pachter zich voortaan alleen nog geldig ertoe verbinden de kleine herstellingen of huurstellingen ten laste te nemen (zie boven, n^r^ 227).

AFDELING II. — *Beschadigingen en verliezen.*

248. — Is de verpachter ertoe gehouden de grote herstellingen te bekostigen, dan is daarentegen de pachter aansprakelijk voor de beschadigingen en verliezen die het pachtgoed tijdens de pachttijd ondergaat, tenzij hij het bewijs levert dat ze buiten zijn schuld geschiedden (art. 1732 B.W. ; — zie Tw. *Huishuur*). B.v. een hekken werd afgerukt ; een muur is ingedrukt door de kar van de boer of ingestampt door een hoefslag van zijn paard ; een pilaar ligt omver ; een boom ligt geveld of is verdwenen ; de draden der afsluiting zijn geheel of gedeeltelijk verdwenen, enz. (Vanden Abeele, nr 91, 2°).

Mogelijk zal de pachter reeds kunnen bewijzen, dat de beschadiging buiten zijn schuld gebeurde, door te verwijzen naar de beschrijvende staat die bij de aanvang der pachtovereenkomst opgemaakt werd (zie verder, nr 250).

Inzake aansprakelijkheid van de pachter bij brand wordt eveneens verwezen naar het trefwoord *Huishuur*.

De grondslag van de aansprakelijkheid van de pachter inzake brand, is de verplichting van de pachter, het pachtgoed terug te geven in de staat waarin hij het ontving (Verbr., 16 mei 1952, *Pas.*, 1952, I, 595).

HOOFDSTUK IV

Teruggave van het pachtgoed

AFDELING I. — *Teruggave in goede staat.*

249. — Bij het verstrijken der pachtovereenkomst moet de pachter het pachtgoed teruggeven in dezelfde staat waarin hij het ontvangen heeft.

Die aanvangstoestand is vaak moeilijk vast te stellen, vooral bij een zeer langdurige pacht, die van vader op zoon gedurende jaren en jaren voortgezet is.

Er dient hier een grondig onderscheid gemaakt te worden, naargelang het pachtovereenkomsten betreft gesloten vóór het in voege treden der wet van 7 juli 1951 (nl. pachtovereenkomsten van vóór 8 augustus 1951) en de pachtovereenkomsten gesloten na 8 augustus 1951.

Voor de pachtovereenkomsten van vóór 8 augustus 1951 geldt nog steeds de regel uitgedrukt in artikel 1731 B.W., die trouwens in huishuurzaken van toepassing blijft (Gourdet et Closon, nr 41 ; — Roppe, nr 41 ; — Vanden Abeele, nr 93, voetn. 1 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 228) : de pachter wordt — bij ontstentenis van plaatsbeschrijving — vermoed het pachtgoed in goede staat te hebben ontvangen. De bewijslast rust dus op de pachter, en de eigenaar hoeft niets te bewijzen (zie Tw. *Huishuur).* Bij langdurige pacht was het de pachter vaak onmogelijk het bewijs te leveren dat het pachtgoed bij de aanvang in slechte toestand was (Rb. Gent, 9 jan. 1953, in zake Beyer t./Volckaert, *onuitg.*).

250. — Voor de pachtovereenkomsten na 8 augustus 1951 gesloten, is de toestand volkomen anders. Het bij de wet van 7 juli 1951 gewijzigde artikel 1778, § 6, keert de bewijslast werkelijk om. In het kort gezegd komt de regeling hierop neer, dat, bij ontstentenis van tegensprekelijke plaatsbeschrijving bij de aanvang der pacht, de pachter ondersteld wordt het goed ontvangen te hebben in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de gebruiksperiode, behoudens tegenbewijs door de verpachter.

Voortaan staat dus de verpachter voor de moeilijke taak de oorspronkelijke staat van het pachtgoed te bewijzen. Daar het over feiten gaat, kan hij natuurlijk die toestand door alle middelen, zoals getuigen, vermoedens, regelmatige boekhouding, enz., bewijzen, en zodoende de gevolgen van het voor hem nadelig wettelijk vermoeden — bij ontstentenis van plaatsbeschrijving — trachten te ontgaan (Gourdet et Closon, nr 61 ; —

Roppe, nr 61 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 1948-49, zl. 1443). Toch is zijn positie zeer bemoeilijkt, vermits de pachter voortaan het wettelijk vermoeden aan zijn kant heeft.

Die omkering van de bewijslast werd ingevoerd met het doel de verpachter er practisch toe te dwingen, bij de aanvang van de pacht een plaatsbeschrijving van de verpachte goederen te doen opstellen. Artikel 1778, § 6, eerste lid, geeft trouwens de mogelijkheid, zowel voor de pachter als voor de verpachter, de andere partij te dwingen een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, en zulks binnen de drie eerste maanden van de nieuwe landpacht. Mocht de andere partij weigeren in der minne tot het opmaken van die omstandige plaatsbeschrijving over te gaan, dan kan steeds een beroep gedaan worden op de vrederechter, die, bij vonnis dat niet vatbaar is voor beroep, een deskundige zal aanstellen om tot het opstellen van de plaatsbeschrijving over te gaan. De opstelling van de plaatsbeschrijving door een deskundige op aanduiding der rechtbank sluit nochtans latere betwistingen niet uit ; enkel een plaatsbeschrijving, tegensprekelijk opgemaakt en door beide partijen ondertekend, sluit elke latere betwisting uit, in zover partijen niet kunnen staande houden dat die vaststellingen onjuist waren (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 473 ; — Gourdet et Closon, nrs 41 en 61 ; — Roppe, nrs 41 en 61). De kosten der plaatsbeschrijving dienen gedragen te worden door de partij die om plaatsbeschrijving verzocht : immers men is volkomen vrij de plaatsbeschrijving al dan niet te doen opstellen. Ingeval een procedure nodig is wegens de onwil van één der partijen, dan zijn de gerechtskosten ten laste van de partij die deze kosten noodzakelijk maakte, doch de kosten van expertise komen ten laste van de partij die de plaatsbeschrijving vroeg (Gourdet et Closon, nr 61 ; — Roppe, nr 61 ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nr 262 ; — *vgl.* : Caen, 7 dec. 1928, *Rev. trim. dr. civ.*, 1929, blz. 780).

251. — De verplichting die op de pachter rust, het pachtgoed terug te geven in dezelfde staat als hij het ontvangen heeft, dient echter in overeenstemming gebracht te worden met de verplichting van de pachter, het pachtgoed als een goede huisvader te gebruiken (Gourdet et Closon, nrs 41 en 61 ; — Roppe, nrs 41 en 61 ; — Vanden Abeele, nr 93 ; — zie boven, nrs 238 en 239). Zo de pachter dus een slecht onderhouden akker pacht, mag hij dit niet als voorwendsel nemen om die akker te verwaarlozen en hem in even slechte staat terug te geven.

Er zij trouwens aan herinnerd, dat de pachter aan de verpachter vergoeding verschuldigd is uit hoofde van verliezen veroorzaakt door het gebrek aan reinheid of onderhoud van het pachtgoed (art. 1778, § 3 B.W. ; — zie verder, nrs 297 en volg.).

Afdeling II

Betrekkingen tussen uitgaande en intredende pachter.

252. — In artikel 1777 B.W. worden de betrekkingen geregeld tussen de uitgaande en intredende pachter, bij het

einde van een pachtovereenkomst. Beiden dienen het elkaar zo gemakkelijk mogelijk te maken, ten einde de uittredende pachter volledig de vruchten van zijn arbeid te laten genieten, en de intredende pachter onmiddellijk op volle rendement te laten werken, zulks trouwens in beide gevallen tot nut van het pachtgoed zelf.

Immers, de verandering van pachter gebeurt niet op één dag, en het geheel der landbouwbedrijvigheid strekt zich uit over een gans jaar, zodat een geleidelijke in- en uitschakeling moet plaats hebben. Ten alle prijze moet voorkomen worden, dat wegens de verandering van bedrijfshoofd, bepaalde gronden een gans jaar zouden braak liggen.

De intredende pachter mag dus, ook al woont de uittredende pachter nog op de hoeve, ten gepaste tijde aanvangen met bezaaiing, bemesting en bebouwing, en de uittredende pachter heeft dan ook tot plicht, zijn opvolger die werken op het geschikte moment te laten uitvoeren, hem logies te verstrekken en zijn taak te vergemakkelijken (Gourdet et Closon, n^{r} 42; — Roppe, n^{r} 42 ; — Rb. Nijvel, 7 okt. 1925, *Pas.*, 1925, III, 156 ; — Gent, 25 nov. 1881, *Pas.*, 1882, II, 187).

Volgens de rechtbank van Bonneville (21 juli 1938, *D.H.*, 1938, blz. 573) is artikel 1777 enkel van toepassing op landbouwbedrijven doch niet op percelen. Het is nochtans een aloud gebruik in de streek van Dinant, dat de intredende pachter de klaver en koekoeksbloem tussen de haver van de uittredende pachter inzaait, gedurende het jaar dat de nieuwe pacht voorafgaat (Vred. Dinant, 24 april 1937, *T. Vred.*, 1937, 444). De uittredende pachter mag over de ganse oogst van het laatste jaar beschikken, en hij mag dus, ook na het intreden van de nieuwe pachter, al het nodige doen voor het binnenhalen van de oogst, zelfs de nodige plaatsruimte ervoor gebruiken.

In een onuitgegeven vonnis van 8 september 1955 (Van Meenen t./Claeys) wees de vrederechter van Deinze er op, dat volgens de gebruiken van de kantons Deinze, Nazareth en Nevele de aftredende pachter na het pikken van de oogst ook verplicht is de stoppels onder te ploegen, één derde van de oppervlakte moet bestemmen voor bezaaiing of beplanting na de winter, het groenvoeder mag laten verbruiken en zelfs het loof mag laten wassen tot 2 februari ; de werkzaamheden van de prijzij voor een pacht die met Kerstavond eindigt, beginnen na 25 december om pas op 15 maart te eindigen.

De oudere pachtovereenkomst kan een beding ten voordele van de intredende pachter inhouden doordat het vertrek en opkomen geregeld wordt (De Page, *Compl.*, IV, n^{r} 813, blz. 494).

Bij gebreke van uitgestippelde regeling in de pachtovereenkomst zelf, verwijst artikel 1777 B.W. uitdrukkelijk, voor wat de toepassingsmodaliteiten betreft, naar de p l a a t s e l i j k e g e b r u i k e n (P. Heuse, *Recueil des usages locaux*, blz. 65 en volg. ; — Van Dievoet, blz. 66 en volg. ; — De Page, IV, n^{r} 813 ; — Gent, 2 dec. 1903, *Pas.*, 1904, II, 162 ; — Rb. Luik, 29 mei 1912, *Pas.*, 1912, III, 292 ; — Rb. Nijvel, 7 okt. 1925, *Pas.*, 1925, III, 156 ; — Rb. Dinant, 16 dec. 1927, *T. Vred.*, 1928, 124 ; — Rb. Oudenaarde, 5 febr. 1904, *Rev. prat. Not.*, 1904, 308 ; — Vred. Châtelet, 17 okt. 1930, *T. Vred.*, 1931, 36 ; — Vred. Ledeberg, 13 juni 1929, *T. Vred.*, 1929, 238).

De Page wijst er op dat de beide pachters aansprakelijk zijn voor brand, doch mogen bewijzen dat de brand aan een vreemde oorzaak te wijten is (*Compl.*, IV, n^{r} 813, blz. 494).

HOOFDSTUK V

Ontbindend beding en strafbeding

253. — Niet-naleving van de verplichtingen door de pachter, geeft aanleiding zowel tot pachtverbreking als tot schadeloosstelling ; zulks wordt herhaaldelijk in de wet tot uitdrukking gebracht (art. 1764, 1766, enz.) en is tenslotte slechts de toepassing van het algemeen principe van het stilzwijgend ontbindend beding, vervat in alle wederkerige overeenkomsten (art. 1184 B.W. ; — Loir, nr 23 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 276, B). De motieven tot pachtverbreking kunnen dienen voor een opzegging (zie boven, nr 78).

254. — Het uitdrukkelijk ontbindend beding, d.w.z. het beding waarbij de pachtovereenkomst van rechtswege ontbonden wordt zo de pachter aan zijn verplichtingen tekort komt, moet als niet geschreven beschouwd worden (art. 1766 *in fine ;* — art. 4, w. 7 maart 1929). Voortaan oordeelt de rechter over de noodzakelijkheid de pacht al dan niet te ontbinden (Rb. Gent, 12 april 1954, inzake Colle, Leers en Van Meenen t./Van Meenen, *onuitg.*).

Zulks geldt alleen voor de overeenkomsten gesloten na de wet van 7 maart 1929 ; de nog bestaande zeer oude overeenkomsten, waarbij de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde, met als gevolg de pachtverbreking *ipso facto* voorzien werd, dienen als zodanig door de rechtbank erkend te worden, die dan ook slechts de ontbinding kan vaststellen zo de pachter aan zijn verbintenissen tekort gekomen is (Rb. Dinant, 30 jan. 1930, *Jur. Liège,* 11 juni 1930, nr 23, blz. 180).

Alle onverdeelde eigenaars moeten de verbreking vorderen (Rb. Marche, 7 okt. 1949, *Pas.,* 1951, III, 63 ; — *vgl. :* boven, nrs 23 en 101).

255. — Het strafbeding, waarbij op voorhand de som bepaald werd die de pachter als schadevergoeding wegens overtreding van zijn verplichtingen aan de verpachter moet betalen, werd eveneens verboden bij artikel 4 van de wet van 7 maart 1929 (art. 1766 B.W. *in fine*). De wetgever vreesde, dat de pachter zou verplicht worden een grotere som dan de werkelijke schade te betalen (Kluyskens, *Contracten,* nr 276), of onder druk van de verpachter in vervroegde ontruiming van de hoeve zou toestemmen, zo hij een of andere pachtvoorwaarde niet nageleefd had. Voortaan dient alleen de werkelijk geleden schade aan de verpachter vergoed te worden (*Parlem. Besch.,* Kamer, 1925-26, blz. 2002).

In een pachtcontract werd bedongen dat het laat betalen van de pachtsom zonder aanmaning een interest van 5 t.h. zou opbrengen. Het verhogen van de voet van een verwijlinterest op 5 t.h. is een strafbeding (*vgl.:* De Page, III, nrs 142 en 143, c, 1°) en dient derhalve voor nietig gehouden te worden (art. 1766, laatste lid, B.W.), maar een interest van 4,5 t.h. met vrijstelling van ingebrekestelling kan geldig bedongen worden ; het volstond dus de rechtbank de voet van 5 op 4,5 t.h. te brengen (Rb. Gent, 17 dec. 1954, Bauwens, t./ De Reu, *onuitg.*).

TITEL IX

ONDERVERPACHTING en PACHTOVERDRACHT

HOOFDSTUK I

Algemene beschouwingen

256. — Het is hier niet de plaats om grondig het onderscheid tussen onderverpachting en pachtoverdracht te ontleden (zie : Tw. *Huur-verhuur*). Er zij enkel aan herinnerd, dat onderverpachting een nieuwe pachtovereenkomst tot stand brengt met de vroegere pachter in de hoedanigheid van verpachter. Bij pachtoverdracht draagt de pachter zijn genotsrecht volledig over op de overnemer : het is feitelijk een overdracht van schuldvordering, gelijk te stellen met verkoop. Het inbrengen van een pachtovereenkomst in een vennootschap staat echter niet gelijk met een pachtoverdracht (Rouaan, 15 mei 1929, *Rec. Dall.*, 1929, 2, 5). In de rechtsleer en rechtspraak wordt het onderscheid tussen pachtoverdracht en onderverpachting nauwkeurig omschreven (Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nr 1052 ; — Guillouard, I, nr 319 ; — Colin et Capitant, II, nr 527 ; — Aubry et Rau, V, § 368, blz. 333 ; — Cass. fr., burg. Kamer, 21 juni 1919, *S.*, 1921, 1, 72 ; — Cass. fr., kamer verzoekschriften, 4 mei 1925, *Rec. Dall.*, 1925, 1, 141, impliciet ; — Gent, 15 febr. 1905, *P.P.*, 1905, nr 949 ; — Rb. Gent, 3 juli 1953, in zake Stevens t./Stevens, *onuitg.*). De gevolgen van beide overeenkomsten zijn eveneens verschillend : de onderverpachting wordt beheerst door de regelen van het huurcontract, de pachtoverdracht door die van de verkoop (zie verder, nr 313 ; — zie : Tw. *Huur-verhuur*).

Vooraleer de speciale technische regelen, die pachtoverdracht van onderverpachting onderscheiden op concrete gevallen toe te passen, dient men aandachtig te onderzoeken wat de partijen precies gewild hebben ; de benaming die ze zelf aan de overeenkomst geven, zegt weinig, daar hieromtrent bij de niet-jurist grote verwarring bestaat, en beide uitdrukkingen voor elkander gebruikt worden. Een der voornaamste aanduidingen van de wil der partijen is te vinden in de beschikkingen betreffende de betaling : een globale prijs duidt over het algemeen aan dat er verkoop is van het recht ; wordt de prijs periodisch betaald, dan gaat het om een onderverpachting (Gourdet et Closon, nr 39, B ; — Roppe, nr 39, B).

Wanneer moeder en de reeds gehuwde of verloofde kinderen onverdeeld de hoeve uitbaten die vader reeds in pacht had, kan het gebeuren dat één zoon op de hoeve blijft, terwijl een andere zoon op een ander kleiner familiegoed gaat, waarvan de oppervlakte aangevuld wordt door hem enkele hectaren van de grote hoeve ter beschikking te stellen. Een dergelijke regeling die samengaat met andere verrichtingen van scheiding en deling, is een overdracht van pacht, althans tussen partijen, zelfs indien de ene zoon zijn pacht betaalt aan de andere zoon, die de globale som voor de ganse grotere hoeve stort aan de eigenaar tegenover wie niets is geschied of slechts een onderpacht bestaat. De oudste broer kan geen opzegging geven aan de jongere (Rb. Gent, 3 juli 1953, Stevens t./Stevens, *onuitg.*).

Met een volledige onderverpachting kan in feite een overdracht van pacht bedoeld zijn (De Page, *Compl.,* IV, blz. 447, voetn. 2).

Terloops mag erop gewezen worden, dat de overeenkomst tussen een vlashandelaar en een landbouwer betreffende een perceel grond, dat zal geploegd en bezaaid worden door de landbouwer die voor het slijten zal instaan, geen onderverpachting is (Rb. Bergen, 23 jan. 1954, *T. Vred.,* 1955, 374).

HOOFDSTUK II

Principieel verbod

257. — Vóór de invoering van de wet van 7 juli 1951 was de onderverpachting en de pachtoverdracht in beginsel toegelaten, behoudens andersluidend beding in de overeenkomst. Zulks is ten andere thans nog het geval voor de huishuurovereenkomsten (art. 1717 B.W.).

Inzake landpacht werd nochtans door de wet van 7 juli 1951 een wijziging aan die toestand gebracht ; artikel 1717 B.W. werd aangevuld in die zin, dat voortaan onderverpachting of pachtoverdracht verboden is, behoudens schriftelijke toestemming van de verpachter.

Dit verbod past volledig in het kader der vernieuwde pachtwetgeving : wegens de meestal lange duur der pacht, en de uitgebreide faciliteiten aan de pachter verleend, is de persoon van de pachter voor de eigenaar van doorslaggevend belang ; ouderdom, gezinstoestand, solvabiliteit, ondernemingsgeest en werklust zijn zoveel elementen die, bij de schaarste aan pachthoeven, de eigenaar ertoe brengen aan deze of gene pachter de voorkeur te geven. Meer en meer wordt de verpachting een overeenkomst *intuitu personæ* ; de eigenaar heeft tenvolle het recht, vooraf te weten wie zijn pachtgoed voor lange jaren zal uitbaten (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 21 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 338 ; — Verbr., 4 febr. 1935, *Pas.*, 1935, II, 156 ; *P.P.*, 1935, 348 ; *Rec. Bât.*, 1935, 60) ; op dit punt wordt de pachtovereenkomst dus met een overeenkomst *intuitu personæ* gelijkgesteld, alhoewel een pachtovereenkomst, buiten de garfpacht, niet *intuitu personæ* gesloten wordt (zie boven, nr 2).

258. — Alleen mits de schriftelijke toestemming van de verpachter mag voortaan een pachtoverdracht of onderverpachting plaats hebben. Die toestemming mag gegeven worden in de pachtovereenkomst zelf, ofwel nadien. Mondelinge of stilzwijgende toestemming kan enkel door een gerechtelijke of schriftelijke buitengerechtelijke bekentenis of een vaststaande uitvoering bewezen worden (De Page, *Compl.*, IV, nr 803, blz. 445). Een begin van schriftelijk bewijs schijnt wel te kunnen aangevuld worden door getuigenissen of vermoedens.

Het feit dat de toestemming voortaan schriftelijk dient gegeven te worden, zal van aard zijn, veel betwistingen te vermijden die vóór het in voege treden der wet van 1951 schering en inslag waren. Zo zal de pachter, die zonder schriftelijke toestemming van de verpachter, overgegaan is tot onderverpachting of pachtoverdracht, zich niet meer kunnen beroepen op de stilzwijgende instemming van de verpachter, gegrond op het feit dat hij sinds lang, met kennis van zaken, de toestand duldt, ofwel b.v. de pacht in ontvangst nam van de onderpachter.

Voor de onderverpachting of pachtoverdracht daterend van vóór 8 augustus 1951 echter, kan de pachter de stilzwijgende instemming

van de verpachter bewijzen o.m. door de kwijtschriften, zo hij, ondanks verbod in de pachtovereenkomst ingelast, toch tot onderverpachting of pachtoverdracht overgegaan is (Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nrs 1117 en 1118 ; — Laurent, XXV, blz. 246 ; — De Page, IV, nr 725 ; — Rb. Luik, 3 nov. 1906, *Pas.*, 1907, III, 70 ; — *vgl.* : Brussel, 28 nov. 1924, *P.P.*, 1925, nr 36 en noot ; — Verbr., 12 okt. 1950, *R.T.*, 1951, nr 1) ; nochtans, verzaking van een recht wordt niet vermoed (Gourdet et Closon, nr 39, A ; — Roppe, nr 39, A).

Werd de onderverpachting of afstand vóór 8 augustus 1951 gedaan en was er geen verbod bedongen, dan is die verpachting of afstand natuurlijk geldig (vroeger art. 1717 ; — Vred. St-Gillis-Waas, 13 jan. 1954, Seghers t./ Vereecken, *onuitg.*).

Het principieel verbod van onderverpachting en pachtoverdracht, behoudens schriftelijke toestemming, is toepasselijk op alle pachtovereenkomsten, ook op die gesloten vóór het tot stand komen der wet van 7 juli 1951 (art. 20, eerste lid), voor zover de afstand of onderverpachting niet reeds voorheen gedaan werd.

259. — De verpachter die op het verzoek van de pachter tot pachtoverdracht of onderverpachting, een weigerend antwoord geeft, is niet gehouden de motieven van zijn weigering bekend te maken ; immers, het verbod bestaat principieel, en de toelating is slechts uitzonderlijk ; op dit punt staat de pachtovereenkomst inderdaad gelijk met een overeenkomst *intuitu personæ* (zie boven, nrs 2 en 257) ; de rechtbank mag dan ook niet de waarde van de eventueel aangevoerde motieven tot weigering onderzoeken en beoordelen ; immers, zoals destijds vóór de wet van 1951 — althans zo er toentertijd een verbod was bedongen — wordt ook thans de geldigheid van de onderverpachting of pachtoverdracht afhankelijk gesteld van de toestemming van de verpachter en niet van de machtiging der rechtbank (Colin et Capitant, II, blz. 542 ; — Laurent, XXV, nrs 218 en 220 ; — De Page, IV, blz. 732 en 736 ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nrs 1104 en 1105 ; — Guillouard, I, nrs 324-326 ; — Planiol et Ripert, X, nr 555 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 233, blz. 279 ; — Gourdet et Closon, nr 39, B ; — Roppe, nr 39, B ; — Rb. Brussel, 17 maart 1914, *Pas.*, 1914, III, 180 ; — Rb. Luik, 10 juli 1929, *Pas.*, 1930, III, 73 ; — Cass. fr., 2 febr. 1910, *Rec. Dall.*, 1910, 1, 141 ; — Verviers, 11 juni 1905, *P.P.*, 1905, blz. 180 ; — Cass. fr., 31 okt. 1922, *Rec. Dall.*, 1923, 1, 205 ; *S.*, 1924, 1, 157 en noot Esmein ; — Gent, 12 febr. 1925, *Pas.*, 1925, II, 161 ; — Dowaai, 15 mei 1922, *Rec. Dall.*, 1922, 2, 164 ; — Rb. Rhône, 14 okt. 1926, *D.H.*, 1927, blz. 32 ; — Amiens, 29 maart 1926, *Gaz. Pal.*, 11 juni 1926 ; *Rev. trim. dr. civ.*, 1927, blz. 142 ; — Amiens, 22 juni 1928, *D.H.*, 1928, blz. 533 ; — Rb. Brussel, 20 juni 1929, *P.P.*, 1930, blz. 19). Daar de weigering tot onderverpachting of pachtoverdracht thans de regel is, en de toelating hiertoe slechts uitzonderlijk gegeven wordt, zou men moeilijk de theorie van het rechtsmisbruik kunnen inroepen om aan de rechtbank toe te laten machtiging tot onderverpachting of pachtoverdracht te verlenen ondanks de weigering van de eigenaar, zoals in het verleden wel ooit gebeurde (Rb. Luik, 7 aug. 1880, *Cl. et B.*, XXX, kol. 1248).

HOOFDSTUK III

Uitzondering op het principieel verbod

260. — Artikel 1717, vijfde lid, voorziet nochtans één uitzondering op het principieel verbod hierboven aangehaald : niettegenstaande elke strijdige bepaling, en zonder enige toestemming van de verpachter, mag de pachter altijd de pachtovereenkomst overdragen, of onderverpachten aan één van zijn afstammelingen, in welke graad het ook weze.

Een auteur meent zelfs, dat zulks ook tussen echtgenoten zou toegelaten zijn (Vanden Abeele, blz. 152, voetn. 1) ; een tekstargument hiervoor is echter niet te vinden.

Bij de bespreking in de Senaat werd verklaard, dat de onderverpachting aan een zoon, niet-landbouwer, een ernstige reden tot pachtverbreking zou zijn (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1948-49, blz. 1426) ; zulks is klaar, wijl in dit geval noodzakelijk een derde het pachtgoed zou dienen te exploiteren, en de meeste pachters op die wijze gemakkelijk het principieel verbod zouden kunnen omzeilen.

Nochtans is die pachtoverdracht, of onderverpachting aan afstammelingen alleen dan toegelaten, zo zij op het pachtgoed in zijn geheel draagt ; de pachter mag dus niet, een deel van het pachtgoed overdragen of onderverpachten en de rest zelf blijven bebouwen (Gourdet et Closon, n^{r} 39, A ; — Roppe, n^{r} 39, A ; — Kluyskens, *Contracten,* n^{r} 233) ; een verbod van gedeeltelijke onderverpachting of pachtoverdracht zonder schriftelijke toestemming, is dus volkomen geldig. Anderzijds spruit hieruit voort, dat de pachtoverdracht of onderverpachting slechts aan één enkele van de afstammelingen van de pachter mag toegestaan worden ; de onverdeelde uitbating van het pachtgoed door één enkele pachter dient steeds gehandhaafd te worden (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 459 ; — *Parlem. Besch.*, Kamer, 1947-48, n^{r} 572, blz. 2 ; 1948-49, n^{r} 158, blz. 2 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1948-49, n^{r} 310, blz. 3 ; — Gourdet et Closon, n^{r} 39, A ; — Roppe, n^{r} 39, A ; — Kluyskens, *Contracten,* n^{r} 233).

Natuurlijk mag de bestemming van het goed niet gewijzigd worden.

HOOFDSTUK IV

Sanctie

261. — Ingeval de pachter het verbod van onderverpachting of pachtoverdracht overtreedt, mag de verpachter overeenkomstig artikel 1741 B.W. de gerechtelijke verbreking der pachtovereenkomst eisen (Vred. Mol, 11 febr. 1936, *R.W.*, 1936-37, 1508) eventueel mét schadeloosstelling. De rechter kan evenwel aan de pachter een termijn van respijt toestaan om de zaken terug in orde te brengen, d.w.z. om de onderhuurder te doen verhuizen en zodoende de hoofdpachter terug in het genot van het goed te laten treden (art. 1184 B.W. ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, nr 834 ; — Laurent, XXV, nrs 228 en 229 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 234).

Bij de bespreking der wet van 1951 werd in het parlement nogmaals aan het bestaan van de sanctie van pachtverbreking herinnerd (*Parlem. Besch.,* Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 28).

In elk geval kan de overnemer of onderpachter in zulk geval geen enkel recht ten overstaan van de verpachter laten gelden en is hij zonder enig recht of titel (Verbr., 8 maart 1945, *Rev. adm.,* 1946, blz. 64).

262. — Door de wettigheid van de pachtoverdracht en de onderverpachting te koppelen aan de noodzakelijkheid een schriftelijke toestemming van de verpachter voor te brengen, betoonde de wetgever zijn voornemen de rechtszekerheid te bevorderen en de betrekkingen tussen verpachter en pachter in deze kwestie zonder mogelijkheid van latere betwisting te regelen. Vandaar dan ook, dat men de wet niet zal kunnen omzeilen door aan de overdracht of onderverpachting de schijn te geven van een belangloos in gebruik geven.

Zo zal de pachter de pachtoverdracht aan de eigenaar niet mogen verbergen door de bewering dat de nieuwe pachter een broer of vriend zou zijn die op de boerderij hulp komt bieden, terwijl hij in feite de werkelijke exploitant is (*Parlem. Hand.,* Senaat, 1947-48, blz. 338 ; — Gourdet et Closon, nr 39, A ; — Roppe, nr 39, A).

HOOFDSTUK V

Draagwijdte der machtiging

263. — De in 1951 ingevoerde wijziging heeft nochtans niet alle betwistingen kunnen uitsluiten. Liepen vóór 1951 de betwistingen over de juiste draagwijdte van de in de pachtovereenkomst ingelaste verbodsclausules, dan zullen thans de betwistingen betrekking hebben op de juiste draagwijdte van de schriftelijke toestemming tot onderverpachting of pachtoverdracht (zie studie Esmein in *Rev. trim. dr. civ.*, 1924, blz. 251 ; — Savatier, *D.H.*, 1928, *chron.*, blz. 29).

Vermits er tussen de pachtoverdracht en de onderverpachting een grondig onderscheid bestaat (zie boven, nr 256), brengt de machtiging tot onderverpachting niet de machtiging tot pachtoverdracht met zich mee of omgekeerd. De argumenten, aangehaald in vroegere rechtsleer en rechtspraak betreffende het toenmalig uitzonderlijk verbod van onderverpachting of pachtoverdracht, gelden ook thans voor de gewijzigde toestand sedert 1951 (Gourdet et Closon, blz. 89, voetn. 1 ; — Roppe, blz. 95, voetn. 1). De pachter aan wie schriftelijk toelating verleend werd tot volledige pachtoverdracht of onderverpachting, zou hiervan geen gebruik mogen maken om tot gedeeltelijke overdracht of onderpacht over te gaan of het pachtgoed aan meerdere onderpachters te laten (Gourdet et Closon, nr 39, B ; — Roppe, nr 39, B ; — Vred. Beaumont, 17 febr. 1948, *T. Vred.*, 1948, 477).

Het verbod in gewone huurovereenkomsten dient beperkend uitgelegd te worden (art. 1717, derde lid, B.W.) ; in de pachtovereenkomst dient de toelating tot onderverhuren of verpachting eng en dus tegen de pachter geïnterpreteerd te worden (De Page, *Compl.*, IV, nr 803, blz. 446).

HOOFDSTUK VI

Betrekkingen tussen verpachter, pachter en onderpachter

264. — Ondanks de met toestemming van de verpachter doorgevoerde pachtoverdracht of onderverpachting, blijft de aanvankelijke pachter nochtans ten overstaan van de verpachter gehouden tot alle verplichtingen die voor hem uit de pachtovereenkomst voortvloeien, en behoudens speciaal beding, zal de verpachter hem altijd betaling van de pacht kunnen vragen (De Page, IV, nr 741 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 232 ; — Gourdet et Closon, nr 40 ; — Roppe, nr 40), en staat de hoofdpachter in voor alle beschadigingen aan het pachtgoed (Verbr., 21 jan. 1943, *Pas.,* 1943, I, 29 en noot, blz. 30).

265. — Volgens de overheersende strekking in rechtsleer en rechtspraak zou ook de verpachter geen rechtstreekse vordering hebben tegen de onderpachter of pachtovernemer, daar tussen beiden geen rechtsverband zou bestaan en de onderverpachting of pachtoverdracht, als *res inter alios acta,* zou tot stand gekomen zijn buiten de verpachter om (Laurent, XXV, nrs 200 en volg. en 211 ; — Planiol, II, blz. 572, noot 1 ; — De Page, IV, nrs 735 en 738 ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nrs 1140, 1144, 1145 en 1160 ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 232 ; — Rb. Kortrijk, 21 jan. 1888, *P.P.,* 1888, nr 279 ; — Gent, 17 dec. 1925, *Pas.,* 1926, II, 94, impliciet ; — Scheidsr. Besliss., Rb. Brussel, 10 juli 1921, *Pas.,* 1923, III, 119). Colin en Capitant weigeren de rechtstreekse vordering bij de onderverpachting, doch staan ze toe bij pachtoverdracht (II, blz. 539 en 540 ; — Vred. Wetteren, 5 jan. 1950, *T. Vred.,* 1950, 327). In werkelijkheid zal de hoofdverpachter dikwijls in de delegatie (zie Tw. *Delegatieovereenkomst,* nr 85) of in het beding ten voordele van derden een rechtstreekse vordering putten tegen de cessionaris (De Page, IV, nr 739, blz. 741).

Wijl echter volgens de gewijzigde pachtwetgeving sedert 1951 de schriftelijke toestemming van de verpachter noodzakelijk is, om geldig de pacht over te dragen of onder te verpachten, zou de vraag wel kunnen gesteld worden of in de huidige omstandigheden, de pachtoverdracht of onderverpachting nog als *res inter alios acta* kan gelden en of men het bestaan van een rechtstreekse vordering in hoofde van de verpachter niet moet erkennen (*vgl.:* Aubry et Rau, V, § 337 en noot 18 *quinquies,* en blz. 339, noot 20 ; — Rb. Antwerpen, 19 febr. 1886, *Pas.,* 1886, III, 305 ; — Brussel, 29 april 1895, *P.P.,* 1895, nr 1244 en 18 jan. 1893, *P.P.,* 1893, nr 587 ; — Aix, 27 okt. 1917, *Rec. Dall.,* 1920, 2, 142 en noot ; — Cass. fr., 25 jan. 1927, *D.H.,* 1927, blz. 169 ; — Gent, 31 juli 1922, *B.J.,* 1923, kol. 113 ; — Limoges, 11 maart

1924, *D.H.*, 1924, blz. 463 en *Rev. trim. dr. civ.*, 1924, blz. 707, nr 39). In rechte is die stelling toch verkeerd, althans in het strikte kader van de huurovereenkomst en buiten de delegatie, het beding ten voordele van derden of de novatie (De Page, IV, nr 730).

Wanneer de rechtstreekse vordering uitgesloten is, dan blijft toch steeds de zijdelingse vordering open, ingeval de toepassingsvoorwaarden voor artikel 1166 B.W. vervuld zijn (Gourdet et Closon, nr 40 ; — Roppe, nr 40 ; — De Page, IV, nr 739).

De opzegging zal de verpachter betekenen aan de overnemer en slechts uit voorzichtigheid aan de overlater ; de redenen tot opzegging zullen in hoofde van de overnemer moeten bestaan (De Page, *Compl.*, IV, nr 803, blz. 448).

266. — Anderzijds heeft de overnemer bij pachtoverdracht wel een rechtstreekse vordering op de verpachter, daar hij alle rechten van de aanvankelijke pachter overnam ; wel te verstaan geniet hij geen nieuwe pacht, doch zet de pacht van de overdrager, *qua* termijn, enz., eenvoudig voort (Van Dievoet en Rondou, *Verpachting van landeigendommen der openbare besturen en instellingen*, blz. 13).

Hieruit volgt dan ook, dat hij de verpachter alleen ter verantwoording kan roepen voor de gebreken die het pachtgoed aantasten bij de aanvang der pacht, doch niet voor de gebreken en veranderingen door zijn rechtsvoorganger, de afstanddoener, aan het pachtgoed toegebracht (Rb. Kortrijk, 8 mei 1947, *T. Vred.*, 1948, 301).

Vandaar de noodzakelijkheid de opzegging aan de overnemer te betekenen (zie boven, nr 265).

Bij onderverpachting bestaat geen rechtstreekse vordering in hoofde van de onderpachter tegen de hoofdverpachter (Gourdet et Closon, nr 40 ; — Roppe, nr 40 ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nrs 1139 en 1143 ; — De Page, IV, nr 734 ; — Colin et Capitant, II, blz. 538 en 539 ; — *anders :* Guillouard, I, nr 335 ; — Aubry et Rau, V, § 368, blz. 339). De opzegging wordt enkel aan de hoofdpachter gegeven om hem toepasselijke motieven, die nochtans in feite — zoals een slechte uitbating — kunnen te wijten zijn aan de onderpachter (De Page, *Compl.*, IV, nr 803, blz. 448).

267. — Tussen de hoofdpachter en de onderpachter gelden de regelen van de hoofdpachtovereenkomst (Van Dievoet, nr 52 en aanhangsel X, nr IV ; — Gourdet et Closon, nr 40 *bis* ; — Roppe, nr 40 *bis*). De partijen kunnen nochtans speciale bedingen inlassen, voor zover zij geen afbreuk doen aan de verplichtingen van de hoofdpachter ten overstaan van de eigenaar. Wat de opzegging betreft, zie boven, nr 128.

TITEL X

EINDE-PACHTVERGOEDING DOOR VERPACHTER OF PACHTER VERSCHULDIGD

268. — Wanneer de pacht teneinde loopt, moet tussen de verpachter en de pachter een bijzondere afrekening opgesteld worden naar aanleiding van de toestand waarin het pachtgoed zich kan bevinden, hetzij wegens door de pachter uitgevoerde bouwwerken, beplantingen of verbeteringen, hetzij wegens door de pachter achtergelaten stro en meststoffen of tot stand gebrachte revalorisatie der gronden, hetzij wegens door de pachter aan het pachtgoed toegebrachte beschadigingen of door hem veroorzaakte waardevermindering. Er zal al naar gelang het geval, een einde-pachtvergoeding dienen uitgekeerd te worden door de verpachter of de pachter. In ons land bestonden hieromtrent tal van plaatselijke gebruiken om deze uiteenlopende gevallen naar billijkheid te regelen. De wetgever heeft in 1929 en 1951 naar eenvormigheid gestreefd en méér nog dan voorheen, de pachter in deze aangelegenheid beschermd (art. 1778 B.W.).

De wetgever heeft zich laten leiden én door billijkheidsoverwegingen, én door bekommeringen van economische aard. De pachter mag aanspraak maken op een vergoeding voor al hetgeen hij bij het verlaten der hoeve achterlaat en dat zijn eigendom is, of voor elke verbetering die hij aan het pachtgoed toebracht: de verpachter mag zich niet verrijken ten kosten van de pachter (*Parlem. Besch.,* Kamer, 1925-26, n^{r} 429, blz. 13 en 14 ; — *Parlem. Besch.,* Senaat, 1926-27, n^{r} 168, blz. 10 ; — *Parlem. Hand.,* Senaat, 1946-47, blz. 759). Anderzijds is het, van algemeen economisch standpunt uit gezien, noodzakelijk de landbouwprijzen zoveel mogelijk neer te drukken ; doch de vermindering van de kostprijs in de landbouw is grotendeels afhankelijk van de verbetering van landbouwuitrusting en bedrijfsmethoden. Dikwijls echter wordt noch aan gebouwen noch aan pachtgrond enige verbetering aangebracht, wijl de eigenaar tegen de kosten opziet, gezien de lage pacht, en omdat de pachter tenslotte geen geschenk wenst te geven aan de verpachter. Tenslotte was het initiatiefrecht van de pachter zelf zeer beperkt, hetgeen een belemmering temeer was voor de werkelijk ondernemende pachters (De Clerck en Lefère, n^{rs} 196 en 197).

De huidige regeling, met einde-pachtvergoeding, zal daarentegen de pachter ertoe aanzetten het pachtgoed te verbeteren en aan zijn opvolger geen uitgeputte gronden achter te laten ; zodoende zal de continuïteit van een goede teelt en de hoogst mogelijke produktie verwezenlijkt worden (*R.P.D.B.,* Tw. *Bail à ferme,* n^{r} 21 ; — Gourdet et Closon, n^{r} 50 ; — Roppe, n^{r} 50).

De in deze titel uiteengezette regeling aangaande einde-pachtvergoedingen is ingevolge artikel 20, eerste lid, der wet van 7 juli 1951 van toepassing op de lopende of verlengde pachtcontracten vanaf de inwerkingtreding der wet.

HOOFDSTUK I

Gebouwen en werken

AFDELING I. — *Oprichting algemeen toegelaten.*

269. — Ingevolge het eerste lid van artikel 1778, § 1, 1° B.W. heeft de pachter het recht de gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren die dienstig zijn voor de exploitatie van het pachtgoed en die stroken met de bestemming ervan, en zulks niettegenstaande elk strijdig beding.

De woorden : gebouwen en werken, bedoelen : het tot stand brengen van nieuwe vroeger niet bestaande zaken (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 85 ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 763), en staan in tegenstelling tot: verbeteringen aangebracht aan reeds bestaande zaken (zie verder, n^rs 290 en 293). Dit onderscheid dient streng op het oog te worden gehouden. Worden onder gebouwen en werken gerangschikt : de aanleg van een uitbatingsweg, het optrekken van een bergplaats, het maken van een afsluiting, het plaatsen van een elektrische installatie. Het aanleggen van een brug of stuwdam, het ontginnen van gronden, het droogleggen van moerassen, het kasseien van een binnenplaats, zijn ook werken (De Page, *Compl.*, IV, n^r 814, blz. 496). Voor de elektrische leidingen zal de omvang van belang zijn ; want normaal zijn enkele toevoegingen slechts verbeteringen (zie verder, n^r 293). Zijn daarentegen verbeteringen : het herstellen van bestaande wegen, de vervanging van een strodak door een pannendak, de vervanging van houten door betonnen palen (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1926-27, n^r 429, blz. 17), eveneens het herstellen van de omheining van de riolering, van de weg- of koerverharding, de aanpassingen van de gebouwen (De Page, *Compl.*, IV, n^r 814, blz. 496).

270. — Het recht aan de pachter toegekend, gebouwen op te trekken en werken uit te voeren, wordt ondergeschikt gemaakt aan twee voorwaarden : die gebouwen en werken moeten dienstig zijn voor de uitbating en overeenstemmen met de bestemming van het pachtgoed.

Dienstig voor de uitbating betekent, dat de gebouwen en werken een onbetwistbaar nut moeten opleveren beschouwd vanuit het standpunt van de technische uitbating (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, n^r 158, blz. 9).

De gebouwen en de werken moeten overeenstemmen met de bestemming van het pachtgoed : de pachter die louter weiden huurt, zou dus geen serres voor groentekweek mogen bouwen vermits die werken niet

overeenstemmen met de bestemming van het pachtgoed ; anderzijds mag de pachter ook geen bouwwerken uitvoeren die het artistiek karakter van zekere landelijke gebouwen in gevaar zouden brengen (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 331 ; — zie boven, n^r^ 238).

Bij de bespreking der wet van 1929 werd een enger criterium voorgesteld : de gebouwen en werken zouden niet schadelijk mogen zijn voor de eigenaar (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1926-27, n^r^ 429, blz. 12 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 33 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1926-27, n^r^ 168, blz. 12). Dit criterium werd nochtans in de kamer niet behouden (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1928, n^r^ 225, blz. 6 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1928-29, n^r^ 92, blz. 530). De volksvertegenwoordigers oordeelden, dat de rechten van de eigenaar voldoende gewaarborgd zijn door de verplichting van de pachter te handelen als een goede huisvader (Loir, blz. 68, voetn. 1 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 51 ; — Roppe, n^r^ 51).

Het recht van de pachter, gebouwen op te trekken en werken uit te voeren wordt tenslotte nog beperkt zo een erfdienstbaarheid *non aedificandi* op het pachtgoed rust. Die erfdienstbaarheid geldt immers *erga omnes* en de verpachter kan aan de pachter niet meer rechten overdragen dan hij zelf bezit. De verpachter zal er goed aan doen op voorhand de pachter van het bestaan van die erfdienstbaarheid in kennis te stellen, daar hij anders door de pachter tot schadeloosstelling zou kunnen aangesproken worden, nochtans blijft ook dan de pachter verplicht de rechten van de eigenaar van het heersend erf te eerbiedigen en put hij geen enkel rechtstreeks recht uit artikel 1778 B.W. (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 87 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, n^r^ 22 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 51 ; — Roppe, n^r^ 51).

271. — Al heeft de pachter ook een algemeen recht om gebouwen op te trekken en werken uit te voeren — onder de hierboven vermelde beperkingen — toch zijn de gevolgen bij het einde der pacht verschillend naargelang hij de gebouwen optrok of de werken uitvoerde mét of zonder toestemming van de verpachter of van de rechtbank.

De toestemming van de verpachter of van de rechter behoeft nooit gevraagd te worden : de pachter put uit artikel 1778 B.W. een rechtstreeks recht om werken uit te voeren of gebouwen op te trekken. Enkel de gevolgen op het einde der pacht zijn verschillend.

Afdeling II

Oprichting ingevolge schriftelijke toestemming.

272. — Een voorzichtige pachter zal geen gebouwen van enige waarde optrekken of geen belangrijke werken uitvoeren zonder de toestemming van de verpachter, zulks met het oog op de gevolgen bij het eindigen der pachtovereenkomst. Om elke betwisting op voorhand uit te sluiten, zal hij ervoor zorgen van de verpachter een schriftelijke toestemming te verkrijgen. Overigens, artikel 1778 B.W. spreekt enkel over schriftelijke toestemming, en tijdens de parlementaire besprekingen werd zelden over de toestemming van de verpachter gesproken zonder dat men het woord « geschreven » eraan toevoegde (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 608 en 609 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1926-27, n^r^ 429, blz. 12 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, n^r^ 61, blz. 23 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 52 ; — Roppe, n^r^ 52).

Hieruit blijkt dus duidelijk de wil van de wetgever, dat de toestemming van de verpachter enkel en alleen door een geschrift mag bewezen worden. Overigens is deze tekst *qua* opstelling gelijk aan de vroegere tekst van

artikel 217 B.W. en de thans nog vigerende tekst van artikel 1793 B.W., die, voor de gevallen waarop zij betrekking hebben, eveneens een schriftelijke toestemming vereisen. De auteurs noemen, bij hun commentaar op deze twee artikelen, het geschrift een substantiële voorwaarde voor de geldigheid van het akkoord ; niet alleen is het getuigenbewijs verboden, doch zelfs de eed en de ondervraging nopens feiten en vraagpunten (Gourdet et Closon, nr 52 ; — Roppe, nr 52 ; — Colin et Capitant, II, blz. 569 en 570 ; — Aubry et Rau, V, § 374, blz. 681 ; — Planiol, I, nr 953 ; — Verbr., 22 april 1926, *Pas.*, 1926, I, 344).

Merk op dat bij een vaststaande mondelinge toestemming de vraag zou oprijzen of de eigenaar door zich te onthouden van elk geschrift de vergoeding niet wilde beperken tot de pachtprijs voor 3 jaar (zie verder, nrs 281 en 283).

Is de geldigheid der toestemming aan het geschrift gebonden, toch is dit geschrift aan geen enkel vormvereiste onderworpen, zodat de toestemming kan blijken uit een eenzijdig geschrift, uit een gewone brief.

273. — De pachter die werken uitgevoerd heeft of gebouwen opgericht met schriftelijke toestemming van de verpachter, mag die werken en gebouwen niet wegruimen zonder toestemming van de verpachter, noch er zakelijke rechten op toestaan, wat tenslotte een meer discrete en gedeeltelijke verdwijning dezer werken zou zijn (De Page, IV, blz. 824, voetn. 1). De verpachter mag echter evenmin de wegruiming van gebouwen en werken vorderen bij het einde der pachtovereenkomst.

274. — Dus bij het einde der pachtovereenkomst blijven werken en gebouwen op het pachtgoed behouden ; de pachter vertrekt en de verpachter zal er verder nut uit trekken ; gebouwen en werken zijn in het pachtgoed geïncorporeerd. Al heeft de pachter er zijn nut uit getrokken tijdens de pachttijd, toch is de verpachter ontegensprekelijk verrijkt. Hij zal derhalve aan de pachter een vergoeding verschuldigd zijn.

Het bedrag van deze einde-pachtvergoeding wordt in principe vrij en zelfs forfaitair vastgesteld in akkoord tussen partijen, hetzij bij het verlenen der toelating (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 151 en 152), hetzij in de pachtovereenkomst of wanneer dan ook (zie verder, nr 301). De wet spreekt inderdaad van een bedongen vergoeding. Het is zeer gevaarlijk toe te stemmen zonder een vergoeding te bepalen, want de beperking tot drie pachtprijzen is enkel voorzien voor de gerechtelijke toelating en voor gebrek aan toestemming (De Page, *Compl.*, IV, nr 814, blz. 499, voetn. 1).

Zijn de partijen niets overeengekomen omtrent het bedrag der einde-pachtvergoeding, dan is de verpachter verplicht de waarde te betalen die de werken hebben op het einde der pacht, mits inachtneming van de bestemming van het pachtgoed, de ouderdom der werken, en de waardevermindering ondergaan sedert de uitvoering (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1946-47, blz. 760 en 762).

De basis der vergoeding is dus : de waarde van de gebouwen en werken op het einde der pacht. De minister van landbouw verklaarde in de kamer dat de pachter slechts vergoed moet worden voor de waarde die hij werkelijk achterlaat in de uitbating op het ogenblik dat hij deze verlaat (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 761), na verloop van een zeker aantal jaren wordt immers elke verbetering geamortiseerd.

De sedert 1951 bestaande regeling is voordeliger dan de regeling in 1929 tot stand gebracht en waarbij de vergoeding beperkt werd tot de door de pachter gedane kosten ; immers, vermits de huidige pachtovereenkomsten veelal van lange duur zijn, zou die beschikking de pachter normaal het slachtoffer maken van een devaluatie (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1946-47, blz. 759).

De waarde van de gebouwen en werken op het einde der pacht dient beschouwd te worden in het licht van de bestemming van het pachtgoed, dus van de objectieve nuttigheid van gebouwen en werken voor de uitbating van het pachtgoed ; de subjectieve nuttigheid die de werken wellicht voor de pachter hadden, wordt niet in aanmerking genomen.

De pachter, die in een streek waar vooral aan groentekweek gedaan wordt, en waar de veeteelt grotendeels bijzaak is, hennenhokken geplaatst heeft en intensief hoenders teelt, mag voor die gebouwen niet op een al te hoge vergoeding rekenen.

Bij de berekening van de aan de pachter toe te kennen vergoeding, mag echter geen rekening gehouden worden met het feit, dat de uitgevoerde werken voor de pachter een vermeerdering van genot opgeleverd hebben gedurende de pachttijd ; een amendement waarbij voorgesteld werd hier wél rekening mee te houden werd in de senaatscommissie verworpen (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 25).

275. — Paragraaf 4 van artikel 1778 B.W. bepaalt anderzijds dat bij de schatting van de vergoeding waarop de uittredende pachter recht heeft, wél dient rekening gehouden te worden met de voordelen die hem door de verpachter toegestaan werden omwille van de uitgevoerde werken. Het zou inderdaad onlogisch zijn moest de pachter tweemaal door de verpachter op één of andere wijze voor die werken vergoeding ontvangen ; *non bis in idem* blijft ook hier de regel (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1397 ; Senaat, 1927-28, blz. 151 en 152).

276. — De uit te keren vergoeding is ten laste van de verpachter en van hem alleen ; zelfs zo hij zich van die verplichting heeft ontlast, hetzij op een derde, hetzij op de nieuwe pachter, toch mag de pachter aan de verpachter rechtstreeks de verschuldigde vergoeding vorderen, en dat zelfs zo de pachter met de vervanging van schuldenaar akkoord ging (Gourdet et Closon, nr 53 ; — Roppe, nr 53). Immers ingevolge het laatste lid van artikel 1778, § 1, 1° B.W. is elk met de voorschriften van § 1, 1° strijdig beding, zonder waarde.

277. — Wel mag de verpachter zich te allen tijde vrijmaken van de schuld die op hem jegens de pachter berust (art. 1778, § 1, 2°, zesde lid) : hij hoeft dus het einde van de pacht niet af te wachten.

De pachter anderzijds, moet het einde van de pachtovereenkomst niet afwachten om de vergoeding te vorderen, wanneer het pachtgoed zou vervreemd worden (art. 1778, § 1, 2°, zevende lid ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 158, blz. 19 ; — zie boven, nrs 203 en volg.). Doch zulks is een loutere faculteit, en de pachter is hoegenaamd niet verplicht dadelijk bij de vervreemding van het pachtgoed de einde-pachtvergoeding te vorderen (Rb. Ieper, 5 mei 1954, *R.W.*, 1954-55, 381 ; — *vgl.* nr 203). Wacht hij het einde van de pachttermijn af, dan moet hij zich tot de vroegere eigenaar wenden.

Tot waarborg van de schuldvordering voor de pachter daardoor ontstaan, laat de wet hem toe, een bevoorrechte hypothecaire inschrijving te nemen op het gepachte goed (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1948-49, nr 310, blz. 13). De voorwaarden waaronder de inschrijving wordt genomen, bewaard en doorgehaald, moeten bij koninklijk besluit bepaald worden. Dit koninklijk besluit is nog niet verschenen (art. 1778, § 1, 2°, zesde lid ; — zie boven, nr 203 en volg.).

Afdeling III. — *Oprichting mits machtiging door de rechtbank.*

278. — Hoewel de pachter geen enkele toestemming nodig heeft om werken uit te voeren of gebouwen op te richten, is het — met het oog op de einde-pachtvergoeding — aan te raden altijd de toestemming van de verpachter te vragen, en, bij weigering door de verpachter, die machtiging aan de rechtbank te vragen.

De machtiging door de rechtbank, kan slechts de machtiging door de verpachter vervangen zodat voorafgaandelijk de pachter aan de verpachter om toelating moet verzocht hebben, die hem dan geweigerd werd (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 332). De machtiging wordt dan gevraagd aan de vrederechter volgens de gewone procedureregelen. Na de partijen gehoord en behoorlijk opgeroepen te hebben doet de vrederechter uitspraak, en verleent of weigert de machtiging.

279. — Die gerechtelijke toelating mag niet naar willekeur gegeven of geweigerd worden door de vrederechter. De wet legt enkele criteria aan waarmee de vrederechter rekening moet houden om zijn beslissing te treffen.

Vooreerst dient het belang der werken vergeleken te worden met het belang van het gepachte goed. De verhouding werken-pachtgoed dient altijd in aanmerking genomen te worden, en mag geen ongewone disproportie aannemen. Geen grote en dure werken op een kleine uitbating, zodat de eigenaar verplicht zou zijn bij het einde der pacht leningen aan te gaan of een deel van zijn eigendom te verkopen om de waarde der werken aan de pachter terug te betalen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 765).

Die vergelijking dient te gebeuren aan de hand van het pachtgoed, voorwerp der pachtovereenkomst. Zo de pachter naast een hoeve van 10 ha., nog 20 of 30 ha. land in pacht heeft van een andere eigenaar, dan komen die laatste 20 à 30 ha. niet in aanmerking om de omvang van de verbeteringswerken aan de hofstede te bepalen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 765).

280. — Verder dient de vrederechter na te gaan of de werken noodzakelijk zijn voor een goede uitbating ; met het woord uitbating wordt hier bedoeld : de technische uitbating van de hoeve. Dit criterium is niet het minder of méér genot dat ze hebben. Trouwens in de verenigde senaatscommissies van landbouw en justitie werd het woord « genot » door « exploitatie » (in de zin van : bedrijf) vervangen (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 158).

De economische omstandigheden moeten eveneens in aanmerking genomen worden : zowel de algemene economische omstandigheden — levensduurte, oorlog, prijs van de landbouwprodukten — als de bijzondere

omstandigheden van pachter en verpachter ; tenslotte zal de eigenaar toch de kosten moeten dragen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 763 en 765) !

Indien het nodig is, doet de vrederechter een beroep op het advies van de rijkslandbouwkundige van de streek. In artikel 59 van het wetboek van burgerlijke rechtspleging wordt bepaald, dat de vrederechter in pachtzaken het advies van een technisch adviseur mag inwinnen. Hier nu wordt meer bepaaldelijk de rijkslandbouwkundige van de streek vernoemd. Niets zou er zich nochtans tegen verzetten dat de vrederechter het advies van een andere technicus zou inwinnen (Gourdet et Closon, nr 55 ; — Roppe, nr 55).

281. — Zo de vrederechter machtiging tot uitvoering van werken of gebouwen verleent, dan stelt hij tevens hun maximumkosten vast : die kosten mogen het bedrag van drie jaar van de lopende pachtprijs niet te boven gaan. Dit is weerom een beschermingsmaatregel voor de verpachter die uiteindelijk toch een groot deel van de financiële last, en dit willens nillens, zal moeten dragen. Zo nodig kan de rechter de omvang van de werken beperken en de pachter b.v. slechts machtigen tot het uitvoeren van een gedeelte van de gevorderde werken (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 24).

Eens de werken uitgevoerd, wordt aan de vrederechter de staat van uitgaven ter begroting voorgelegd. Hiertoe wordt geen nieuwe procedure voor de vrederechter ingesteld. De vrederechter, eens het verzoek tot machtiging voor hem aanhangig gemaakt, zal, na verleende machtiging, de zaak uitstellen om ze daarna definitief te beslechten door begroting van de werkelijk gedane uitgaven (Gourdet et Closon, nr 55 ; — Roppe, nr 55). Zodoende heeft men op het einde van de pacht een vaste basis, waarop dan de toe te kennen vergoeding berekend wordt. Natuurlijk is die vergoeding bij het einde van de pacht niet gelijk aan het bedrag van de door de rechter getaxeerde staat : die staat vormt enkel een beoordelingselement, ten einde de vergoeding die aan de pachter moet uitgekeerd worden, te berekenen aan de hand van dezelfde elementen die onder nr 274 uiteengezet zijn en waarnaar hier uitdrukkelijk verwezen wordt.

Er is echter één groot verschil : de uit te keren vergoeding mag het bedrag van de laatste drie jaar van de lopende pachtprijs niet te boven gaan (art. 1778, § 1, 1°, achtste lid B.W.) ; dit is trouwens logisch, wijl de rechter de pachter slechts mag machtigen, werken uit te voeren tot een maximaal bedrag van drie jaar van de lopende pachtprijs (zie boven, nr 274).

De pachter mag, eens de toestemming van de vrederechter bekomen, de werken niet wegruimen ; de verpachter mag de wegruiming ervan evenmin eisen op het einde der pachtperiode (zie boven, nr 273).

Afdeling IV. — *Oprichting zonder enige machtiging.*

282. — Zoals reeds opgemerkt werd (zie boven, nr 269), mag de pachter ook zonder schriftelijke toestemming van de

verpachter of machtiging van de rechtbank ,werken uitvoeren en gebouwen optrekken. De gevolgen op het einde der pacht zijn dan echter minder voordelig voor de pachter.

De pachter mag die werken niet eigenmachtig doen verdwijnen noch er na hun totstandkoming zakelijke rechten op toestaan (De Page, IV, nr 814, blz. 812 ; *Compl.*, IV, nr 814, blz. 499). De verpachter daarentegen heeft de keus, ofwel de pachter tot wegruiming te dwingen op het einde van de pacht, ofwel de werken te behouden mits betaling van een vergoeding. Hij mag echter de pachter niet tot het einde der pachtperiode in de onzekerheid laten omtrent zijn inzichten. Ten laatste één jaar vóór het verstrijken van de pacht moet hij zijn beslissing aan de pachter betekenen bij ter post aangetekende brief ; de betekening zou eveneens bij deurwaardersexploot mogen geschieden (Gourdet et Closon, nr 54 ; — Roppe, nr 54). Heeft de verpachter zijn beslissing niet vóór bovenvermelde datum aan de pachter medegedeeld, dan mag de pachter de werken wegruimen ; hij zou ze echter ook mogen laten staan, doch zou dan geen aanspraak mogen maken op een vergoeding vanwege de verpachter (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1395).

Ingeval de verpachter de verdwijning der werken vordert, of indien de pachter bij ontstentenis van beslissing door de verpachter — tot wegruiming der werken besluit, dan moet de pachter de plaatsen herstellen in de staat waarin hij die heeft aangetroffen bij de aanvang der pacht.

283. — Beslist de verpachter de uitgevoerde werken te behouden, dan is hij aan de pachter een vergoeding verschuldigd, die berekend wordt aan de hand van dezelfde elementen als uiteengezet werd (zie boven, nrs 272 en volg.).

Er is nochtans één verschil : die vergoeding mag in geen geval het bedrag van de laatste drie jaar van de lopende pachtprijs te boven gaan (art. 1778, §1, 1°, achtste lid ; — Kluyskens, *Contracten*, blz. 379 ; — De Clerck en Lefère, nr 213, d ; — Gourdet et Closon, nr 54 ; — Roppe, nr 54), terwijl ingeval van toestemming van de eigenaar, er geen beperking bestaat (zie boven, nr 274), doch wél ingeval van gerechtelijke toelating (zie boven, nr 281).

284. — Het staat de verpachter volledig vrij, wegruiming van de werken te vorderen, ook zo die erg nuttig waren en veel gekost hebben. Er is hierop nochtans één enkele uitzondering : de verpachter mag in geen geval de wegruiming vorderen van draineringswerken die zonder zijn toestemming uitgevoerd zijn (art. 1778, § 1, 1°, tiende lid).

De tekst, zoals hij in eerste lezing door de kamer in 1929 aangenomen werd, vaardigde dit verbod alleen uit voor zover de draineringswerken aan het pachtgoed een meerwaarde verschaffen. De commissie voor landbouw, hierin gevolgd door de senaat, liet die beperking wegvallen. Nochtans, al staat die restrictie niet meer in de tekst vermeld, toch moet ze er onderverstaan worden : immers, uit artikel 1778, eerste lid, spruit voort, dat werken — dus ook draineringswerken — enkel mogen uitgevoerd worden zo ze dienstig zijn voor de uitbating van het pachtgoed en stroken met de bestemming ervan, in welk geval ze onbetwistbaar een meerwaarde geven aan het pachtgoed (Loir, nr 62).

De verpachter moet de draineringswerken, die zonder zijn toestemming uitgevoerd zijn, behouden ; hij is er echter geen vergoeding voor verschuldigd (Loir, nr 62 ; — De Clerck en Lefère, nr 204).

Zo echter de draineringswerken slecht uitgevoerd werden, dan beschikt de verpachter over een vordering gesteund op artikel 1382 B.W. en zou herstelling van de schade kunnen vorderen door wegneming der slecht uitgevoerde werken ; de verpachter zou ook toelating kunnen vragen om die slecht aangelegde draineringswerken zelf weg te ruimen of te laten wegruimen door een derde, op kosten van de pachter (De Clerck en Lefère, nr 204 ; — Loir, nr 62 ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 609 en 1395). Het valt evenwel te betwijfelen of artikel 1382 B.W. hier van pas komt, dan wel de artikelen 1731 en 1732 B.W.

285. — De hierboven besproken regeling van de einde-pachtvergoeding voor werken en gebouwen, betekent een tamelijk ernstige inbreuk op het eigendomsrecht van de verpachter. De pachter, hoewel hij geen zakelijk recht op het pachtgoed kan laten gelden, zal nochtans, zelfs tegen de wil van de pachter in, belangrijke wijzigingen, het mogen dan ook voordelige zijn, aan het pachtgoed kunnen aanbrengen, die voor de eigenaar vermogensrechtelijke gevolgen hebben (De Clerck en Lefère, nr 197). Die regeling gaf aanleiding tot talrijke protesten in de loop van de parlementaire discussies. Zekere leden drukten de vrees uit, dat sommige eigenaars zich van hun hoeve zouden ontdoen of van de verpachting zouden afzien (Gourdet et Closon, nr 55 ; — Roppe nr 55 ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 763 en 764).

Afdeling V

Gebouwen en werken door verpachter opgericht.

286. — In artikel 1778, § 1, 1°, negende lid, wordt het geval besproken waar de verpachter zelf op eigen kosten, werken uitgevoerd heeft en gebouwen opgericht, op verzoek van de pachter.

Het gaat er hier niet om een einde-pachtvergoeding te doen betalen door de pachter, en in die zin is het feitelijk onlogisch dit geval onder te brengen bij de einde-pachtvergoedingen.

De verpachter mag echter de pachtprijs verhogen, hetzij door overeenkomst in der minne, hetzij door gerechtelijke beslissing. Hierdoor zullen wellicht de eigenaars aangezet worden de nodige werken zelf uit te voeren, daar het geïnvesteerde geld omgezet wordt in een hogere pachtprijs ; blijkbaar zal het maximum bepaald door de wet van 26 juli 1952 toch niet mogen overschreden worden (zie boven, nr 50). Men had deze bepaling logischerwijze moeten onderbrengen bij de artikelen die betrekking hebben op de pachtprijs.

HOOFDSTUK II

Beplantingen

287. — Vóór de inwerkingtreding van de wet van 7 juli 1951, was het lot van de beplantingen practisch hetzelfde als dat van gebouwen en werken. In 1951 werd echter voor de beplantingen een nieuw regime voorzien, hetgeen trouwens door de verslaggever in de Senaat op uitstekende wijze gerechtvaardigd werd door de beschouwing dat, terwijl, ingeval van bouwwerken de waardevermeerdering van het pachtgoed het uitsluitend werk is van de pachter, bij de beplanting daarentegen die waardevermeerdering voor een aanzienlijk deel toe te schrijven is aan de natuur en de grond, eigendom van de verpachter, zodat een verschillend stelsel niet meer dan logisch is (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 23).

Onder aanplantingen verstaat men : het aanleggen van een bos, een boomgaard of een teenakker (De Page, *Compl.*, IV, nr 814, A, blz. 496).

Artikel 1778, § 1, 2° B.W. bepaalt, dat er geen nieuwe beplantingen met hoog- of laagstammige fruit- of woudbomen mogen geschieden dan krachtens een schriftelijke overeenkomst tussen verpachter en pachter (zie verder, nr 301).

De oudere regelen gelden voor aanplantingen die reeds vóór 8 augustus 1951 gedaan werden.

Lopende de pacht is dus in principe elke nieuwe aanplanting van hoog- of laagstammige fruitbomen of woudbomen verboden ; dit verbod richt zich zowel tot de verpachter als tot de pachter (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 158, blz. 10 ; — Gourdet et Closon, nr 57 ; — Roppe, nr 57).

De beplanting is alleen toegestaan mits schriftelijk akkoord tussen de partijen ; de vorm van dit akkoord is onverschillig : het volstaat dat het schriftelijk zij. Alleen een schriftelijke overeenkomst kan de verpachter of de pachter machtigen, lopende de pacht, beplantingen aan te leggen. De rechter kan die machtiging niet verlenen, en de partijen mogen nog minder op eigen houtje tot die aanplantingen overgaan.

288. — Het principieel verbod van aanplantingen betreft enkel en alleen de nieuwe beplantingen. Uit dit beginsel vloeit dan ook voort, dat aanplanting ter vervanging van dode of gevelde bomen altijd toegelaten is, tenzij die bomen met boos opzet door de pachter vernield werden en de eigenaar geen nieuwe wenst (Gourdet et Closon, blz. 118, voetn. 3 ; — Roppe, blz. 124, voetn. 3). De wet laat ook zonder meer beplantingen toe die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed (art. 1778, § 1, 2°, tweede lid) : b.v. om de hoeve tegen slagregens en hevige windstoten te beschermen, om verstuiving der teeltlaag tegen te gaan enz.

Artikel 1778, § 1, 2°, derde lid B.W. bepaalt, dat de pachter zonder meer gerechtigd is fruitbomen te planten, op voorwaarde dat de voor

de fruitteelt bestemde oppervlakte één dertigste van de totale oppervlakte van het pachtgoed niet overschrijdt (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 158, blz. 10). Dit geldt alleen voor hoog- of laagstammige fruitbomen, doch niet voor woud- of sierbomen.

Alles samen is de regeling betrekkelijk streng en hebben de uitzonderingen op het principieel verbod van nieuwe beplanting slechts een geringe draagwijdte. Die vrij strenge reglementering werd in het verslag aan de Senaat gerechtvaardigd door de dubbele bezorgdheid, enerzijds de bezwaren en het aanzienlijk nadeel te vermijden welke aan de opbrengst kan toegebracht worden door het misbruik van aanplantingen met woudbomen in landbouwstreken, anderzijds te vermijden dat omvormingen tot fruitboombedrijven, tegen de zin van de verpachter, aanleiding zou geven, bij het verstrijken der pacht, tot het eisen van berooiende vergoedingen (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 25 ; — Gourdet et Closon, nr 57 ; — Roppe, nr 57).

Daarbij dient gevoegd te worden dat bepaalde bomen geen « beplantingen » zijn in de zin van de wet, daar het enkel verbeteringen zijn of werkelijke werken b.v. om een moeras te kunnen droogleggen (De Page, *Compl.*, IV, nr 814, blz. 500).

289. — Indien er beplantingen gedaan werden, bestaat er aanleiding tot het betalen van een einde-pachtvergoeding op het einde der pachtovereenkomst. Die einde-pachtvergoeding wordt als volgt geregeld : heeft de aanplanting geleid tot waardevermeerdering van het pachtgoed, dan heeft de pachter bij het verstrijken der pacht recht op een vergoeding die in gemeen overleg of op het advies van een deskundige bepaald wordt. Heeft daarentegen de beplanting tot waardevermindering van het pachtgoed aanleiding gegeven, dan is het de verpachter die recht heeft op een vergoeding, op dezelfde wijze bepaald.

Waardevermeerdering betekent : einde-pachtvergoeding voor de pachter ; waardevermindering daarentegen : vergoeding voor de verpachter.

De waardevermeerdering of -vermindering wordt berekend naar de waarde der beplantingen op het einde der pacht, onverschillig of de beplantingskosten zelf hoog of gering waren (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1946-47, blz. 760).

Omtrent de einde-pachtvergoeding ingeval van vervreemding van het pachtgoed, de mogelijkheid tot vervroegde betaling der vergoeding door de verpachter, en de mogelijkheid voor de pachter zijn schuldvordering door bevoorrechte hypothecaire inschrijving te waarborgen zie boven, nrs 203 en volgende en nr 277.

Elke beplanting die door de pachter uitgevoerd werd in strijd met de hierboven uiteengezette regeling, geeft geen enkel recht op vergoeding aan de pachter ; de verpachter mag er trouwens te allen tijde de wegruiming van eisen of ze zonder vergoeding behouden. Zo nodig kan hij schadeloosstelling eisen van de pachter.

HOOFDSTUK III

Prijzijvergoeding

290. — In artikel 1778, § 2 B.W. wordt de wettelijke regeling voorzien betreffende de door een eeuwenlang gebruik ingevoerde prijzijvergoeding, ook pachtersrecht geheten. Er wordt nl. ten gunste van de uittredende pachter een vergoeding bepaald voor het stro, de mest en de na-vetten bij zijn vertrek achtergelaten, voor zijn bij voorbaat gedane bebouwingen, alsook voor de verbeteringen aangebracht aan de gronden wat hun staat van reinheid betreft, aan de afsluitingen, de greppels, de wegen dienstig voor de uitbating der hoeve, en aan gebouwen en werken tot het bedrijf behorend. De nieuwe gebouwen en werken maken strikt genomen geen deel uit van de eigenlijke prijzij (zie boven, nr 269 en verder, nr 293).

Vóór de wet van 7 maart 1929 een wettelijke regeling voorzag, werd deze toestand door de gebruiken geregeld, en werd gewoonlijk een rechtstreekse regeling getroffen tussen uittredende en intredende pachter, zonder tussenkomst van de verpachter, op schatting van twee deskundigen, de éne aangeduid door de uittredende en de andere door de intredende pachter; de moeilijkheden waren uiterst zeldzaam en normaal werd alles in een geest van ruime verstandhouding geregeld. De regeling voorzien bij de wet, bouwt voort op die gebruiken doch geeft een ruimere waarborg aan de pachter, door ook, en voornamelijk, de verpachter bij de regeling te betrekken, en de pachter het recht te verlenen niettegenstaande elk strijdig beding, de vergoeding van de verpachter te eisen (zie verder, nr 294).

291. — Vooreerst wordt een vergoeding toegekend voor het achtergelaten stro, meststoffen en na-vetten, hetzij op de landerijen, hetzij in weiden en beemden (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 87). Door meststoffen dient men te verstaan: elke vruchtbaar makende stof, uitgespreid op de grond of erin verwerkt, en waar nog geen enkele oogst van geprofiteerd heeft; door na-vetten verstaat men vruchtbaar makende stof, na de oogst in de grond overgebleven (Loir, nr 66).

Een vergoeding is eveneens verschuldigd voor de zgn. bij voorbaat gedane bebouwingen.

In zekere zin zijn achtergelaten meststoffen en na-vetten eveneens bij voorraad gedane bebouwingen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1322 en 1397), doch dit zijn niet de enige.

Wanneer de pachter b.v. in de herfst zijn hoeve verlaat, en de oogst reeds ingezaaid werd dan heeft hij werk geleverd en de bezaaiing uitgevoerd

voor de oogst waar zijn opvolger het genot van zal hebben : hij heeft recht op vergoeding voor die bij voorraad gedane bebouwing (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1397 ; — Verbr., 4 juni 1946, *Pas.*, 1946, I, 288 ; *J.T.*, 1946, 431).

De bij voorraad gedane bebouwingen verdienen alleen die naam als ze werkelijk verantwoord zijn. Zo zal b.v. het strooien van kalk op gronden die zulke behandeling niet nodig hebben, niet in aanmerking genomen worden (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1925-26, nr 429, blz. 18).

292. — Verbetering aan de gronden toegebracht op gebied van reinheid geeft eveneens aanleiding tot vergoeding (art. 1778, § 2 B.W. ; — Vred. Nijvel, 30 jan. 1942, *T. Vred.*, 1942, 172).

Omtrent deze vergoeding werd een uitvoerige bespreking gevoerd in het parlement. Er werd immers, en terecht opgeworpen, dat de pachter die de gepachte gronden zuiver maakt niet méér dan zijn plicht doet, nl. uitbaten als een goede huisvader, ook al volgt er uit zijn toegewijde zorg een verbetering der gronden : b.v. hij ontving de grond in slechte staat van onderhoud, en geeft hem terug in een middelmatige staat van onderhoud, doch beter als bij de aanvang ; het ware dan ook onlogisch hiervoor een speciale vergoeding te regelen (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1925-26. nr 429, blz. 10).

Hierop werd dan zowel in de centrale sectie als bij de behandeling van het ontwerp in tweede lezing in de kamer door de verslaggever Van Dievoet geantwoord, dat deze bijzondere vergoeding alleen dan toegestaan wordt, als de pachter er zich niet mee tevreden gesteld heeft louter zijn plicht te doen, doch wanneer hij méér dan de normale reinigingswerken uitgevoerd heeft, méér dan zijn plicht gedaan heeft (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1399). Zulks zou het geval zijn zo de pachter, die bij het begin van zijn pacht de gronden overwoekerd vindt met onkruid, die teruggeeft, niet in een middelmatige staat van zuiverheid, doch in een werkelijk uitstekende staat (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1927-28, nr 168, blz. 14). Het onderscheid tussen gewone en buitengewone reinigingswerken is delicaat en de beoordeling zal voor de rechter vaak moeilijk zijn (zie Loir, nr 66, c ; — De Page, IV, blz. 825 ; — Gourdet et Closon, nr 58 ; — Roppe, nr 58).

Deze speciale einde-pachtvergoeding is alleen voorzien voor verbetering op gebied van reinheid der gronden, doch niet voor verbeteringen op gebied van vruchtbaarheid, daar zulks in de praktijk al te lastig zou kunnen beoordeeld worden (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1929, blz. 556 ; — Loir, nr 66, c).

293. — Tenslotte wordt een vergoeding voorzien voor verbeteringen aan afsluitingen, greppels, de wegen dienstig voor de uitbating der hoeve, en aan de gebouwen en werken tot dit bedrijf behorend. Er weze hier uitdrukkelijk aan herinnerd, dat het hier enkel gaat om verbeteringen, niet om het oprichten van nieuwe gebouwen of uitvoeren van nieuwe werken(zie boven, nrs 269, 288 en 290).

Voor de herstellingen die normaal ten laste van de pachter vallen is natuurlijk geen vergoeding voorzien. De verbeteringen waarvan hier sprake is (b.v. vervanging van de verrotte houten palen van een afsluiting door betonnen of ijzeren palen), moeten altijd door de verpachter, of hij het wil of niet, overgenomen worden : hij mag ze niet weigeren, evenmin mag hij weigeren een vergoeding ervoor te betalen (De Page, IV, nr 814, B).

Aldus het aanbrengen van electriciteitsleidingen (Rb. Gent, 19 dec. 1952, Creelle t/Van den Driessche, *onuitg.*; — *anders:* De Page, *Compl.*, IV, nr 814, blz. 496; — zie boven, nr 269).

Geven echter alleen aanleiding tot vergoeding: de verbeteringen die verantwoord zijn vanuit het standpunt der bestemming van het pachtgoed; kostelijke verfraaiingen die aan het pachtgoed geen enkel nut toebrengen, mogen dus niet als verbetering aangezien worden (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1925-26, nr 429, blz. 18).

294. — In verband met de prijzijvergoeding kan er even aan herinnerd worden, dat in artikel 1774, § 2, III B.W. eveneens spraak is van een vergoeding, te betalen aan de pachter die, ingevolge dit artikel mits een opzegging van drie maand beroofd wordt van het genot op zijn pachtgoed. Die vergoeding is tenslotte niets anders dan de prijzijvergoeding (zie boven, nr 133; — Gourdet et Closon, nr 76, 2°; — Roppe, nr 76, 2°; — Vred. Roeselare, 28 okt. 1953, in zake Seynhaeve t/Vanacker, *onuitg.*; — *anders:* Kluyskens, IV, nr 267, blz. 365).

De prijzijvergoeding is door de verpachter ondanks strijdig beding verschuldigd (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 85) en zulks onverschillig of hij al dan niet zijn toestemming tot die verbeteringen heeft gegeven (Verbr., 1 juli 1946, *Pas.*, 1946, I, 288; *J.T.*, 1946, 431). De pachter put zijn titel tot vergoeding rechtstreeks uit de wet (Vred. Charleroi, 8 jan. 1943, *T. Vred.*, 1943, 174).

De regelen omtrent de prijzijvergoeding zijn bindend voor de partijen en alle beperkende gebruiken of overeenkomsten tussen de partijen zijn zonder waarde, tenzij diegene, die aangegaan zijn na de opzegging en voortvloeien uit een authentieke akte of een verklaring bij ondervraging afgelegd voor de vrederechter van het kanton waar het pachtgoed gelegen is.

Vóór de wet van 1929 werd, zoals reeds boven gezegd, de prijzijvergoeding ingevolge een vast gebruik steeds geregeld tussen de uittredende en de intredende pachter. Die oude gebruiken hebben nog wel iets te betekenen, daar in de praktijk nog steeds de gewoonte de uitbetaling der prijzijvergoeding beheerst (Vred. Ieper, 22 juli 1930, *T. Vred.*, 1931, 451 en noot).

Normaal zal de pachter eerst een akkoord trachten aan te gaan met de intredende pachter (zie boven, nr 294), en slechts als zulks misloopt, rechtstreeks de prijzijvergoeding van de verpachter vorderen, die, niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, ertoe gehouden is, de door de pachter achtergelaten waarden te vergoeden (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1927, blz. 87; — Loir, nr 73; — Vanden Abeele, nr 95; — Vred. St-Joost-ten-Node, 3 maart 1939, *T. Vred.*, 1939, 209). Het zal dan dikwijls gebeuren, dat de intredende pachter de prijzij betaalt (zie verder, nr 296). Later zal dan ook een betwisting kunnen ontstaan om te weten wie, de intredende pachter of de eigenaar, de prijzij destijds betaald heeft en dus eigenaar is. De eigenaar van het verpachte goed zal een soms gunstig vermoeden vinden in de wettelijke natrekking (Rb. Gent, 1 april 1955, inzake Rijckaert t/Goethals, *onuitg.*).

295. — Het bedrag van de vergoeding wordt, wat stro, meststoffen, na-vetten, en bij voorbaat gedane bebouwingen aangaat, bepaald naar hun waarde op het einde van de pacht. Eventueel bestaat er aanleiding tot verrekening tussen de waarde van stro, mest, na-vetten, bij voorbaat gedane bebouwingen die de pachter vond bij zijn intrede, en de

waarde van hetgeen hij bij het einde van de pacht achterlaat (art. 1778, § 2, III) ; de waardeberekening geschiedt volgens de waarde op het ogenblik van het verlaten der hoeve.

Indien bij het begin van de pacht geen prijzij betaald werd, door de intredende pachter, zal er voor een belangrijk deel een schuldvergelijking bestaan, nu de pachter kosteloos moet teruggeven ,wat hij kosteloos had ontvangen (Rb. Gent, 15 jan. 1954, Hanssens t/Hellebuck, *onuitg.* ; — De Page, IV, n^r^ 814, c ; — Vred. Charleroi, 3^e^ k., 8 jan. 1943, *T. Vred.*, 1943, 174).

De verbeteringen worden eveneens volgens hun waarde op het einde der pacht vergoed, mits dit voorbehoud dan, dat de vergoeding in geen geval de door de pachter gedane kosten mag overschrijden (art. 1778, § 2, II).

Bij de vaststelling van het bedrag van de prijzijvergoeding moet, volgens artikel 1778, § 4 B.W. rekening gehouden worden met de voordelen door de verpachter aan de pachter toegestaan, uit hoofde van de door hem ondernomen werken (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 84). Elk voordeel, van welke aard ook komt in aanmerking (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1397).

Aldus b.v. een pachtprijsvermindering om van slechte weiden goede te maken (Rb. Gent, 15 jan. 1954, Hanssens t/Hellebuck, *onuitg.*) ; er wordt op het einde der pacht een echte verrekening opgemaakt waarbij elk effectief voordeel dat toegestaan werd, in aanmerking genomen wordt. Nochtans moet het gaan om een werkelijk voordeel, en zal het b.v. niet volstaan dat in de pachtovereenkomst ingelast werd, dat de pachtprijs verminderd werd wegens de onzuiverheid der gronden bij de aanvang der pacht, wanneer in werkelijkheid de pachtprijs gans normaal was (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 611 en 612 ; — Loir, n^r^ 70 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 58 *bis* ; — Roppe, n^r^ 58 *bis*).

De voordelen die in aanmerking mogen komen, zijn alleen diegene, die ter wille van de verbeteringen toegestaan werden : b.v. het louter feit dat de verpachter aan de pachter een lening tegen uitzonderlijke gunstige voorwaarden toestond, zou niet in aanmerking mogen genomen worden (Loir, n^r^ 70).

296. — De v r o e g e r e g e b r u i k e n spelen vooral nog een grote rol wat de wijze van b e g r o t i n g van de prijzijvergoeding betreft. In sommige arrondissementen werd naar vaststaand gebruik de waarde van de na-vetten berekend volgens een barema uitgewerkt door de kamer van notarissen van het arrondissement der ligging van het pachtgoed ; in vele kantons zorgen de vrederechter met de prijzers voor een dergelijke lijst. Zulke regeling, geconsacreerd door het gebruik, is nu nog een goede wegwijzer voor partijen en rechters, doch waar dat barema in sommige gevallen in tegenspraak zou komen met de wetenschappelijke vaststellingen, is het logischer er niet al te streng aan vast te houden en een meer billijke regeling te voorzien (Loir, n^r^ 71 *bis* ; — Vred. Geraardsbergen, 20 april 1928, bevestigd door Rb. Oudenaarde, 7 mei 1929, *T. Vred.*, 1931, 458 met noot de l'Arbre, 455 ; — Van Dievoet en Rondou, *Wat eigenaar en pachter van het pachtrecht behoren te weten,* tweede uitg., n^r^ 141 ; — De Page, *Compl.*, IV, n^r^ 814). De strikte toepassing van vroegere gebruiken wordt toch weleens voorgestaan (Vred. Ieper, 22 juli 1930, *T. Vred.*, 1931, 451 en noot).

HOOFDSTUK IV

Vergoeding door pachter verschuldigd

297. — Het is niet altijd de verpachter die bij het einde der pacht een einde-pachtvergoeding verschuldigd is. Artikel 1778, § 3 B.W. bepaalt dat de pachter aan de verpachter vergoeding verschuldigd is uit hoofde van de verliezen, veroorzaakt door het gebrek aan reinheid of onderhoud van het verpachte goed of door elke andere tekortkoming aan zijn verplichtingen.

De termen van artikel 1778, § 3 B.W. zijn algemeen en bedoelen niet alleen slechte bebouwing, doch ook schending van om het even welke verplichting van de pachter, zoals b.v. het gebrek aan onderhoud van de gebouwen (*Parlem. Hand.,* Senaat, 1927-28, blz. 14 ; Kamer, 1926-27, blz. 1397 ; — Loir, n^r^ 69 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 59 ; — Roppe, n^r^ 59).

Geen vergoeding is nochtans verschuldigd voor schade te wijten aan t o e v a l of overmacht : b.v. onzuiverheid van de grond wegens klimatologische omstandigheden of misoogst zonder schuld van de pachter (*Parlem. Hand.,* Kamer, 1926-27, blz. 1397).

De einde-pachtvergoeding die eventueel aan de uittredende pachter toekomt, zal zo nodig tot beloop van het bedrag van zijn schuld jegens de verpachter worden vereffend door schuldvergelijking.

Zodoende bestaat tussen de verpachter en de pachter op gebied van einde-pachtvergoeding een werkelijke wederkerigheid : de afrekening is een werkelijke balans van wederzijdse rechten en sluit eerst nadat alle posten definitief bepaald zijn ; hieromtrent is niet de minste twijfel aan de hand van de parlementaire besprekingen (*Parlem. Hand.,* Kamer, 1926-27, blz. 609, 612 en 1397 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 59 ; — Roppe, n^r^ 59).

Inzake einde-pachtvergoedingen treedt dus een bijzondere schuldvergelijking in, waarbij de voorwaarde van likwiditeit niet vereist is (art. 1778, III, § 3).

HOOFDSTUK V

Gebiedend karakter der wettelijke bepalingen

298. — Bij de bespreking van de einde-pachtvergoeding werd terloops reeds gewezen op het gebiedend karakter van sommige bepalingen van artikel 1778 B.W. Het is gewenst dit gebiedend karakter nauwkeurig te onderzoeken, vooral daar de tekst van de wet aanleiding geeft tot verwarring.

Artikel 1778 bevat inderdaad twee verschillende teksten die een gebiedend karakter geven aan sommige bepalingen (Gourdet et Closon, nr 60 ; — Roppe, nr 60). Het laatste lid van artikel 1778, § 1, 1° zegt : « Elk met de voorschriften van deze par. 1, 1° strijdige bepaling is zonder waarde », terwijl § 5 van hetzelfde artikel zegt : « Alle gebruiken die de bij dit artikel aan partijen verleende rechten ontnemen of beperken, wat betreft de vergoeding bij het uittreden, zijn zonder waarde. Dit geldt eveneens voor elke overeenkomst, tenzij aangegaan na de opzegging en voortvloeiende uit een authentieke akte of een verklaring, bij ondervraging, afgelegd voor de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is. »

Leest men beide bepalingen naast elkander, dan komt men tot het besluit, dat de eerste bepaling had kunnen weggelaten worden, als zijnde besloten in de tweede. Men zou zelfs tot het besluit kunnen komen dat de wetgever zichzelf tegenspreekt, daar hij in § 5 slechts overeenkomsten omtrent de einde-pachtvergoeding toelaat, voor zover ze worden aangegaan na opzegging en op ondervraging door de vrederechter, terwijl nochtans het zevende lid van artikel 1778, § 1, 1° spreekt van de « bedongen vergoeding ».

Bij dit alles mag het historisch perspektief niet uit het oog verloren worden. Artikel 1778 B.W. bestaat uit twee delen : de paragrafen 2 tot en met 5 zijn overblijfselen van het vroegere artikel 1778 B.W., tot stand gebracht bij artikel 9 der wet van 7 maart 1929, die de einde-pachtvergoedingen in hun geheel regelde. Daarentegen is artikel 1778, § 1 nieuw ; het ontstond door de wet van 7 juli 1951, en hierbij wordt een wijziging gebracht in het regime der einde-pachtvergoedingen voor gebouwen, werken en beplantingen.

De oudere wet verdwijnt, voor zover een latere wet bepalingen inhoudt die met de voorgaande in strijd zijn.

299. — Er dient dus nagegaan te worden in hoever de bepaling van artikel 1778, § 5 B.W. nog waarde heeft.

Artikel 1778, § 5 B.W. behoudt zijn volle waarde voor de prijzij-vergoeding. Inderdaad, de wet van 7 juli 1951 brengt inzake prijzij-

vergoeding geen wijziging tot stand. Voor de prijzijvergoeding is de regeling dus de volgende : alle gebruiken en overeenkomsten waardoor de aan de partijen — zowel verpachter als pachter — door de wet toegezegde rechten beperkt worden of ontnomen, zijn zonder waarde. De bij de wet bepaalde einde-pachtvergoedingen vormen een minimumrecht, dat de wetgever alleszins wil zien handhaven. Niets belet echter dit minimumrecht te overschrijden (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1946-47, blz. 1410) ; overeenkomsten en gewoonten die een ruimere vergoeding toekennen dienen geëerbiedigd te worden (Gourdet et Closon, nr 60, A ; — Roppe, nr 60, A). Inzake vaststelling van het bedrag der prijzijvergoeding leven de gewoonten trouwens nog in grote mate voort (zie boven, nr 296). Beperkende overeenkomsten zijn alleen toegelaten zo ze aangegaan worden na opzegging, en voortvloeien hetzij uit een authentieke akte, hetzij uit een verklaring, bij ondervraging afgelegd voor de vrederechter van het kanton waar de goederen gelegen zijn (zie verder, nr 314).

Zodoende wordt aan de partijen een maximale bescherming verleend en zullen ze nooit tegen hun innerlijke overtuiging in, hun rechten prijsgeven (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 152 en 153 ; — *Parlem. Besch.*, Kamer, 1927-28, nr 225, blz. 8). De rechtspleging voor de vrederechter werd ingevoerd om het langzaam en kostelijk formalisme van een notariële akte te vermijden (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 58).

Het volstaat dat een der partijen ofwel beide partijen samen een verzoekschrift tot de vrederechter richten, die ze daarna oproept en ondervraagt om vast te stellen of ze werkelijk akkoord gaan. In het bevestigend geval stelt hij een akte van akkoord op. Dit verzoekschrift mag ondertekend worden door de advokaat namens zijn cliënt (zie verder, nr 318) ; de advokaat mag eveneens zijn cliënt voor de vrederechter vertegenwoordigen. Hij zou zelfs het proces-verbaal van akkoord mogen tekenen, beweert men ; immers de advokaat dient op zijn woord te worden geloofd als hij verklaart opdracht te hebben ontvangen een stuk te ondertekenen of een bepaalde verklaring namens zijn cliënt af te leggen (zie verder, nr 318 ; — Gourdet et Closon, nr 60 ; — Roppe, nr 60 ; — *P.B.*, Tw. *Avocat*, nr 431 en Tw. *Mandat*, nr 81 ; — Rb. Nijvel, 5 juli 1946, *T. Vred.*, 1946, 74 ; — Rb. Brussel, 17 mei 1947, in zake Borremans t/Ber ; — Lahaye et Vankerckhove, *Bail à loyer*, 1951, blz. 375, nr 481 ; — *vgl.* Rb. Marche, 6 april 1951, *Jur. Liège*, 1950-51, blz. 253 ; — Vred. Laroche-en-Ardenne, 20 okt. 1950, *T. Vred.*, 1951, 296). Voor belangrijke akkoorden schijnt die stelling veel té ver te gaan (Rb. Marche-en-Famenne, 6 april 1951, *Jur. Liège*, 1950-51, blz. 252).

300. — Inzake prijzijvergoeding werd een afwijking voorzien voor de onbebouwde of braakliggende gronden, of gronden die in slechte staat van bebouwing zijn : hier is een forfaitaire berekening van de vergoeding mogelijk. Het moet echter gaan om braakgrond, zoals braakliggende heiden, bossen enz., of over gronden die vroeger bebouwd werden doch thans braak liggen, zoals b.v. een aangelegde weide waar, ingevolge verwaarlozing, niets meer dan onkruid groeit. Er werd in de loop van de parlementaire debatten uitdrukkelijk verklaard dat de termen « in slechte staat van bebouwing » niet toepasselijk zijn op bebouwde gronden, overwoekerd met onkruid of weinig vruchtbaar geworden ten gevolge

van zorgeloosheid (Gourdet et Closon, nr 60, A ; — Roppe, nr 60, A ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 152 en 153 ; — *Parlem. Besch.*, Kamer, 1927-28, nr 225, blz. 8). De gronden die produktief moeten gemaakt worden, dienen als dusdanig in de pachtovereenkomst aangegeven te worden.

301. — Die regeling, absoluut geldend voor de prijzijvergoeding, is niet volledig van kant geschoven inzake de einde-pachtvergoeding voor werken, gebouwen en beplantingen. Voor gebouwen en werken is er nochtans dit verschil, reeds boven aangestipt (zie boven, nr 274) : het bedrag der einde-pachtvergoeding voor werken en gebouwen opgericht mits schriftelijke toestemming van de verpachter, mag vrij en zelfs forfaitair vastgesteld worden bij akkoord der partijen, gesloten hetzij bij het verlenen der toelating, hetzij bij het aangaan der pachtovereenkomst, hetzij op elk willekeurig moment. Dat akkoord is aan geen vormvoorschriften verbonden.

Gaat het om beplantingen, dan mag de uit te keren vergoeding wegens meer- of minderwaarde eveneens in gemeen akkoord bepaald worden (zie boven, nr 287). Ook dit akkoord is aan geen vormvoorschriften onderworpen. Daar de beplantingen mogen geweigerd worden *ad nutum* is het logisch toe te laten iedere vergoeding te laten uitsluiten (De Page, *Compl.*, IV, nr 814, A, 2°, blz. 500).

TITEL XI

VERNIELING VAN DE OOGST OF VAN HET PACHTGOED

HOOFDSTUK I

Vernieling van de oogst

AFDELING I. — *Grondslag.*

302. — De artikelen 1769 tot en met 1772 B.W. laten een vermindering van pachtprijs toe bij vernieling van de oogst (zie ook, nr 49). Over de grondslag van deze regeling, reeds ingevoerd in de oorspronkelijke redaktie van het burgerlijk wetboek, zijn de auteurs het niet eens. Verschillende interpretaties werden vooruitgezet.

Een eerste reeks auteurs (Troplong, nr 697 ; — Mourlon, *Rép.*, III, blz. 250 ; — Colin et Capitant, II, blz. 545 ; — De Pinto, *Handleiding tot het burgerlijk wetboek,* Utrecht, 1875, blz. 615) beschouwt de artikelen 1769-1772 als een logische gevolgtrekking van de principes die de huurovereenkomst beheersen. Zij redeneren als volgt : de pachter verkrijgt geen volledig genot van het verpacht goed zo hij de vruchten niet kan inoogsten ; waar dit genot ophoudt, is het logisch dat ook de verplichting tot betaling vervalt. Deze redenering schijnt wel door de Romeinse juristen gevolgd te zijn, om pachtvermindering als gewettigd voor te stellen in geval van vernieling van een groot gedeelte van de oogst (L. 25, § 6, ff. *locati cond.* ; — Girard, *Manuel élémentaire de droit romain,* III, blz. 567, voetnoot ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 261, B).

Andere auteurs menen de rechtvaardiging van de besproken regeling te vinden in een toepassing van de risicoleer gegrondvest op de onderstelde wil van de partijen (Le Clercq, *Le droit romain dans ses rapports avec le droit français,* VI, blz. 67 ; — Huc, X, nr 366, blz. 503 ; — Colin et Capitant, II, nr 686 ; — Aubry et Rau, V, § 371, noot 4). Door de partijen wordt de pachtprijs vastgesteld op grond van de verhoopte en verwachte gemiddelde opbrengst ; indien de partijen zouden voorzien hebben, dat het grootste deel der vruchten door toeval zou tenietgaan, dan zouden zij de pachtprijs berekend hebben naar de hoeveelheid vruchten die waarschijnlijk zou behouden gebleven zijn. Daarom ook wordt geen pachtprijsvermindering voorzien, indien het risico waardoor de oogst later vernield wordt, reeds bij het aangaan der pachtovereenkomst bekend was (art. 1771) en wordt nochtans wel een vermindering toegestaan zo de vernieling aan buitengewoon toeval te wijten is, ook al heeft de pachter de last van het gewoon toeval op zich genomen (art. 1773).

Er valt wel één en ander te zeggen ten gunste van beide stellingen ; niettemin is de gevolgde redenering niet volledig sluitend en blijft ietwat

gewrongen : immers, de verpachter verbindt zich tenslotte toch enkel tot het ter beschikking stellen van het pachtgoed, en dient niet de oogst zelf te waarborgen : zulks hangt af van elementen waartegen hij niets vermag. Anderzijds gaat de tweede oplossing uit van de onderstelde wil van de partijen, doch lijkt bij nader toezien toch slechts de onderstelde wil van de pachter uit te drukken.

Het is realistischer in de artikelen 1769-1772 een maatregel van menslievendheid (Gourdet et Closon, nr 62 ; — Roppe, nr 62), of beter nog, van billijkheid te zien (De Page, *Compl.*, IV, nr 807, B) ; want dat is het tenslotte toch.

De verklaring door Mouricault in zijn verslag voor het tribunaat (Locré, VII, blz. 204), als zouden deze bepalingen uitgaan van een dubbel beginsel : ten eerste dat het pachtcontract in laatste instantie eigenlijk de verkoop inhoudt van toekomstige vruchten, een verkoop die derhalve maar verwezenlijkt is, indien deze vruchten tot stand komen, ten tweede, dat deze verkoop niet afzonderlijk de vruchten van elk jaar beoogt, maar de vruchten van al de jaren waarvoor de pacht toegestaan werd, bewimpelt in zijn al te ver gezochte uitleg nauwelijks het verlangen van de wetgever een voor de pachter billijke regeling te rechtvaardigen.

Afdeling II. — ***Regeling.***

303. — *In concreto* komt deze regeling neer op hetgeen volgt. Bij een normale pachtovereenkomst, d.w.z. een pachtovereenkomst die zich over verscheidene jaren uitstrekt, heeft de pachter recht op herleiding van de pachtprijs, zo de oogst minstens voor de helft door toeval verloren gaat, en hij niet schadeloos gesteld werd door de oogst van de vorige jaren. Werd hij door de oogst van de vorige jaren schadeloos gesteld, dan heeft hij geen recht op pachtprijsvermindering. Werd hij door de oogst van de vorige jaren niet schadeloos gesteld, dan zal hij recht hebben op herleiding van de pachtprijs, zo op het einde van de pacht, een berekening, gaande over al de pachtjaren, nog een verlies, hoe gering ook, uitwijst.

De definitieve vergoeding kan dus enkel bij het einde der pachtovereenkomst vastgesteld worden door een vergelijking over al de pachtjaren.

Om pachtprijsvermindering te bekomen dienen dus volgende drie voorwaarden verenigd te zijn :

1. Verlies door toeval van minstens de halve oogst.

2. De pachter mag door de oogst van de voorgaande jaren niet schadeloos gesteld zijn.

3. Een vergelijking, gaande over alle pachtjaren op het einde van de pacht, wijst nog een verlies, hoe gering dan ook, uit.

In het zeer uitzonderlijk geval van een pachtovereenkomst die slechts voor één jaar aangegaan is (art. 1770), verkrijgt de pachter vrijstelling van een evenredig gedeelte van de pachtprijs, als tenminste de helft van de vruchten door toeval verloren gegaan zijn.

304. — Om vast te stellen of tenminste de helft van de oogst vernietigd werd, moet als vergelijkingspunt een normale oogst genomen worden, hetgeen niet noodzakelijk de oogst is waar de pachter op gerekend had !

Anderzijds wordt het verlies enkel en alleen berekend op basis van de hoeveelheid vruchten, niet op basis van hun waarde of hoedanigheid (Gourdet et Closon, nr 62 ; — Roppe, nr 62 ; — Cass. fr., 24 nov. 1919, *Rec. Dall.*, I, 92 ; *Pas.*, 1920, II, 197) ; het tekort aan geoogste vruchten kan niet vergoed worden door de méérwaarde die zij verkrijgen ingevolge abnormale prijsstijging (Kluyskens, nr 261, B, a ; — Colin et Capitant, II, blz. 546 ; — Laurent, XXV, nr 457 ; — Arntz, IV, nr 1188, B ; — *anders :* Acollas, *Manuel de droit civil,* III, blz. 396 ; — Pothier, nr 160).

Trouwens, ingevolge de landbouwcrisis van 1932 werd een speciale wet uitgevaardigd waarbij de pachter tijdelijk pachtprijsvermindering kon bekomen (wet 10 aug. 1933) ; deze wet was enkel toepasselijk tot 1 jan. 1939 (art. 10, gew. w. 15 jan. 1938).

De pachter kan geen vermindering bekomen wanneer het verlies der vruchten plaats heeft, nadat ze van de grond afgescheiden zijn, tenzij de eigenaar als pachtprijs een gedeelte van de oogst *in natura* bedong : in dit laatste geval moet de eigenaar zijn aandeel in het verlies dragen, tenware de pachter door tijdige levering van het aandeel van de verpachter de vernieling van de oogst had kunnen voorkomen (De Page, *Compl.,* IV, nr 807, voetn. 1).

De regeling waarbij elke vergoeding uitgesloten wordt wanneer het verlies der vruchten plaats heeft, nadat ze van de grond afgescheiden zijn, wordt algemeen uitgelegd door beroep te doen op het adagium : *res perit domino.* Nochtans is de pachter al eigenaar van de vruchten vóórdat ze van de grond afgescheiden werden.

Vermindering van pachtprijs kan evenmin gevorderd worden, als de oorzaak van de schade aan de pachter zelf te wijten is (b.v. aan zijn gebrek aan voorzorg), of zo de oorzaak van de schade reeds bestond en bekend was toen de pacht gesloten werd.

305. — Hoewel de definitieve vergoeding eerst bij het einde van de pacht vastgesteld wordt, kan de pachter toch reeds tijdens de overeenkomst een voorlopige pachtvermindering aan de rechtbank aanvragen, die echter bij het einde van de pachttermijn kan herzien worden.

Bij het einde van de pachttermijn is de toe te kennen vermindering evenredig aan het geleden verlies. Loopt de pachtovereenkomst vóórtijdig ten einde, dan is de vergoeding onmiddellijk eisbaar ; nochtans, zo de pacht verbroken wordt door de schuld van de pachter, dan zou hij, volgens Beltjens (Beltjens, art. 1769) geen recht hebben op enige vermindering : inderdaad, ware de pacht niet verbroken geweest, dan zouden de volgende jaren wellicht het verlies goedgemaakt hebben.

306. — De enige bedoeling van de wetgever is, de pachter voor verlies schadeloos te stellen : hij hoeft dus geen winst te halen uit de toestand : zo hij reeds een vergoeding heeft ontvangen van zijn verzekeringsmaatschappij, dan kan hij enkel het bedrag van de betaalde premies van de verpachter opvorderen (art. 40, w. 11 juni 1874 ; — Lemaire-Boseret, *Les sûretés réelles,* blz. 41 en volg.).

Onnodig erop te wijzen, dat de artikelen 1769-1773 alleen van toepassing zijn ingeval van vernieling van de oogst. Voor vernieling van het pachtgoed zelf of een gedeelte ervan bestaat een afzonderlijke regeling (zie verder, nr 307).

AFDELING III. — *Gebiedend karakter.*

307. — Vóór 1951 was de hier voorziene regeling niet van gebiedende aard, en in bijna alle pachtcontracten werd van de wettelijke regeling afgeweken, en werd de last van het toeval volledig op de pachter gelegd. De nieuwe artikelen 1772 en 1773 brachten een gedeeltelijke wijziging aan die toestand. Door een uitdrukkelijk beding kunnen de partijen de last van het gewoon toeval op de pachter leggen ; de gevolgen van het buitengewoon toeval mogen echter in geen enkel geval ten laste van de pachter vallen en elke strijdige bepaling in de pachtovereenkomst wordt als niet bestaande beschouwd.

Onder toeval verstaat men elke macht waaraan men niet kan weerstaan : overstroming, vorst, droogte, vernieling door vogels, ratten, sprinkhanen, wormen, bliksem, hagel (Beltjens, *Code civil,* art. 1769).

Het gewoon toeval mag ten laste van de pachter gelegd worden : de wet noemt als voorbeeld : hagel, bliksem, vorst. De wet laat toe de gevolgen van het gewoon toeval ten laste van de pachter te leggen, daar hij practisch in staat is aan die verliezen het hoofd te bieden, en zich minstens door verzekering tegen die risico's kan dekken (*Parlem. Besch.,* Senaat, 1948-49, nr 61, blz. 13).

De gevolgen van het buitengewoon toeval blijven nochtans ondanks elk strijdig beding ten laste van de verpachter : de wet vermeldt als voorbeeld : verwoesting door oorlog (Gent, 10 juni 1927, *Pas.,* 1928, II, 115 ; *B.J.,* 1928, 19 ; *T. Vred.,* 1928, 374), overstroming in een streek waar men dit niet gewoon is. Die opsomming is niet beperkend (*Parlem. Hand.,* Kamer, 1948-49, blz. 7 ; — *Parlem. Besch.,* Kamer, 1950-51, nr 588, blz. 2).

Zou o.m. als buitengewone schade kunnen gelden : verwoesting ingevolge legermanœuvres. Integendeel mag wel bedongen worden dat de pachter instaat voor een overstroming die zich in de streek gewoonlijk voordoet (Rb. Gent, 17 dec. 1954, Bauwens t./De Reu, *onuitg.*).

HOOFDSTUK II

Toevallig verlies van het pachtgoed

AFDELING I. — *Materieel tenietgaan.*

308. — Zo het pachtgoed volledig tenietgegaan is dan is de pachtovereenkomst van rechtswege verbroken (art. 1722 en 1741 B.W.). Grondslag van die regeling is het feit dat de verpachter voortaan in de onmogelijkheid is, het genot van het gepachte goed te verschaffen (Verbr., 27 juni 1946, *Pas.*, 1946, I, 270).

Deze regeling verschilt niet van de regeling inzake huishuur (zie Tw. *Huur-verhuur ;* — De Page, IV, n^rs^ 638 en volg. ; — Colin et Capitant, II, blz. 552 ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, XXV, n^rs^ 336 tot 372 ; — Laurent, XXV, n^rs^ 401 en volg. ; — Aubry et Rau, V, § 369, 1°, blz. 342 tot 345 ; — Guillouard, I, n^r^ 385). Een beknopte samenvatting is derhalve hier voldoende.

Normaal zal de vernietiging te wijten zijn aan toeval, en in dat geval is de voorziene regeling volledig van toepassing. Is de vernietiging echter aan de schuld van één der partijen toe te schrijven, dan brengt de begane fout de aansprakelijkheid van die partij in het gedrang (Verbr., 5 mei 1949, *T. Vred.*, 1949, 538).

Mag niet met vernietiging door toeval gelijkgesteld worden : de vernietiging die te wijten is aan mijnschade (Vred. Marchienne-au-Pont, 28 maart 1928, *Pas.*, 1928, III, 207 ; *T. Vred.*, 1929, 395 en 1934, 476) ?

De vernietiging van een zo belangrijk gedeelte, waardoor het gebruik dat men bij inhuurneming op het oog had onmogelijk wordt, staat gelijk met volstrekte vernietiging (Gourdet et Closon, n^r^ 103 ; — Roppe, n^r^ 103 ; — Van Dievoet, blz. 37, n^r^ 38 ; — Rb. Verviers, 11 maart 1874, *Pas.*, 1876, III, 44 ; — Vred. Spa, 2 nov. 1911, *Pas.*, 1911, III, 388 ; — Lyon, 16 maart 1933, *D.H.*, 1934, blz. 19 ; — Vred. Eghezée, 19 febr. 1945, *T. Vred.*, 1945, 300 ; — Vred. Antwerpen, 4 aug. 1945, *T. Vred.*, 1945, 431 ; — Vred. Namen, 17 jan. 1947, *Jur. Liège*, 1947, blz. 182 ; — Verbr., 5 mei 1949, *T. Vred.*, 1949, 538).

Zulks zou het geval zijn zo het hoofdgebouw of de stallen door brand vernield werden, ook al is de waarde van die gebouwen betrekkelijk gering in vergelijking met de ganse uitbating.

309. — Bij totale vernietiging (of ermee gelijkgestelde gevallen) volgt van rechtswege de verbreking van de pachtovereenkomst, ook al zou de

pachter de begonnen pacht willen verder zetten. De pachter zou zelfs niet aan de verbreking van rechtswege kunnen ontsnappen, zo hij aanbood de wederopbouw volledig op zich te nemen (Pau, 3 nov. 1926, *S.*, 1927, 2, 76; — Cass. fr., 9 april 1930, *D.H.*, 1930, blz. 348; — Gourdet et Closon, nr 103; — Roppe, nr 103). Overigens kan de pachter nooit de verpachter verplichten het pachtgoed weder op te bouwen, zelfs niet zo de verpachter door zijn verzekeraar schadeloos gesteld werd. Indien de verpachter toch herstelt, dan mag hij na herstelling met een andere pachter een pachtovereenkomst sluiten (Vred. Antwerpen, 22 aug. 1946, *T. Vred.*, 1947, 98).

Bij landpacht zal de vernietiging gewoonlijk slechts gedeeltelijk zijn, zodat de pachter de prijsvermindering kan vragen (art. 1722 B.W.; — zie verder, nr 311).

310. — Zo het pachtgoed slechts ten dele teniet gaat, d.w.z., wanneer een niet essentieel gedeelte van het goed vernietigd wordt, dan mag de pachter, zo hij tenminste zelf geen fout begaan heeft, evenredige pachtvermindering ofwel verbreking der pachtovereenkomst vragen. In dit geval kan alleen de pachtverbreking toegestaan worden zo de vernieling van ernstige aard is, niet enkel ongemak teweegbrengt maar een werkelijke beroving van genot, *plus quam tolerabile,* tot gevolg heeft (Troplong, 210; — Cass. fr., 8 dec. 1948, *D.H.*, 1949, blz. 147). De pachter kan echter geen herstelling vorderen van het vernielde gedeelte van het pachtgoed, tenzij de vernieling aan de verpachter zelf te wijten is (*anders:* Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nr 363).

Vernieling is niet hetzelfde als beschadiging! Beschadigingen dienen hersteld te worden door de pachter of verpachter naargelang het gaat om grote of kleine herstellingen. Vaak is het moeilijk precies uit te maken of er spraak is van vernieling of van beschadiging (zie boven, nr 228). Zulks is een feitelijke kwestie door de rechtbank te beslechten.

Men beschouwt doorgaans als een eenvoudige herstelling: het herstellen van een schoorsteen die door de wind afgerukt werd of van een dak dat door brand vernield werd, terwijl integendeel de vernieuwing van de voorgevel, die tengevolge van een politieverordening of onteigening te algemenen nutte afgebroken werd, als een heropbouw dient beschouwd te worden (Kluyskens, *Contracten,* nr 237, B).

In geen enkel geval kan de pachter echter schadeloosstelling vorderen bij gehele of gedeeltelijke vernieling van het pachtgoed.

Afdeling II. — *Juridisch tenietgaan.*

311. — Met de materiële vernieling van het pachtgoed wordt gewoonlijk het zogenaamde juridisch tenietgaan van het pachtgoed gelijkgesteld (Brussel, 14 maart 1911, *B.J.*, 1911, k. 1195; — De Page, IV, blz. 637, noot 1); d.w.z. de aan het toeval te wijten onmogelijkheid van het pachtgoed volgens zijn bestemming te genieten, hoewel de materiële toestand van het goed ongewijzigd blijft (Verbr., 9 jan. 1919, *Pas.*, 1919, I, 52; — Verbr., 13 juni 1923, *Pas.*, 1923, I, 430; — Gent, 6 nov. 1915, *J. des Fl.*, 1915, blz. 206; *ibid.*, 1916, blz. 43;

— Brussel, 29 dec. 1915 en 21 april 1916, *P.P.*, 1915-1920, nr 181 ; — Luik, 12 maart 1921, *Pas.*, 1921, II, 151 ; — Rb. Luik, 29 dec. 1921, *Pas.*, 1922, III, 71 ; — Rb. Dinant, 27 jan. 1926, *Jur. Liège*, 1926, blz. 189 ; — Vred. Doornik, 13 juli 1938, *T. Vred.*, 1939, 199 ; — Vred. Brussel, 14 febr. 1945, *T. Vred.*, 1945, 199 ; — Vred. Oostende, 1 okt. 1946, *T. Vred.*, 1947, 40 ; — Vred. Brussel, 22 jan. 1948, *T. Vred.*, 1948, 227 ; — Rb. Seine, 25 maart 1916, *Rec. Dall.*, 1917, 2, 6 ; — De Page, IV, blz. 637 ; — Kluyskens, *Contracten*, nr 237, A ; — Gourdet et Closon, nr 104 ; — Roppe, nr 104 ; — *anders :* Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nrs 337 en 523 ; — Wahl, *Rev. trim. dr. civ.*, 1916, blz. 1).

Feitelijk bevindt de pachter zich dan in dezelfde toestand als wanneer het pachtgoed materieel zou vernield zijn.

De pachtovereenkomst eindigt van rechtswege zo de nieuwe toestand een volledige en blijvende beroving van het genot meebrengt. Is de beroving slechts t i j d e l i j k of g e d e e l t e l i j k, dan kan de pachter, naargelang van de ernst van het geval, ofwel vermindering van de pachtprijs ofwel verbreking der pachtovereenkomst eisen (art. 1722 B.W. ; — Cass. fr., 22 nov. 1922, *Rec. Dall.*, 1925, 1, 213 ; — Gent, 10 juni 1927, *Pas.*, 1928, II, 115 ; — Lyon, 3 dec. 1924, *Rép. prat. Not.*, 1926, 478).

Een toestand die de uitbating alleen maar bemoeilijkt, het goed minder geschikt of minder nuttig maakt, komt echter niet in aanmerking (Vred. Seneffe, 13 febr. 1917, *Pas.*, 1918, III, 129 ; — De Page, IV, nr 639), evenmin een toestand die zijn oorzaak vindt in hoofde van de pachter zelf (Rb. Luik, 12 febr. 1916, *Pas.*, 1920, III, 60), zoals b.v. zijn oproeping onder de wapens, weigering van verblijfsvergunning (Gourdet et Closon, nr 104 ; — Roppe, nr 104) : het genot van het pachtgoed zelf is tenslotte *in se* niet aangetast en de verpachter blijft volkomen in de mogelijkheid het genot te verschaffen !

O p e i s i n g en b e z e t t i n g van het pachtgoed door de vijand geeft echter aanleiding tot ontlasting van de verplichting de pachtprijs te betalen (Verbr., 5 juli 1923, *Pas.*, 1923, I, 110 ; — Verbr., 18 jan. 1924, *Pas.*, 1924, I, 138 ; — Verbr., 27 juni 1946, *T. Vred.*, 1947, 166 en noot ; — De Page, IV, blz. 637 ; — *vgl. :* Verbr., 27 juni 1946, *Pas.*, 1946, I, 271).

De pachter zelf is in f o u t zo hij de gebeurtenis waardoor hij van zijn genot zou kunnen beroofd worden, kon of moest voorzien, en niet de nodige voorzorgsmaatregelen trof ; hij kan op artikel 1722 B.W. niet bogen (Luik, 4 dec. 1925 en 15 okt. 1926, aangehaald in Gourdet et Closon, blz. 196, voetn. 5).

Zo de pachter van het genot van het pachtgoed beroofd werd door een gerechtelijke beslissing waarbij de vorige pachter in het genot van het pachtgoed hersteld wordt, dan kan hij geen enkele vergoeding van de verpachter vorderen zo de verpachter bij het sluiten der overeenkomst goede redenen had om aan te nemen dat de vorige pachter geen wederinbezitstelling zou vorderen, en zo de verpachter alle middelen heeft uitgeput om zich tegen de wederinbezitstelling te verzetten (Verbr., 15 febr. 1951, *Pas.*, 1951, I, 388).

Afdeling III. — *Gebiedend karakter.*

312. — De regeling bepaald bij artikel 1722 B.W. is enkel van gebiedende aard voor de vernieling aan het buitengewoon toeval te wijten. In artikel 1772 B.W. worden enkele voorbeelden van buitengewoon toeval

opgesomd (zie boven, nr 307). Elke overeenkomst waarbij de pachter afziet van de voordelen voorzien bij artikel 1722, voorzover het buitengewoon toeval betreft, dient als niet bestaande beschouwd te worden (art. 1773 B.W.). Omtrent de gevolgen van vernieling van het pachtgoed, te wijten aan gewoon toeval of aan welke reden dan ook, kunnen de partijen vrij een overeenkomst sluiten (Vred. St-Niklaas, 7 maart 1941, *Pas.*, 1941, III, 50 ; — Vred. St-Joost-ten-Node, 9 mei 1941, *T. Vred.*, 1941, 429).

TITEL XII

BEVOEGDHEID, AANLEG EN RECHTSPLEGING

313. — *Ratione materiæ* is de vrederechter bevoegd om kennis te nemen van de vorderingen inzake landpacht, veepacht en garfpacht (art. 3, 1°, bevoegdheidswet).

Deze bevoegdheid is dus algemeen (Van Bauwel, *Burgerlijk procesrecht,* II, nr 248 ; — Braas, *Procedure civile,* blz. 247 ; — Gourdet et Closon, nr 105 ; — Roppe, nr 105). Ze omvat o.m. de eis tot betaling van de pachtprijs, de eis tot geldigverklaring van de opzegging, de eis tot ontbinding van de pacht, de eis tot uitzetting, de vorderingen steunend op de noodzakelijkheid van herstellingen, op beschadigingen, of op gemis aan genot ingevolge nalatigheid van de verhuurder, of ingevolge verval (art. 1719 tot 1735 B.W.), de eis tot vergoeding wegens mest, stro enz. (art. 1778 B.W. ; — Van Bauwel, *Burgerlijk procesrecht,* II, nr 248). Dat de titel van pacht zelf in betwisting is, wijzigt de bevoegdheid niet in het minst.

De overdracht van pacht is een verkoop, althans in de verhouding tussen de oude en de nieuwe pachter (Kluyskens, *Contracten,* nr 232 ; — De Page, IV, nr 717 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail en général,* nr 253 ; — Baudry-Lacantinerie, *Louage,* I, nr 844 ; — zie boven, nr 256) ; dienvolgens is artikel 3, 1° bevoegdheidswet daar niet op van toepassing en is de vrederechter onbevoegd boven de 2.000 fr. (Vred. St-Niklaas-Waas, 21 april 1954, Tanest t./ Marley, *onuitg.*).

De vrederechter neemt eveneens kennis van de vorderingen tot schadeloosstelling of uitdrijving, ingesteld tegen de bezetter zonder recht noch titel, en van de vorderingen tot van waardeverklaring of handlichting van pandbeslag en van beslag tot terugvordering gedaan krachtens artikel 20, § 1, hypotheekwet.

Er zij terloops op gewezen dat in Frankrijk de bevoegdheid *ratione materiæ* in zake landpacht van openbare orde is (Savatier, nr 251, blz. 284).

Ratione summæ is de bevoegdheid van de vrederechter onbeperkt (art 3, eerste lid, bevoegdheidswet).

314. — *Ratione loci* is enkel de vrederechter van het kanton waar de zetel van het bedrijf gevestigd is, bevoegd (art. 42 *bis,* bevoegdheidswet).

Indien de hoeve dus schrijlings op de grens van twee kantons ligt, dan hangt de bevoegdheid af van de ligging van de zetel, d.w.z. van de

gebouwen (Gourdet et Closon, nr 105, blz. 199 ; — Roppe, nr 105) ; mochten die gebouwen ook schrijlings op de grens liggen, dan moet onderzocht worden waar zij hoofdzakelijk staan.

Gesteld dat een perceel afzonderlijk verhuurd wordt aan een landbouwer, waarvan de hoeve, die hij in eigendom bezit of van anderen in pacht heeft, in het ander kanton ligt, dan is het de vrederechter van het laatste kanton die bevoegd is inzake de landpacht voor dit perceel, want de zetel van het bedrijf ligt daar (Raad van State, *Parlem. Besch.*, Kamer, 1948-49, nr 262, blz. 35 ; — verslag, *l.c.*, blz. 4 ; — Gourdet et Closon, nr 105, blz. 199, voetn. 2 ; — Roppe, nr 105, blz. 203, voetn. 2).

De bevoegdheid *ratione loci* is duidelijk wat de geschillen betreft (art. 42 *bis* bevoegdheidswet). De artikelen 1774, § 3, 6°, tweede lid en 1775, zestiende lid B.W., regelen de tussenkomst van de vrederechter om voorbarig een einde aan de pacht te stellen (zie boven, nrs 156 en volg.). Artikel 1774 zegt uitdrukkelijk dat het de vrederechter van de ligging van het goed is en dus niet die van de zetel van het bedrijf. Artikel 1775 bepaalt niets omtrent de territoriale bevoegdheid, zodat de vraag oprijst of een mogelijke betwisting dient opgelost te worden bij vergelijking met artikel 1774 B.W. dan wel bij toepassing van artikel 42 *bis* bevoegdheidswet. De teksten volgen zo kort op elkander en de twee interpellaties vallen zo dikwijls samen, dat de vergelijking met artikel 1774 B.W. de beste oplossing schijnt. Trouwens in de andere stelling zal de vrederechter van de ligging van het goed toch ook bevoegd zijn, daar artikel 1774, en ook artikel 1775 meestal samen toegepast worden.

Ook voor de vaststelling van de prijzijvergoeding bij akkoord voor de vrederechter dient enkel de ligging van het goed en niet de zetel in acht genomen te worden(zie boven, nr 299).

De Belgische vrederechter is bevoegd om te oordelen over een pacht van goederen die schrijlings op de Nederlandse grens liggen, terwijl de bedrijfszetel in België ligt. Nochtans zal de Nederlandse pachtwet dienen toegepast te worden wat de percelen betreft die in Nederland liggen (Rb. Gent, 12 maart 1954, Van Hecke t./ De Coninck, *onuitg.*).

315. — Het blijft de partijen vrij door een scheidsrechterlijk beding of een later compromis, het geschil aan een of meerdere scheidsrechters te onderwerpen.

Artikel 42 *bis* bevoegdheidswet regelt enkel de territoriale bevoegdheid (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1948-49, nr 262, blz. 4, 34 en 35) maar ontneemt de partijen het recht niet het scheidsgerecht te verkiezen of te bedingen (art. 1003 en 1004 Rv. ; — Gourdet et Closon, nr 105 ; — Roppe, nr 105).

Het artikel 29 handelshuishuurwet weert integendeel uitdrukkelijk elk scheidsrechterlijk beding, al blijft het compromis na het ontstaan van het geschil mogelijk (Tw. *Huur van handelshuizen*, nrs 162 en 166 ; — Gourdet et Closon, nr 105, blz. 200, voetn. 2 ; — Roppe, nr 105, blz. 204, voetn. 2).

316. — De vrederechter beslist in laatste aanleg tot 2.000 fr. en daarboven in eerste aanleg, tot om het even welk bedrag (art. 3, bevoegdheidswet).

317. — Gelijk welke partij kan geen vordering inzake landpacht instellen bij de vrederechter, zonder eerst een verzoeningspoging gevraagd te hebben.

Het verzoek tot de vrederechter kan schriftelijk zijn — en dan levert de griffier een ontvangstbewijs af — of mondeling — en dan stelt de griffier er akte van op — (art. 59 Rv. ; — Gourdet et Closon, n^r 105 ; — Roppe, n^r 105). De wet maakt geen onderscheid, zodat de griffier blijkbaar ook een kopie of bewijs van de akte dient af te leveren, zo het verzoek mondeling was.

De advocaat kan het verzoek tekenen of mondeling doen zonder bewijs van zijn opdracht te leveren (Gourdet et Closon, n^rs 60 en 105 ; — Roppe, n^rs 60 en 105 ; — Lahaye et Vankerckhove, *Baux à loyer,* uitg. 1950, n^r 468, blz. 363 ; — Gourdet et Ranscelot, *J.T.,* 1951, 598, n^r 26).

Het vereiste van een verzoek is van openbare orde (Rb. Doornik, 27 mei 1952, *T. Vred.,* 1952, 262 ; — Vred. Leuze, Carette t./Rozée, 22 dec. 1951, *T. Vred.,* 1952, 175 ; — Vred. Leuze, 19 maart 1952, Carlier t./ Lefebure, *onuitg.* ; — Vred. Peer, 11 maart 1953, *T. Not.,* 1953, 119 ; — Savatier, n^r 257 ; — *anders :* Cass. fr., 10 jan. 1948, *Rec. Dall.,* 1948, 1, 326 ; — Cass. fr., 18 juni 1948, *Rec. Dall.,* 1948, 1, 423).

Het verzoek is noodzakelijk voor alle rechtsplegingen ingeleid na het invoegetreden van de wet van 7 juli 1951, zelfs indien de opzegging ouder was en slechts een geldigverklaring ervan gevraagd wordt (art. 20, II, achtste lid ; — *Parlem. Besch.,* Kamer, n^r 262, blz. 36).

Een vroegere mislukte poging tot verzoening vóór de opzegging, komt niet in aanmerking voor de rechtspleging tot geldigverklaren van de opzegging (Vred. Bouillon, 11 okt. 1952, *J.T.,* 1953, 11).

Integendeel, er is geen poging tot verzoening nodig om een nieuw middel te ontwikkelen of zijn eis te verminderen (Vred. Leuze, 22 dec. 1951, *T. Vred.,* 1952, 175).

Het verzoek heeft, wat de wettelijke termijnen betreft, de uitwerking van een dagvaarding, althans indien deze laatste volgt binnen de maand van het proces-verbaal van niet-verzoening (art. 59 Rv.).

318. — De vrederechter roept de partijen op in verzoening. Wettelijk moet die oproeping binnen de acht dagen geschieden ; er is echter geen sanctie en nergens wordt bepaald, hoeveel tijd moet of mag gelaten worden tussen de oproeping en de verschijning.

De wijze van oproeping staat eveneens vrij.

De partijen verschijnen persoonlijk of door lasthebber ; de advokaten kunnen voor hen verschijnen (Gourdet et Closon, n^r 105 ; — Roppe, n^r 105 ; — zie boven, n^r 299).

De vrederechter kan op aanvraag van de partijen een deskundige aanstellen ; de kosten vallen in beginsel voor de helft ten laste van iedere verzoende partij of bij gebrek aan verzoening gans ten laste van de, in het mogelijke proces, bezwijkende partij (art. 59, *in fine* Rv.). Niets belet de partijen anders overeen te komen (Gourdet et Closon, n^r 105 ; — Roppe, n^r 105 ; — *Parlem. Hand.,* Kamer, 21 maart 1951, blz. 19). In geval van proces kan de rechter artikel 131 van het wetboek van burgerlijke rechtsvordering toepassen. Niets belet deze deskundige adviseur

de verzoening van de partijen na te streven (art. 429 Rv. ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 815 *bis*, blz. 506).

De vrederechter stelt proces-verbaal op van de afwezigheid van een partij, van de niet-verzoening of van de verzoening.

319. — In de eerste twee gevallen — afwezigheid van een partij of niet-verzoening — zal de dagvaarding volgen. Indien het verzoek aan de vrederechter in aanmerking dient genomen te worden om aan een termijn te voldoen, moet de dagvaarding binnen de maand volgen (art. 59 Rv.) ; zulks is integendeel niet noodzakelijk, indien geen termijn dient in acht genomen te worden, zoals bijvoorbeeld voor een eis tot verbreking van de pacht, of indien de termijn van drie maand zelf nog verder loopt dan die maand (Vred. Peer, 12 okt. 1954, *T. Not.*, 1955, 15).

Het proces-verbaal van akkoord is zeer nuttig, want de eiser moet niet meer dagvaarden ; hij kan er zich toe bepalen een uitgifte te lichten bekleed met de formule van tenuitvoerlegging (art. 59 Rv.).

Savatier meent, dat de verzoening met een voogd, die de minderjarige vertegenwoordigt, moet gehomologeerd worden door de rechtbank (nr 257, blz. 304 ; — Paris, Rb. La Force, 12 dec. 1947, *Rec. Dall.*, 1949, 1, 154 met noot Savatier). Zulks schijnt juist, voor zover de verzoening werkelijk een toegeving vanwege de minderjarige inhoudt, maar een akkoord omtrent de pachtprijs b.v. zal normaal geen echte dading zijn.

320. — Bepaalde vorderingen werden als *actio ad futurum* afgewezen. Terecht zal aldus de vrederechter menen dat hij in mei 1954 niet kan oordelen over de schade, die de verpachter zou kunnen lijden, indien de pachter niet vrijwillig zou vertrekken op 15 maart 1956 (Vred. Beringen, Schaeken t./Gillis, 7 mei 1954, *onuitg.*) ; de uitzetting werd echter wel onmiddellijk voor die datum bevolen.

De wetgever heeft gewild dat de beide partijen onmiddellijk ingelicht worden nopens de geldigheid van de opzegging en de datum van vertrek. Is het dan ook niet gepast de verpachter onmiddellijk de vordering tot uitdrijving te verlenen, zelfs indien ze pas over twee jaar zal geschieden en niets erop wijst dat de pachter onwillig zal zijn (*anders :* Vred. Beringen, Wyckmans t./Bervoets, 18 juli 1952, *onuitg.*) ? Niets zou de vrederechter beletten de kosten ten laste van de verpachter te leggen, voorzover de pachter vrijwillig en op tijd zal vertrekken, en ten laste van de pachter voor het andere geval.

321. — Artikel 3, 1° bevoegdheidswet voorziet uitdrukkelijk de garfpacht. Mocht het blijken, dat de beoogde overeenkomst in werkelijkheid geen garfpacht is, maar een loutere vennootschap of arbeidsovereenkomstig, dan geldt artikel 3, 1°, niet meer (Kant. Rb. Agen, 16 febr. 1946, *J.C.P.*, 1949, nr 4889).

TITEL XIII

GARFPACHT

HOOFDSTUK I

Bibliographie, bepaling, aard en differentiatie

322. — In Frankrijk vooral werd de garfpacht bestudeerd. In België is die overeenkomst heel wat minder bekend ; toch kan het belang ervan op ieder ogenblik actueel worden, omdat menig eigenaar tracht aan de bijzondere strenge wetgeving inzake landpacht te ontsnappen, door een garfpacht, een arbeidsovereenkomst of een vennootschap met de landbouwer te sluiten.

Het is nuttig voor deze ongewone stof een bijzondere, trouwens onvolledige bibliographie te geven :

Aubry et Rau, V, § 371 ; — Boussiou et Turlin, *Traité théorique et pratique du métayage,* 1897 ; — Courregelongue, *J.C.P.,* 1949, 2, 4889 ; — De Toudonnet, *Traité pratique du métayage,* 1900 ; — Giffard, *Code annoté des baux ruraux,* 1953 ; — Gougelot, *Les conditions de la constitution de sociétés pour l'exploitation d'immeubles ruraux, J.C.P.,* uitg. Not., 1947, I, 615 ; — Laurent, XXV, n^rs^ 477 en volg. ; — Ourliac & de Juglart, *Fermages et métayages,* 1951, n^rs^ 137 en volg. ; — *Métayage, salariat et société, Rép. gén. not.,* 1949, art. 26706 ; — Planiol et Ripert, X, eerste uitg., *n^rs^* 666 en volg. ; — R. Savatier, *Enc. D.,* Tw. *Métayage ;* — *Les sociétés de culture, Rép. gén. not.,* 1947, 26452 en noot *D.,* 1951, 149 ; — Tallon, *Les sociétés entre apporteurs de capitaux et exploitants, Rev. lég. agric.,* maart 1951, blz. 34.

323. — De wettelijke bepaling van de garfpacht wordt gegeven in artikel 1763 van het burgerlijk wetboek, alhoewel het er niet uitdrukkelijk gezegd wordt. De garfpacht is de overeenkomst waarbij de pachtprijs bestaat uit een deel van de vruchten.

Deze bepaling van artikel 1763 B.W. wordt door Laurent eenvoudig overgenomen (XXV, n^r^ 477). Anderen voegen er aan toe, dat de verpachter een deel van de uitbatingskosten draagt (Savatier, *Enc. D.,* Tw. *Métayage,* n^r^ 1). Een dergelijke toevoeging is niet zonder gevaar, vermits het toch helemaal niet noodzakelijk is, dat de verpachter kosten zou helpen dragen ;

het is juist de verdeling van de uitgaven tussen de partijen die de garfpacht naar de vennootschap laat afglijden (zie verder, nr 329).

324. — De verpachter kan de landerijen, de gebouwen, de hele veestapel of een deel ervan en al of een deel van het alaam ter beschikking stellen, terwijl de pachter doorgaans al de arbeid presteert (Savatier, *Enc. D.*, Tw. *Métayage,* nr 2 ; — Savatier, nrs 4 en 226, blz. 3 en 261).

In deze reeds belangrijke en ingewikkelde garfpachten heeft de garfpachter doorgaans recht op datgene wat nodig is voor de voeding en verwarming van zijn gezin en zijn ondergeschikten, alsmede op het pluimvee ; de verpachter houdt dan een aantal eieren en andere eetwaren en draagt een deel van de uitbatingskosten (Savatier, *Enc. D.*, Tw. *Métayage,* nr 3).

325. — Uit wat voorafgaat blijkt reeds, dat het begrip v r u c h t e n — *fruits* — van artikel 1763 B.W. of voortbrengselen — *produits* — van bepaalde auteurs (Savatier, *Enc. D.*, Tw. *Métayage,* nr 1), zonder eigenlijke betwisting begrepen wordt, zowel in de zin van graangewassen, aardappelen enz. die op het goed gewonnen worden, dan als de zuivere opbrengst, de zuivere winst van het verpachte bedrijf of van de bebouwing van het verpachte perceel (De Page, IV, nr 513, blz. 505 en noot 4 ; — Planiol, Ripert et Perreau, X, nr 677 ; — Cass. fr., 2 juli 1948, *Rec. Dall.*, 1948, 1, 407 ; — Luik, 27 nov. 1907, *Pas.*, 1908, II, 220 ; — *vgl.* Ourliac & de Juglart, *Métayage, salariat et société, Rép. gén. not.*, art. 26706, nr 13 ; — Carbonnier, *Rev. trim. dr. civ.*, 1948, blz. 80 ; 1949, blz. 98 ; 1951, blz. 265 ; — Rb. Dendermonde, 18 jan. 1912, *P.P.*, 1912, 383 ; — Rb. Agen, 24 maart 1904, *S.*, 1905, 2, 21 ; — *anders :* Cass. fr., 7 juli 1925, *D.H.*, 1925, 559).

Het is dan ook wat voortvarend, in het contract een vennootschap te willen zien wegens het feit dat de zuivere en in geld uitgedrukte winst verdeeld wordt, zoals bepaalde rechtspraak het doet (Rouen, 16 okt. 1946, *J.C.P.*, 1947, IV, 99 ; — Lyon, 13 jan. 1943, *Rev. trim. dr. civ.*, 1944, blz. 124 ; — Par. Rb. Agen, 12 jan. 1948, *Rev. trim. dr. civ.*, 1948, blz. 98 ; — *vgl.* Esmein op Aubry et Rau, V, zesde uitg., § 371, noot 63 ; — Carbonnier, *Rev. trim. dr. civ.*, 1949, blz. 98 ; 1951, blz. 265, nr 3).

326. — In de g e w o n e l a n d p a c h t bestaat de pachtprijs ook wel eens uit vruchten of de tegenwaarde ervan (zie boven, nrs 36 en volg.). De garfpachter is echter geen vaste hoeveelheid vruchten verschuldigd, ook niet de soms schommelende tegenwaarde van een vast bepaalde kwantiteit tarwe of aardappelen, maar wel een breuk van de werkelijke opbrengst van het verpachte goed (Planiol, *Traité élémentaire,* II, nr 2795, blz. 859 ; — Gourdet et Closon, nr 12 ; — Roppe, nr 12), *une quotepart* (Laurent, XXV, nr 477), *un pourcentage* (De Page, IV, nr 803, c, blz. 449) ; dat risico is dus een noodzakelijkheid (De Page, *l.c.*).

Het verschil tussen de gewone landpacht en de garfpacht zal toenemen naarmate dit laatste contract meer gaat gelijken op de vennootschap, doordat de verpachter een deel van de lasten van het bedrijf op zich neemt, mede gaat beheren, mede landbouwer wordt (zie verder, nrs 329 en volg. ; — Savatier, *Enc. D.*, Tw. *Métayage,* nr 6).

De rechtspraak kent gevallen van overeenkomsten die g e m e n g d landpacht en garfpacht zijn (Cass. fr., 7 jan. 1949, aangehaald in Savatier,

Enc. D., Tw. *Métayage*, nr 7 ; — Cons. d'Etat, 22 dec. 1950, *Rec. Dall.*, 1951, 311).

Voor zover andere regelen zouden dienen toegepast te worden op de garfpacht dan op de landpacht (zie verder, nrs 336 en volg.), zou elk onderscheiden deel van de overeenkomst volgens zijn eigen beginselen geregeld worden, terwijl de punten waar landpacht en garfpacht innig vermengd zijn, zouden geregeld worden door de wetsbepalingen van de dominerende land- of garfpacht (Savatier, *Enc. D.*, Tw. *Métayage*, nr 7 en daar aangehaald Cass. fr., 7 jan. 1949).

327. — Het onderscheid tussen de garfpacht en de arbeidsovereenkomst is soms vrij delicaat (zie Courregelongue, *J.C.P.*, 1946, nr 4889).

De garfpacht kan dienen om de arbeidswetgeving te ontduiken ; de arbeidsovereenkomst moet soms de landpachtwetgeving helpen ontduiken.

De moeilijkheid ligt hierin, dat een ondergeschikte — de arbeidswetgeving niet te na gesproken — voor het geheel of voor een deel *in natura* kan betaald worden (Cass. fr., 17 febr. 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 1, 389 ; — Cass. fr., 13 april 1951 en 18 juli 1952, aangehaald in Savatier, *Enc. D.*, Tw. *Métayage*, nr 9).

Allerlei gegevens kunnen tot de oplossing bijdragen. De garfpachter voert werkelijk het bedrijf, terwijl de zetboer, de meier, de kastelein moet gehoorzamen aan zijn meester (Poitiers, 11 febr. 1947, *Rec. Dall.*, 1948, 65 en noot Savatier ; — Rouen, 16 okt. 1946, *J.C.P.*, 1947, IV, 99). De meester betaalt alléén de nodige arbeidskrachten en de maatschappelijke bijdragen (Poitiers, 16 okt. 1946, *l.c.* ; — *vgl.* Cass. fr., 10 dec. 1948, *J.C.P.*, 1949, II, 4836 met noot), maar de garfpachter zou toch de verzekering van het personeel kunnen dragen (Cass. fr., 10 dec. 1948, *l.c.*, met noot Ourliac & de Juglart). Indien de zogenaamde kastelein werkelijk geen enkel risico draagt, is het een arbeidsovereenkomst (Cass. fr., 17 febr. 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 389 met noot Savatier) ; waar hij integendeel de lonen betaalt en andere uitgaven doet waarvan hij het risico op zich neemt, is er garfpacht (Poitiers, 11 febr. 1947, *Rec. Dall.*, 1948, 65 met noot Savatier). Hoe belangrijker zijn aandeel in de vruchten, hoe zekerder hij geen loontrekkende is (Rb. Agen, 16 febr. 1949, *J.C.P.*, 1949, 4889 en noot Courregelongue).

Het arbeidscontract is evenmin te verenigen met de verplichting voor de zogenaamde arbeider om een al te belangrijk deel van de uitgaven te dragen, en aldus een belangrijk risico te nemen (Poitiers, 11 febr. 1947, *Rec. Dall.*, 1948, 65 en noot Savatier ; *J.C.P.*, 1947, IV, 741) ; aldus is de zogenaamde kastelein die het risico draagt van het vee dat door de eigenaar te zijner beschikking gesteld wordt geen ondergeschikte (Par. Rb. Tuffé, 25 okt. 1950, aangehaald in Savatier, *Enc. D.*, Tw. *Métayage*, nr 8).

Dat een bepaald werk in vruchten vergoed wordt, staat de garfpacht of vennootschap niet in de weg, althans, indien het werk pas over heel wat jaren zijn vruchten zal afwerpen, terwijl de overeenkomst zo lang niet duren zal (Courregelongue, *J.C.P.*, 1949, 4889).

Bij al deze criteria dient de beschouwing gevoegd te worden, dat een overeenkomst die geen arbeidsovereenkomst blijkt te zijn, daarom nog geen

garfpacht is en evengoed een vennootschap kan zijn volgens het verder uiteen te zetten onderscheid (zie verder, nrs 329 en volg.).

328. — De Franse auteurs hebben het dikwijls over de *gemmage,* d.w.z. het inzamelen van de hars uit de dennebomen. Ofwel krijgen de werklieden bevel die en die boom te behandelen, ofwel wordt hun jarenlang een bepaalde sector ter beschikking gesteld, om die naar eigen goeddunken uit te baten ; slechts in het eerste geval zijn het loontrekkenden (Savatier, *Enc. D.,* Tw. *Métayage,* nr 10 en daar aangehaalde rechtsleer en rechtspraak).

Het toekennen van 30 % van de verkoopprijs der werkelijke vruchten en opbrengsten van het bedrijf, wijst nog op een arbeidsovereenkomst (Besançon, 16 juni 1947, *Gaz. Pal.,* 4-7 okt. 1947 ; — Cass. fr., 7 juli 1925, *Gaz. Pal.,* 1925, 2, 595).

Een loon *in natura* gelijk aan 35 % van de meeste vruchten en de ondergeschiktheid ten overstaan van de werkelijke leiding van de eigenaar, wijzen eveneens op een arbeidsovereenkomst, zelfs indien de zetboer in enige mate lasten draagt en enkele andere voordelen heeft, terwijl nochtans de eigenaar het risico draagt, alsmede het loon van het personeel en de maatschappelijke zekerheidsbijdragen (Poitiers, 11 febr. 1947, *Rec. Dall.,* 1948, 65, met noot Savatier ; — *vgl.* Cass. fr., 10 dec. 1948, *J.C.P.,* 1949, II, 4836 en noot Ourliac & de Juglart).

Terloops kan hier het geval aangehaald worden van een kastelein, die na zijn vertrek de eigenaar aanspreekt omdat hij niet het minimumloon, de overuren en de verlofdagen ontvangen heeft. De rechtbank oordeelde, dat hij geen loontrekkende was. Hij en zijn echtgenote kregen immers een vast bedongen bedrag van 50.000 fr., vermeerderd met een schommelend bedrag van 25 % van de zuivere winst in zover die de 100.000 fr. zou overtreffen ; deze zogenaamde kastelein en zijn echtgenote hadden, zo oordeelde de rechtbank, hun arbeid in vennootschap gebracht (Rb. Gent, 25 maart 1955, Van Driessche t/Van der Meersch, *onuitg.*). Daar het er de rechtbank niet om te doen was het onderscheid tussen garfpacht en vennootschap op te klaren, bevat het vonnis geen gegevens betreffende dit punt.

329. — Boven werd er op gewezen, dat in de garfpacht de pachtprijs een breuk is van de vruchten, voortbrengselen of zelfs zuivere winst. De eigenaar die zoals een vennoot reeds goederen ter beschikking stelde, is, om de basis van berekening van zijn deel in de opbrengst te kennen en niet bedrogen te worden, soms verplicht toezicht op de oogst te houden, ja zelfs het detail te vragen van uitgaven en verkopen ; diezelfde eigenaar kan vrezen dat op zijn perceel steeds vruchten gewonnen worden die minder renderend zijn bij verkoop en zal dus een plan van bebouwing voorschrijven ; in grotere bedrijven zal de verpachter geneigd zijn om zelfs de aan- en verkopen van zaad, dieren en vruchten van nabij te volgen en zelfs mede te bespreken, liever dan ze later te beknibbelen. Hoezeer begint deze verhouding niet op een vennootschap te gelijken ? Wie zal het onderscheid nog vinden, zo een belangrijk bedrijf met dieren en alaam wordt ter beschikking gesteld en de pachtprijs bedongen wordt in een deel van de zuivere opbrengst ?

Het onderscheid tussen de garfpacht en de v e n n o o t s c h a p is dus een zeer kiese kwestie. Wie zal het verwonderen, dat sommigen in de garfpacht niets anders zien dan een vennootschap (Cass. fr., 26 okt. 1889, *Rec. Dall.,* 1890, 1, 240 ; — Limoges, 21 febr. 1839, aangehaald in Laurent, XXV, nr 477, blz. 530, voetn. 2 ; — Grenoble, 20 maart 1863, *Rec. Dall.,* 1863, 5, 237 ; — Angers, 4 mei 1921, *Rec. Dall.,* 1921, 2, 125 ; — Troplong, II, 637 en volg.) ? Anderen houden staande dat een garfpacht een g e m e n g d e overeenkomst is, die iets van de landpacht en iets van de maatschap heeft (De Page, *Compl.,* IV, nr 800, blz. 436 ; — Planiol, II, nrs 1779, 1785 en 1786 ; — Limoges, 26 april 1848, *Rec. Dall.,* 1849, 2,

173 ; — Gourdet et Closon, nr 12 ; — noot Dubois, *Rec. Dall.*, 1886, 2, 1 ; — Latreille, *Rev. crit.*, 1864, blz. 392 en volg. ; — Thiry, IV, nr 62 ; — Roppe, nr 12 ; — Kluyskens, *Contracten,* nrs 281 en 282).

Weer anderen houden de garfpacht voor een bijzonder soort landpacht (Laurent, XXV, nrs 477 en volg. ; — Aubry et Rau, V, § 371, blz. 377, noot 16 *bis* ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nr 1436 ; — Guillouard, II, nr 615 ; — Colmet de Santerre, VII, nr 213 *bis,* II, blz. 317 ; — Cass. fr., 8 febr. 1875, *Rec. Dall.*, 1875, 1, 169 ; — Nimes, 14 aug. 1850, *Rec. Dall.*, 1851, 1, 144).

De Page zegt nu eens dat de garfpacht een gemengde overeenkomst is en dan weer een loutere vennootschap (*Compl.*, IV, nr 800, blz. 436), om verder dan toch voor te houden dat het een landpacht blijft (nr 803, blz. 444) en het onderscheid met de vennootschap aan te stippen (nr 803, c, blz. 449).

Carbonnier ziet het zo, dat een garfpacht ten dele een vennootschap is, maar met dien verstande dat de wet geen andere vennootschap tussen de eigenaar en de uitbater erkent dan de garfpacht (*Rev. trim. dr. civ.*, 1949, blz. 98).

Bij het raadplegen van de Franse rechtsleer en rechtspraak dient in acht genomen te worden, dat de wetten van 18 juli 1889 en 13 april 1946 niet meer zo zeer de zuivere garfpacht van het burgerlijk wetboek dan wel een gemengde overeenkomst op het oog hebben, waarin de vennootschap de bovenhand heeft (*vgl.* Savatier, *Enc. D.*, Tw. *Métayage,* nr 26).

330. — De voorstanders van de verschillende stellingen geven tal van argumenten aan.

De verslaggever Mouricault motiveerde artikel 1764 B.W. door te verklaren, dat de garfpachter een soort vennoot was. Hieruit wordt dan afgeleid, dat de ontwerpers van het burgerlijk wetboek zelf de garfpacht voor een vennootschap of althans voor een gemengde overeenkomst hielden. In werkelijkheid bedoelde Mouricault niets méér dan een vergelijking (Laurent, XXV, nr 481).

De tekst zelf van de artikelen 1763 en 1764 B.W. laat geen twijfel over : « verhuurder », « gepachte », « onderpacht », « pacht », « pacht », « verpachte », « pachter », « pacht » zijn acht uitdrukkingen die in de twee volzinnen voortdurend aantonen, dat de garfpacht een pachtovereenkomst is (Laurent, XXV, nr 477 ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 803, c, blz. 449).

De wetgever van 1951 heeft artikel 1717 B.W. aangevuld met een bepaling die artikel 1763 nagenoeg herhaalt. Hierin mag de wil niet gezien worden, het onderscheid tussen de landpacht en de garfpacht zó aan te duiden, dat de regelen van de landpachtwetgeving vreemd zouden zijn aan de garfpacht. Het artikel 1763 en het gewijzigde artikel 1717 B.W. blijven verschillend en in elk geval, bedoelde de wetgever niet, de verhoudingen tussen de garfpacht en de gewone landpacht te wijzigen.

331. — Men heeft gemeend een duidelijk criterium tot onderscheid van garfpacht en vennootschap te vinden in de rechtspersoonlijkheid van de vennootschap, of in haar organen (Savatier, *Enc. D.*, Tw. *Métayage,* nrs 12 en volg.). Dergelijke stelling is verkeerd, daar zij het onderscheid tussen enerzijds de loutere overeenkomst van maatschap (art. 1832 en volg. B.W.), en anderzijds de handelsvennootschappen of de burgerlijke vennootschappen die de vorm van handelsvennootschappen aannemen, uit het oog verliest. Toch mag men van deze stelling onthouden,

dat een werkelijke boekhouding met actief en passief noodzakelijk kan worden in de garfpacht, en dat deze activiteit als garfpachter of -verpachter zich gaat afzonderen, zij het maar rekenplichtig, van de activiteit van de pachter en verpachter *ut singuli*.

Dat de vruchten niet *in natura* verdeeld worden, verschaft evenmin een duidelijke maatstaf om de garfpacht te onderscheiden van de vennootschap. Immers kan de verdeling ook in de garfpacht anders dan *in natura* gebeuren (zie boven, nr 325) ; anderzijds kan in een vennootschap de verdeling van een deel van de voortbrengselen *in natura* geschieden (Courregelongue, *J.C.P.*, 1949, 4889 ; — *vgl.* nochtans, Rouen, 16 okt. 1946, *J.C.P.*, 1947, IV, 99).

Een zeer belangrijk onderscheid tussen de garfpacht en de vennootschap schijnt te liggen in de toepasselijkheid van artikel 1863 van het burgerlijk wetboek.

Dit artikel beschikt, dat tegenover de schuldeisers waarmee zij een overeenkomst hebben aangegaan, de vennoten aansprakelijk zijn, ieder voor een gelijk bedrag en aandeel ; daarvan kan wel in de overeenkomst met de schuldeiser afgeweken worden ; integendeel kan de andere vennoot aan de schuldeiser het beding niet tegenwerpen, dat onder de vennoten zou bestaan, en volgens hetwelk iedere overeenkomst met derden moet vermelden dat de andere vennoot slechts in evenredigheid met zijn aandeel kan aangesproken worden (De Page, V, nr 88).

Welnu, wie beweert dat de garfpacht een vennootschap is, moet aanvaarden dat artikel 1863 van het burgerlijk wetboek wordt toegepast. Die vennootschap is immers van burgerlijke aard (De Page, V, nr 8, voetn. 4, blz. 27 en 28) en de vorm van een handelsvennootschap zal nog niet zo dikwijls aangenomen worden ; die vennootschap heeft dus geen rechtspersoonlijkheid en artikel 1863 komt in aanmerking.

Indien de garfpacht voor een vennootschap moet gehouden worden, zou de garfpachter derhalve de garfverpachter door zijn aankopen en andere verbintenissen kunnen binden, ook boven de inbreng van het gebruik van het perceel of van het bedrijf. Deze gevolgtrekking wijst er onmiddellijk op dat het verkeerd is de garfpacht voor een vennootschap te willen houden (*vgl.* Laurent, XXV, nr 477 ; — Baudry-Lacantinerie et Wahl, XX, nr 1436 ; — Guillouard, II, nr 615).

Beweren dat de garfverpachter niet deelt in het verlies, zodat het om een *societas leonina* zou gaan, is onjuist ; hij loopt gevaar niets te krijgen voor het gebruik van zijn landerijen of bedrijf ; een persoon die iets in gebruik inbrengt in een naamloze vennootschap neemt geen groter risico.

332. — Indien de partijen op het terrein van de vennootschappen gekomen zijn, zou dit omzeggens alléén kunnen zijn in een vennootschap in deelneming (art. 176 Venn. W. ; — Rouen, 16 okt. 1946, *J.C.P.*, 1947, IV, 99 ; — zie Tw. *Vennootschappen in deelneming* ; — *vgl.* Carbonnier, *Rev. trim. dr. civ.*, 1951, blz. 264, nr 3).

De vennootschap in deelneming kan een burgerlijk voorwerp hebben. De deelnemer mag, zij het stilzwijgend, zijn tussenkomst in het verlies beperken tot zijn inbreng, in zake het gebruik van de landerijen of van het bedrijf ; tegenover de derden is de verborgen deelnemer niet verbonden, zelfs niet in principe, op de goederen die in het bezit van de andere vennoot zijn.

In onderhavige hypothese rijst toch de vraag op of de granen, de vruchten, de veestapel enz. niet in het bezit zijn van de zgn. garfpachter om ze te verkopen, zodat de derde de geldigheid van die verkoop mag voorhouden ; trouwens, artikel 2279 B.W. zal de derde vrijwaren tegenover de « stille » vennoot, die zijn eigendomsrecht moet bewijzen. Het gevaar van een vennootschap in deelneming is, dat het geheime karakter ervan niet altijd geëerbiedigd wordt, wat de aard van de vennootschap tegenover de derden volledig kan wijzigen. Al deze punten zullen nader onderzocht worden in het trefwoord *Vennootschappen in deelneming.*

Wanneer men nu de vennootschap in deelneming en een zeer veelzijdige en genuanceerde garfpacht gaat vergelijken, dan blijft er werkelijk geen ander criterium meer over, dan het zo vage *affectio societatis* (Hamel, *Rev. trim. dr. civ.,* 1925, blz. 761 ; — Carbonnier, *Rev. trim. dr. civ.,* 1949, blz. 98 en 99).

Zo de vruchten verkocht worden en de prijs bij helften verdeeld wordt, terwijl de eigenaar geen bijzonder gezag heeft in de technische aangelegenheden, kan men van een vennootschap in deelneming gewagen (Rouen, 16 okt. 1946, *J.C.P.,* 1947, IV, 99). Deze criteria zouden nochtans in het Belgische recht niet volstaan, daar de garfverpachter geen gezag moet hebben.

333. — Na de verschillende stellingen en argumenten te hebben besproken, en alvorens de eigen oplossing uiteen te zetten, is het goed de concrete gegevens wat nader te omschrijven.

Een akker kan verpacht worden tegen een deel van de vruchten die er werkelijk zullen op geoogst worden. De verpachting kan ook gebeuren tegen een deel van de verkoopprijs op 1 september van de werkelijk opgedane vruchten. De verpachter kan zich nog houden bij een evenredig deel van de zuivere opbrengst, dus na aftrek van de uitgaven aan meststoffen, zaad en mogelijk van een deel van de arbeid. De verpachter kan enkel toezicht houden op de oogst, of zal misschien de vrijheid van bebouwing contractueel beperken tot gunstig te verkopen vruchten, of zal jaarlijks zijn toestemming geven in verband met de keuze van de vruchten, hij kan ook de verkoop controleren en mede bespreken, of met een officiële prijs genoegen nemen ; de berekening van de zuivere opbrengst zal een lijst van de uitgaven vergen.

Ondersteld nu, dat het om grotere landerijen gaat met veelzijdige culturen ; de eigenaar zal zeer dikwijls moeten tussenkomen, en zal er wegens de grote belangen die op het spel staan, zeer aan houden ; de landbouwer zal zijn uitgaven desnoods nauwkeurig noteren, om ze van een gedetailleerde lijst van uitgaven af te trekken.

Ondersteld nu, dat de eigenaar een werkelijk bedrijf met tientallen hectaren land, gebouwen, machines en ander alaam, ja zelfs een veestapel ter beschikking stelt ; de verpachter zal bijna voortdurend in de omtrek blijven voor verkopen, aankopen, zaaien, oogsten enz. ; de boekhouding zal werkelijk ingewikkeld worden ; er gaat een bedrijvigheid groeien van de verpachter en van de pachter, samen, terwijl hun persoonlijke activiteit *ut singuli* daarvan goed zal kunnen onderscheiden worden.

334. — De hierboven gedane beschrijving van een reeks hypothesen moet leiden naar het e i g e n s t a n d p u n t.

De garfpacht is in zijn eenvoudigste toestand niets anders dan een landpacht, waarvan de pachtprijs op een bijzondere, soms ietwat gezochte wijze berekend wordt. De ontwerpers van het burgerlijk wetboek hebben

terecht de garfpacht met een landpacht gelijk gesteld (zie boven, nr 330). Het zou nu meer dan ooit indruisen tegen de inzichten van de wetgever, indien de verpachter aan de bepalingen van de landpachtwetgeving zou kunnen ontsnappen, door de pachtprijs op een enigszins bijzondere wijze te berekenen.

De vraag is blijkbaar niet, of de garfpacht geen vennootschap is, noch een gemengde overeenkomst ; de vraag is, wanneer juist de overeenkomst helemaal geen garfpacht meer is, of althans een gemengde overeenkomst wordt waarin de partijen deels als vennoten optreden en deels, niet als gewone landpachter en -verpachter, maar als garfpachter en -verpachter optreden. Men merke dus wel het tweede bestanddeel van de gemengde overeenkomst ; de vraag is niet of het andere element een gewone landpacht is, maar wél of het een garfpacht is. De eigenlijke garfpacht, zoals in artikel 1763 B.W. bedoeld, is dus noch een vennootschap noch een gemengde overeenkomst ; maar in de praktijk zal men, ter zake van landbouwbedrijven of percelen, overeenkomsten aantreffen, waar helemaal geen element garfpacht in voorkomt, of andere, waarin de garfpacht naast een vennootschap of andere overeenkomst bestaat (zie verder, nrs 336 en 338).

335. — Het probleem is dus, te weten welke overeenkomsten nog zuivere garfpachten zijn, en welke integendeel reeds gemengd zijn of zelfs zuivere overeenkomsten van vennootschap.

Ondersteld dat de eigenaar landerijen én hofstede, of alléén de hofstede ter beschikking stelt, en zich een evenredig deel voorbehoudt van de vruchten en de dieren, of een deel van de zuivere opbrengst na aftrek van de uitgaven voor zaad, plantgoed, melk-, vet- of kweekdieren ; hij zal nauwgezet toezicht houden opdat geen opbrengst hem zou ontsnappen, hij zal een boekhouding eisen, zelfs de aan- en verkopen controleren, en zal er misschien voorafgaandelijk zijn goedkeuring moeten aan hechten.

Hier schijnt de gelijkenis met de vennootschap reeds belangrijk te zijn ; maar in werkelijkheid heeft de eigenaar nog altijd niets méér gedaan dan zijn onroerend goed te verpachten ; weliswaar neemt hij een bepaald risico : geen pacht of een geringe pacht te krijgen ingevolge de mislukking van de uitbating voor dat jaar.

Zo de eigenaar een evenredig deel krijgt van de vruchten — in de breedste zin van het woord — en niet van de zuivere opbrengst, dan is artikel 1763 van toepassing, dat op een trouwens zeer logische wijze dit contract als een pachtovereenkomst beschouwt.

Wordt de zuivere opbrengst gedeeld, dan nog komt het logisch voor al de regelen van de pacht toe te passen ; de wetgever schijnt ook de verdeling van de zuivere opbrengst in artikel 1763 bedoeld te hebben(zie boven, nr 325).

Een andere hypothese is nu, dat de eigenaar van de hofstede ook dieren ter beschikking stelt. De partijen beginnen hier op vennoten te gelijken en naargelang die dieren een belangrijker kapitaal gaan vertegenwoordigen of de eigenaar méér alaam gaat ter beschikking stellen, lonen gaat helpen afdragen... in één woord meer risico gaat nemen, verlaat men de garfpacht om naar de vennootschap over te hellen.

De feitenrechter zal oordelen wanneer die andere overeenkomsten enkel een garfpacht moeten verduiken en wanneer ze integendeel ernstig zijn en zo belangrijk, dat zij naast de garfpacht, in een bijna evenwaardige verhouding komen te staan, aanleiding gevend tot een gemengde overeenkomst, of wanneer integendeel van de garfpacht niets meer overblijft dat niet

opgeslorpt wordt door de vennootschap, die de enige in acht te nemen rechtsverhouding is.

De kantonnale rechtbank van Agen besliste op 16 februari 1949, dat er geen garfpacht maar een vennootschap bestond, wanneer bedongen werd dat :

1) de eigenaar zijn onroerend goed, de tegenpartij zijn landbouwkennissen en werkkracht alsmede elk de helft van het vee inbrachten ;

2) het beheer door allebei samen gedaan werd, terwijl de zogenaamde pachter toch mandaat had om de gewone uitgaven en verkopen te doen ;

3) de zogenaamde pachter boek moest houden zowel voor de goederen als voor het geld ;

4) tweemaal 's jaars vergaderd wordt om de bebouwing en de uitbating voor de volgende maanden uit te stippelen ;

5) de grote herstellingen en de grondbelasting door de eigenaar bekostigd worden ;

6) een bilan opgesteld wordt ;

7) de winst of het verlies verdeeld wordt, nadat de lasten betaald zijn ;

8) elke partij een deel van de vruchten neemt voor zijn gezin, terwijl de pachter zich het pluimvee voorbehoudt en de eigenaar wat eieren en dieren mag afhalen (*J.C.P.*, 1949, 4889, met noot Courregelongue).

HOOFDSTUK II

Toepasselijke wetsbepalingen

336. — Indien, naar het boven gemaakte onderscheid, de overeenkomst geen garfpacht meer is, maar een loutere v e n n o o t s c h a p, is de landpachtwet niet meer van toepassing.

Bij de eerder schaarse g e m e n g d e gevallen zal de feitenrechter moeten uitmaken welk element van de overeenkomst eerder aan de garfpacht en dus — zoals verder zal uiteengezet worden — aan de landpachtwet gebonden is, en welk ander bestanddeel eenvoudig aan de wetten betreffende de vennootschappen moet onderworpen blijven. Blijkbaar moet iedere dwang of last, die volgens de landpachtwet aan de pachter niet mag opgelegd worden, geweerd blijven, indien er niet een werkelijk risico van de eigenaar innig mee verbonden is, er de redelijke tegenhanger van is. Zo zullen de dwingende bepalingen van duur gelden, indien de zogenaamde pachter alles samen toch hoofdzakelijk een landpachter, een garfpachter blijft en het gevaar dat de eigenaar loopt, niet kan opwegen tegen het voorbarig verlies van het bedrijf voor de landbouwer.

Op de punten waar het element garfpacht en het element vennootschap niet te onderscheiden zijn, zal het doorslaggevend bestanddeel dienen gezocht te worden om de desbetreffende bepalingen toe te passen (*vgl.* Savatier, *Enc. D.*, Tw. *Métayage*, n^r^ 7 en er aangehaald Cass. fr., 7 jan. 1949).

337. — De boven gemaakte onderscheiden verstevigen de stelling dat de aldus zuiver bepaalde garfpacht als zodanig een bijzondere soort landpacht is en alle wetsbepalingen inzake landpacht toepasselijk zijn (De Page, *Compl.*, IV, n^r^ 803, blz. 444 ; n^r^ 803, c, blz. 449 ; — Laurent, XXV, n^rs^ 477 en volg. ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1324 en 1325 ; Senaat, 1947-48, blz. 280 ; — Vred. Stavelot, 6 okt. 1881, *Pas.*, 1882, III, 262 ; — Kluyskens, *Contracten*, n^r^ 280 *bis* ; — *anders :* Gourdet et Closon, n^r^ 12 ; — Roppe, n^r^ 12 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail à ferme*, n^r^ 8 ; — Vred. Sint-Joost-ten-Node, 23 jan. 1942, *T. Vred.*, 1942, 175).

Eén regel van de landpachtwet zou niet toepasselijk zijn : artikel 1742 ; men beweert dat, nu de garfpacht een overeenkomst *intuitu personæ* is, zij eindigt met de dood van de pachter (De Page, *Compl.*, IV, n^r^ 801, 1°, blz. 457 ; n^r^ 803, blz. 444 en 445 ; n^r^ 803, C, blz. 449). Blijkbaar laat nochtans niets toe op dit punt van de landpachtwet af te wijken ; het *intuitus personæ* bestaat wel in deze maat dat de wetgever in artikel 1763 de onderverpachting en de overdracht van pacht heeft verboden, maar niet zodanig, dat het noodzakelijk voorkwam ook van artikel 1742 af te wijken.

Dit alles zijn trouwens beschouwingen *de lege ferenda;* in werkelijkheid werd van artikel 1742 niet afgeweken (Laurent, XXV, nr 483).

Artikel 1769 B.W. speelt geen rol in de garfpacht, vermits de prijs stijgt of daalt met de oogst en dus vanzelf aangepast wordt aan het beoogde verlies (Laurent, XXV, nr 482).

Het voorrecht uit artikel 20, 1° hypotheekwet geldt ook voor de garfpacht (De Page, VII, nr 149, blz. 124, voetn. 1 ; — Aubry et Rau, II, § 261, noot 3 *bis* ; — Laurent, XXV, nr 480 ; — Lepinois, II, nr 726).

338. — Het neteligste probleem ligt in het nieuwe artikel 1764 *bis* (zie boven, nrs 35 tot 40) en de wet van 26 juli 1952 (zie boven, nrs 50 tot 53) die de vrijheid bij het bepalen van de pachtprijs inkrimpen.

Het artikel 1764 *bis* is volkomen onverenigbaar met artikel 1763 B.W. indien men het niet, zoals de tekst trouwens oplegt, beperkt tot de pachtprijzen die in een vaste hoeveelheid landbouwprodukten uitgedrukt zijn en niet in een evenredig deel van de werkelijke vruchten (zie boven, nr 326).

De wet van 26 juli 1952 zou integendeel zijn doel missen, mocht het mogelijk zijn onbeperkte pachtprijzen te vragen, door de berekening ervan met de oogst te verbinden. Artikel 1 verbiedt dat het aandeel van de verpachter een waarde zou vertegenwoordigen die hoger ligt dan de met 2 of 2,5 vermenigvuldigde normale pacht voor 1939. Artikel 2 komt slechts in aanmerking voor de garfpacht waarvan de pachtprijs *in natura* bepaald is ; dan moet ieder jaar de pacht omgezet worden in geld ; artikel 2 belet integendeel niet, de werkelijke zuivere opbrengst in franken te verdelen, doch dan blijft artikel 1 van toepassing.

De garfpacht verliest dus zijn reden van bestaan, zolang de wet van 26 juli 1952 of een dergelijke wet in voege zal zijn. Blijkbaar mag de verpachter die het risico van een slechte oogst blijft dragen, maar van de goede oogst niet volledig kan genieten, eisen dat de garfpacht zou omgezet worden in een gewone landpacht.

Indien de partijen de garfpacht wensen te behouden, alhoewel de toepassing van de wet van 26 juli 1952 geëist wordt, dan zou de eigenaar blijkbaar wel kunnen laten gelden dat bij het bepalen van de normale pachtprijs van 1939 een normale garfpachtprijs dient gezocht te worden ; deze kan hoger liggen, daar de eigenaar hier toch het risico draagt van een mislukte oogst.

De wet van 26 juli 1952 dient natuurlijk niet toegepast te worden indien het een vennootschap geldt ; voor de gemengde overeenkomsten zullen de voordelen dikwijls een noodzakelijke en volwaardige tegenhanger zijn van het werkelijke risico van de eigenaar, wat de toepasselijkheid van de wet van 1952 zou uitschakelen.

TITEL XIV

VERPACHTING DOOR OPENBARE BESTUREN EN INSTELLINGEN

HOOFDSTUK I

Bepaling

339. — « De verhuring van de rijksgoederen, de goederen van de gemeenten en van de openbare instellingen is aan bijzondere regelen onderworpen » (art. 1712 B.W.).

Wat waar is voor de verhuring in het algemeen, geldt ook voor de verpachting. De bijzondere regelen aangaande de verpachting van landeigendommen toebehorend aan de staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen worden in deze titel besproken.

Vooraf dient nauwkeurig het terrein omlijnd te worden, waarop die bijzondere regeling betrekking heeft.

AFDELING I. — *Openbare besturen.*

340. — De bijzondere regeling, waarvan artikel 1712 B.W. gewag maakt, is vooreerst van toepassing op de verpachting door de openbare besturen, nl. staat, provinciën en gemeenten.

Hier nochtans bedoelt de wet enkel en alleen de verpachting van het privaat domein van de staat, de provinciën en de gemeenten (De Page, IV, n^r^ 491 en 816 ; — *anders :* Baudry-Lacantinerie, *Louage,* n^r^ 154 ; — Laurent, XXV, n^r^ 64 ; — Rb. Brussel, 13 nov. 1889, *J.T.,* 1889, 1369.

Het openbaar domein is niet vatbaar voor verhuring (Verbr., 5 maart 1896, *Pas.,* 1896, I, 104 ; — Verbr., 12 jan. 1893 (motieven), *Pas.,* 1893, I, 79 ; — Verbr., 26 dec. 1890, *Pas.,* 1891, I, 31 ; — Verbr., 9 maart 1950, *Pas.,* 1950, I, 485 ; — Giron, *Dictionnaire,* Tw. *Domaine public,* n^rs^ 2 en 44, en Tw. *Concession ;* — *Nov.,* Tw. *Le domaine public,* n^r^ 92, blz. 59 ; — Planiol, II, n^r^ 1666 *bis,* kleine tekst, *in fine*), doch kan enkel het voorwerp uitmaken van een overeenkomst *sui generis* (De Page, IV, n^r^ 816). Wigny neemt nochtans aan, dat bepaalde goederen van het openbaar domein, o.m. stapelplaatsen van de Antwerpse haven vatbaar zijn voor verhuring (*Droit administratif, Principes généraux,* 1953, n^r^ 320, blz. 244-245).

Ontsnapt eveneens aan de in deze titel uiteengezette regeling : de toestand, waarbij aan elke bewoner der gemeente een bij loting aangewezen perceel afgestaan wordt tegen een retributie, die in de toewijzingsvoorwaarden gewoonlijk op een gering bedrag vastgesteld is, en anderzijds : de verdeling bij openbaar opbod, onder de bewoners van de gemeente alleen, van verkavelde gronden, met beperking van het aantal kavels per gegadigde (Ministerieel rondschrijven van 20 jan. 1932, nr 2297/6 gericht aan de hh. provinciegouverneurs ; — Vanden Abeele, blz. 70 ; — Brants, *Het Belgisch gemeenterecht,* derde uitg., nr 533, blz. 439).

Onder het begrip « openbaar bestuur » dienen ook begrepen te worden de r e g i e s , nl. regie van telegraaf en telefoon, regie van het luchtwezen en regie der koeldiensten van de staat. Deze rechtspersonen hebben een eigen patrimonium (Wigny, *o.c.,* nr 151, blz. 132-133).

Afdeling II. — ***Openbare instellingen.***

341. — Ook de verpachtingen door o p e n b a r e i n s t e l l i n g e n zijn onderworpen aan de bijzondere regelen waarvan artikel 1712 B.W. gewag maakt. Wijl in België nog geen algemene wet bestaat waarbij het statuut van de openbare instellingen vastgesteld wordt, is men aangewezen op het administratief recht, als het erom gaat uit te maken of men al dan niet met een openbare instelling te doen heeft.

Wat is de juiste draagwijdte van het begrip « *openbare instelling* » waarvan sprake in artikel 1712 B.W. ?

Er bestaat in de huidige rechtsleer een tendens om het begrip « openbare instelling » *(établissement public)* beperkend uit te leggen. Volgens Buttgenbach « *l'établissement public est une fondation de service public* ». Hij geeft er volgende bepaling van : « *C'est l'affectation réalisée par l'Etat, la province ou la commune d'un patrimoine spécial, juridiquement distinct du patrimoine général du pouvoir créateur, à un service public qui, pour la gestion de ce patrimoine et la réalisation de son objet, est doté d'une autonomie organique et technique, sous la tutelle et le contrôle de ce dernier* » (A. Buttgenbach, *Théorie générale des modes de gestion des services publics en Belgique,* 1952, nr 374, blz. 305).

Het Belgisch instituut voor administratieve wetenschappen heeft in 1944 een gelijkaardige bepaling gegeven van de openbare instelling in haar ontwerp betreffende de parastatale instellingen (Buttgenbach, *l.c.*). Volgens deze opvatting moet de openbare instelling onderscheiden worden van de v e r e n i g i n g v a n p u b l i e k r e c h t e l i j k e a a r d (*association de droit public*). « *Cette expression* », schrijft Buttgenbach, « *a été heureusement adoptée par l'Institut belge des sciences administratives pour désigner celles des personnes publiques parastatales — c.a.d. ceux des organismes publics nationaux et personnalisées — qui ont été constitués par le procédé juridique de l'association et non par celui de la fondation* » (*o.c.,* nr 404, blz. 349).

Het is dus de wijze van oprichting die van belang is om een openbare instelling van een vereniging van publiekrechtelijke aard te onderkennen. De eerste wordt opgericht bij wijze van *stichting* d.w.z. de bijzondere juridische affectatie van een patrimo-

nium aan een openbare dienst. Buttgenbach geeft een lijst van 140 openbare instellingen (*l.c.*, nr 403 *bis*, blz. 337-348).

De vereniging van publiekrechtelijke aard wordt opgericht volgens het procédé van een vereniging, d.w.z. een vereniging van verschillende publiekrechtelijke personen (b.v. intercommunale verenigingen, gemeentekrediet van België, nationale maatschappij van buurtspoorwegen, enz.) (zie Buttgenbach, nrs 416 en volg., blz. 359), ofwel een vereniging van publiekrechtelijke personen met private personen (b.v. nationale maatschappij van Belgische spoorwegen, nationale bank van België, nationale maatschappij voor krediet aan de nijverheid, Sabena, enz.) (Buttgenbach, nrs 421 tot 427).

Het is nu de vraag, of de termen van artikel 1712 B.W. moeten opgevat worden in de enge betekenis van het begrip openbare instelling, dan wel of daaronder ook begrepen moeten worden de zogenaamde verenigingen van publiekrechtelijke personen.

De voorbereidende werken van artikel 1712 B.W. zijn zeer schaars : volgens Locré werd dit artikel aangenomen zonder opmerkingen (Locré, VII, blz. 151).

Het is zeker dat ten tijde van het totstandkomen van het burgerlijk wetboek slechts enkele openbare instellingen bekend waren nl. de godshuizen en andere liefdadige instellingen, en de kerkfabrieken. Dit zijn openbare instellingen in de echte zin d.w.z. opgericht onder de vorm van stichting.

De ontwikkeling van het administratieve leven van de staat heeft achteraf de noodzakelijkheid der verenigingen van publiek recht in het leven geroepen. Deze zijn dus van jongere datum dan de eigenlijke openbare instellingen.

Moet men hieruit afleiden, dat artikel 1712 B.W. waar het gewag maakt van openbare instellingen, beperkend moet uitgelegd worden ? Het ware gewaagd zulks te beweren.

Heeft de wet van 7 mei 1929 meer klaarheid gebracht ? Volgens Kluyskens moet men onder openbare instellingen in de zin van artikel 1712 B.W. verstaan de « instellingen die in het leven geroepen worden door de staat of de openbare besturen, en die, alhoewel een afzonderlijk bestaan hebbende, deel uitmaken van 's lands beheer » (Kluyskens, *Contracten*, tweede druk, 1952, nr 198 *bis*, blz. 228). Kluyskens citeert echter als voorbeelden enkel openbare instellingen in de enge betekenis.

Buttgenbach daarentegen schrijft : « *Un certain nombre d'articles du Code civil, du Code pénal, du Code de procédure civile, des Codes fiscaux et quelques lois spéciales contiennent des dispositions applicables aux « établissements publics ». La plupart de ces lois ont employé l'expression dans un sens large, qui déborde mais qui englobe aussi les frontières de « l'établissement public-fondation » au sens où nous l'avons défini* » (*o.c.*, nr 394, blz. 327).

342. — Dragen onder andere het karakter van een openbare instelling :

— De commissies van openbare onderstand ;

— De kerkfabrieken ;

— De protestantse consistories en Israëlische synoden door de regering erkend (wetten van 18 Germinal, jaar X en 4 maart 1870, alsook decreet van 30 dec. 1809) ;

— De polders en wateringen (keizerlijk decreet van 11 jan. 1811) ;

— De kathedrale en collegiale kapittels (wet van 19 dec. 1864) ;

— De groot-seminaries (keizerlijk decreet van 6 nov. 1813 en wet van 19 dec. 1864) ;

— De bergen van barmhartigheid ;

— De stichtingen van studiebeurzen (wet van 19 dec. 1864) ;

— De rijkshogescholen, academiën, koninklijke musea, hogere rijkslandbouwinstituten en rijkslandbouwstations ;

— Het nationaal werk voor kinderwelzijn, der oorlogsinvaliden, der oorlogswezen ;

— De nationale maatschappij voor de kleine landeigendom ;

— De algemene spaar- en lijfrentekas ;

— De provinciale commissies van de stichtingen van studiebeurzen (wet 9 dec. 1864).

Zijn echter geen openbare instellingen: de instellingen van openbaar nut, die hun ontstaan aan het privaat initiatief te danken hebben doch door de staat alleen erkend worden bij koninklijk besluit, uitgevaardigd ingevolge de wet van 27 juni 1921, die aan de regering toelaat de rechtspersoonlijkheid te verlenen aan een door een privaat persoon gesticht werk van filantropische, wetenschappelijke, artistieke, godsdienstige of opvoedkundige aard: b.v. de katholieke universiteit van Leuven, de vrije universiteit van Brussel, het rode kruis van België (Vauthier, *Précis du droit administratif de la Belgique,* tweede uitg., blz. 166 ; — Vanden Abeele, blz. 83).

HOOFDSTUK II

Wetgeving

343. — De bijzondere regeling, waarnaar artikel 1712 B.W. verwijst voor de verpachting door openbare besturen en openbare instellingen, is in de eerste plaats vervat in de wet van 7 mei 1929, maar ook in het decreet van 6 november 1813 (zie verder, nr 344).

Sedert het verschijnen van de wet van 7 juli 1951 is echter de wet van 7 mei 1929 op de verhuring van landeigendommen van de staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen, slechts van ondergeschikt belang. Artikel 21 der wet van 7 juli 1951 bepaalt immers, dat de wet van 7 juli 1951 ook van toepassing is op de verhuring van landeigendommen van de staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen, niettegenstaande alle andersluidende bepalingen der wet van 7 mei 1929.

Bijgevolg zijn de bepalingen der wet van 7 mei 1929, die in tegenspraak zijn met de bepalingen van de wet van 7 juli 1951 door deze laatste impliciet afgeschaft.

Voor de verpachting door openbare besturen en openbare instellingen is er dus een zekere terugkeer tot het gemeen recht ; de uitzonderingswet van 7 mei 1929 blijft slechts bestaan voorzover de bepalingen ervan kunnen overeengebracht worden met de wet van 7 juli 1951. De met deze wet in tegenspraak zijnde artikelen zijn stilzwijgend opgeheven. De artikelen die in overeenstemming kunnen gebracht worden met de wet van 7 juli 1951 blijven geldig.

De door de wetgever gebruikte formulering laat plaats voor betwisting omtrent de vraag welke bepalingen der wet van 7 mei 1929 precies afgeschaft werden. De raad van state had dan ook terecht de wens geuit de twee wetten te zien in overeenstemming brengen (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1948-49, nr 262, bijlage, blz. 25 ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, zitting 31 maart 1949, blz. 17 en 18).

Alleszins staat vast dat alle artikelen van het burgerlijk wetboek, zoals ze in hun huidige vorm opgesteld zijn, toepasselijk zijn op de verpachting uitgaande van openbare besturen, terwijl de bepalingen der wet van 7 mei 1929 nog slechts gelden voor zover ze verenigbaar zijn met het huidig gemeenrecht inzake landpacht (Gourdet et Closon, nr 107 ; — Roppe, nr 107 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1928-29, nr 106 ; — *Parlem. Besch.*, Kamer, 1928-29, nr 196, blz. 3 ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1928-29, blz. 598, 596, 690 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat ,1927-28, blz. 99, 544, 560 ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1946-47, blz. 769).

Derhalve is de gewone landpachtwet van toepassing wat aangaat : de bewijsregeling althans voor de verpachter (zie nochtans De Page, *Compl.*, IV, nr 798, blz. 422, voetn. 1) ; de duur van de pacht ;

de vrijheid van bebouwing ; de einde-pachtvergoeding ; de wederzijdse verplichtingen ; de aansprakelijkheid voor brandschade ; de vervreemding van het pachtgoed ; de wijze waarop de pachtprijs *in natura* bepaald wordt ; de herziening van de pachtprijs ; de opzegging ; het recht van de pachter voortijdig opzegging te geven ; de verplichting tot motivering van de opzegging door de verpachter ; de wet van 26 juli 1952 op de beperking van de pachtprijzen (art. 7) ; de rechtspleging.

De regelen van de wet van 7 mei 1929 gelden enkel voor de w i j z e waarop de goederen kunnen in huur gegeven worden — *le mode de mise en location* — (De Page, *Compl.,* IV, blz. 422).

De wet van 7 mei 1929 had niet tot doel aan deze verpachtingen een bijzonder statuut te geven wat de inhoud zelf van de pachtovereenkomst aangaat ; enkel de totstandkoming en voortzetting van deze pachtovereenkomsten werden bijzonder geregeld door de voormelde wet (De Clerck en Lefere, n^{r} 42).

344. — Naast de wet van 7 mei 1929 dient eveneens het decreet van 6 november 1813 in acht genomen te worden wat de kathedrale en collegiale kapittels alsmede de seminaries betreft (De Page, *Compl.,* IV, n^{r} 818, blz. 506) ; ook voor deze laatsten geldt de pachtwet uitgezonderd voor de wijze om tot het verpachten over te gaan. Artikel 57 heeft het over de kapittels en artikel 69 over de seminaries.

HOOFDSTUK III

Verpachting bij aanbesteding

AFDELING I. — *Geheime aanbesteding*

345. — De wet van 7 mei 1929 behoudt haar belang inzake de wijze van verpachting.

Vóór het verschijnen der wet van 7 mei 1929 geschiedde de verpachting van goederen die aan openbare besturen toebehoorden in het algemeen bij openbaar opbod (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1925-26, nr 429, blz. 18 en 19 ; — Gourdet et Closon, nr 107 ; — Roppe, nr 107 ; — Vanden Abeele, blz. 87). Zulks had grote nadelen : het openbaar opbod gaf aanleiding tot abnormaal hoge pachtprijzen, als gevolg van de landhonger en soms ook van de rivaliteit onder de boeren (Vanden Abeele, blz. 87) ; zodoende kwam het algemeen niveau der pachtprijzen in gans de streek hoger te liggen. De wetgever wilde de pachters beveiligen tegen overdreven pachtprijzen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 5 mei 1927 ; Senaat, 1 dec. 1927).

De verpachting bij openbaar opbod werd dan ook verboden, en in de plaats kwam dan de aanbesteding bij geheime inschrijving (art. 1, w. 7 mei 1929).

De wetgever was ervan overtuigd dat de boer die thuis, rustig, een bod op papier zou zetten, hierbij nuchter en zakelijk zou tewerkgaan en slechts de prijs zou aanbieden die, ten aanzien van de normale pachtwaarde van het goed, verantwoord was (Vanden Abeele, blz. 88). Nochtans heeft de wetgever zich vergist, daar de prijzen bij inschrijving even hoog, zo niet hoger liggen dan vroeger ; zulks is vooral bij het huidig regime van pachtprijsbeperking merkbaar : practisch alle landbouwers doen een hoger bod dan het wettelijk toegelaten maximum, uit vrees dat het pachtgoed hun zou ontsnappen.

346. — De verpachting, door aanbesteding bij geheime inschrijving volgens de modaliteiten hierna vermeld (zie boven, nrs 7 tot 10) zal, ingevolge het voorkeurrecht van de zittende pachter (zie boven, nr 14 en verder, nrs 357 en volg.) slechts kunnen plaats hebben in volgende gevallen (Vanden Abeele, blz. 88) :

— wanneer het pachtgoed voorheen nog niet verpacht was, hetzij het een nieuw aangekocht of gekregen perceel, hetzij het een perceel braakgrond betreft ;

— wanneer de zittende pachter het pachtgoed heeft verlaten ingevolge eigen initiatief (opzegging of pachtverbreking) of vonnis ;

— wanneer het pachtgoed vrijkomt ingevolge opzegging waartegen geen verzet kwam of ingevolge door de vrederechter geldig verklaarde opzegging.

347. — Vooraleer tot verpachting over te gaan, moet het verpachtend bestuur de bedingen en voorwaarden voor de verpachting vaststellen, d.w.z. het lastenkohier vaststellen. Het bestuur mag eenvoudig verwijzen naar de bepalingen der wet. Wijl de meeste bepalingen inzake landpacht van gebiedende aard zijn, heeft het bestuur geen grote vrijheid meer in het vaststellen van het lastenkohier. Er kunnen nochtans bijzondere bedingen ingelast worden betreffende de termijn binnen welke de aanbestedingen moeten binnenkomen, de aanvangsdatum der pacht, de levering en teruggave (art. 1720, 1778, § 6 en 1766 *bis*, tweede lid, B.W.), de gevolgen van het toeval (art. 1772 en 1773 B.W.), de ingebruikneming door het bestuur (art. 1774, § 2, II en III, B.W.), de gevolgen van het overlijden van de pachter en van de verkoop van het pachtgoed (art. 1742 en 1748 B.W.), de ruimingskosten (art. 1864 *ter* B.W.), de beschikking over stalmest en stro (art. 1766 *bis* B.W.), het opslaan van de oogst (art. 1767 B.W.), de oprichting van gebouwen (art. 1778, § 1, 1°, B.W.), de aanleg van beplantingen (art. 1778, § 1, 2°, B.W.), het aanwijzen van zekere percelen als bouwgrond (art. 1774, § 2, IV, 3°, B.W. ; — Vanden Abeele, blz. 90). In het lastenkohier kan eveneens een minimumprijs bepaald worden beneden welke het pachtgoed niet toegewezen wordt — mits deze minimumprijs het wettelijk toegelaten maximum niet overtreft — en waarna dan overgegaan wordt tot nieuwe aanbesteding of onderhandse verpachting (art. 1, laatste lid, w. 7 mei 1929).

Wanneer de wet van 26 juli 1952 niet meer zal gelden (zie boven, n^rs^ 50 en volg.), zal de vraag oprijzen of in het lastenkohier mag afgeweken worden van artikel 1764 *quater* aangaande de periodieke pachtprijsherziening (zie boven, n^rs^ 44 en volg.) ; deze bepaling is van dwingend recht (zie boven, n^rs^ 19 en 44 ; — De Page, *Compl.*, IV, n^r^ 802, *D.*, 2°) en niet onverenigbaar met de wet van 7 mei 1929 ; er kan dus niet van afgeweken worden.

Vaak ook eist het lastenkohier dat de pachter zijn aanbod door een borg doet mede-ondertekenen. In sommige provinciën weigert zelfs de bestendige deputatie haar goedkeuring wanneer geen borgen gesteld werden (Vanden Abeele, blz. 91, voetn. 3).

Het verpachtend bestuur moet het lastenkohier bekendmaken bij middel van aanplakbrieven en aankondigingen in de plaatselijke pers. De aankondiging omvat : aanwijzing van het te verpachten goed (aard, ligging, oppervlakte, bondige beschrijving zo het een hofstede betreft), uiterste datum der inschrijving en adres aan hetwelk ze dient verzonden te worden, vermelding dat de aanbieding moet gedaan worden onder verzegelde omslag bij ter post aangetekende brief, plaats, dag en uur van opening en voorlezing der inschrijvingen, datum van ingenottreding, eventueel bestaan van voorkeurrecht voor zittende pachter, plaats waar het lastenkohier kan geraadpleegd worden, enz. (Vanden Abeele, n^r^ 26, blz. 92).

348. — De pachter dient zijn inschrijving bij aangetekend schrijven en onder verzegelde omslag aan het verpachtend bestuur te laten toekomen. Beide voorwaarden werden gesteld om bedrog en begunstiging te vermijden ; zij zijn derhalve van substantiële aard en de onregelmatige aanbiedingen zijn niet ontvankelijk

(Raad van State, 10 dec. 1952, Ranson, nr 2029, *Pas.*, 1954, IV, 39 ; — Gourdet et Closon, nr 108 ; — Roppe, nr 108 ; — Vanden Abeele, nr 27, blz. 92 ; — *Nov., Lois politiques et administratives,* IV, nr 151 ; — *Rev. Adm.,* 1938, blz. 491). Op de in het lastenkohier voorziene dag, uur en plaats wordt in openbare zitting elke inschrijving geopend, en wordt voorlezing gedaan van het aanbod. De zitting dient op straf van nietigheid der beraadslaging openbaar te zijn.

349. — In principe wordt de pacht toegewezen aan de hoogste bieder. Nochtans is zulks niet steeds het geval. Wellicht kan de zittende pachter gebruik maken van zijn voorkeurrecht (zie verder, nr 357). Ingeval de hoogst biedende niet de nodige rechtsbekwaamheid heeft om te contracteren, kan hem natuurlijk de verpachting niet toegestaan worden. De hoogstbiedende kan eveneens uitgeschakeld worden zo hij niet voldoende waarborgen biedt inzake solvabiliteit : een overdreven hoog bod zou op grond van deze voorwaarden kunnen uitgeschakeld worden (*Rev. Adm.,* 1946, blz. 253).

In de raad van state werd onlangs een arrest uitgesproken(R.v.St., 7 okt. 1955, Degraeve, nr 4591) dat deze regel bevestigt. In dit arrest leest men nl. : « *considérant qu'en vertu de l'article 1er de la loi du 7 mai 1929, les commissions d'assistance publique sont tenues de procéder à la location de leurs biens ruraux par voie de soumission sous pli cacheté et de donner la préférence à l'auteur de la soumission la plus élevée* ».

Verder wordt in dit arrest gezegd : « *que la loi du 7 mai 1929 laisse intacte le droit de la commission d'écarter un soumissionnaire qui ne présente pas suffisamment de garanties au point de vue solvabilité ou dont l'aptitude professionnelle risquerait de diminuer la valeur locative du bien* ».

Men kan zich afvragen of op dit gebied de rechtspraak niet moet vergeleken worden met diegene die op het stuk der aanbestedingen van openbare werken tot stand gekomen is. In deze laatste aangelegenheid heeft de raad van state te kennen gegeven dat hij de thesis van het automatisme verwerpt. In het arrest Bruneau van 29 oktober 1954, nr 3772 lezen we nl. : « *considérant qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'obligeait la partie adverse à désigner automatiquement comme adjudicataire le soumissionnaire qui avait proposé le prix qui, libellé en chiffres, était le plus bas ; que cette obligation ne résulte pas de l'article 21 de la loi du 15 mai 1846 ; que cet article, en prévoyant que les marchés avec l'Etat sont faits avec concurrence, entend non seulement prohiber les manœuvres qui faussent le jeu normal de la concurrence, mais aussi mettre les concurrents sur un pied d'égalité ; qu'il n'oblige pas l'Etat à préférer le soumissionnaire ayant proposé le prix qui, d'après son libellé en chiffres, est le plus bas, si l'offre de ce soumissionnaire n'est pas, en réalité, plus avantageuse que celle des autres soumissionnaires* » (*R.J.D.A.,* 1955, blz. 37 met noot Paul De Visscher).

Inzake openbare werken kan de laagste bieder dus geen aanspraak maken op de toewijzing der werken, zo zijn bod niet voordeliger is dan dat der overige mededingers.

Blijkbaar dient deze regel ook inzake openbare verpachting toegepast te worden, d.w.z. de hoogste bieder heeft geen recht op de toewijzing der pacht, zo zijn bod niet voordeliger is dan dat der overige mededingers. Wat verstaat men door « voordeliger » ? Er dient in aanmerking genomen

te worden : de solvabiliteit en de beroepsbekwaamheid, twee factoren waarvan het arrest Degraeve gewag maakt.

Een *curiosum* is wel het geval waarbij twee inzenders eenzelfde hoogste prijs aanbieden. Van Dievoet en Rondou (*De verpachting van de landeigendommen der openbare besturen en instellingen,* blz. 9) stellen in dat geval voor, de twee hoogste inzenders een nieuwe inschrijving te laten doen. Nochtans, een exclusieve inschrijving voor enkele pachters is nergens bepaald. Er zou, vermits de aanbesteding geen « voldoende uitslag » heeft opgeleverd (art. 1, derde lid) dienen overgegaan te worden ofwel tot een nieuwe aanbesteding, ofwel tot een onderhandse verpachting ; deze laatste oplossing verdient echter de voorkeur : immers, was er slechts één hoogste bod, dan waren de andere pachters toch uitgeschakeld ; er is dus geen reden hen opnieuw een kans te gunnen.

350. — Ook mag de hoogste bieder geen persoon zijn die wettelijk uitgesloten is ingevolge de wetten waarbij het openbare ambtenaren, leden der commissies van openbare onderstand of kerkmeesters verboden is, enig deel te hebben in akten of aanbestedingen van de instellingen die zij beheren.

Deze beschouwing vergt een beknopte uitleg.

Vooreerst dient vastgesteld te worden dat op burgerlijk gebied de pachtovereenkomst waarbij deze personen partij zouden zijn, rechtsgeldig is. Inderdaad, de nietigheid waarvan spraak is in artikel 1596 B.W. geldt uitsluitend voor koopovereenkomsten. Zij mag niet uitgebreid worden tot de huur- of pachtcontracten (De Page, IV, n^{r} 57). De vraag blijft echter, of het verbod van artikel 245 S.W. de nietigheid op burgerlijk gebied betekent (*vgl. :* De Page, II, n^{r} 780 *bis*).

De openbare ambtenaar of mandataris die een goed van het bestuur waarvan hij deel uitmaakt in pacht neemt, zal echter door sancties van administratieve en (of) strafrechtelijke aard kunnen getroffen worden.

Op administratief gebied is de regeling zeer fragmentarisch.

Er is geen algemene bepaling die aan de openbare ambtenaren en mandatarissen verbod oplegt goederen van hun bestuur in pacht te nemen.

Men zal derhalve in de verschillende wetgevingen die deze besturen beheersen moeten nagaan of een verbodsbepaling voorzien is. Zo bepaalt artikel 61 van het decreet van 30 december 1809 betreffende de kerkfabrieken dat het aan de leden van het bureel der kerkmeesters verboden is goederen van de kerkfabriek in huur te nemen.

Artikel 55 der wet van 10 maart 1925 tot regeling van de openbare onderstand bepaalt, dat de leden der commissie de goederen van deze laatste noch in huur, noch in pacht mogen nemen. Bedoeld artikel 55 voegt er aan toe, dat dit verbod eveneens geldt voor de bezoldigde ambtenaren en bedienden der commissies, alsmede voor de uitbetalers van onderstandsmiddelen en de controleurs der behoeftigen.

Het verbod van artikel 55 geldt niet ten aanzien van het pachtcontract dat reeds gesloten was alvorens de belanghebbende benoemd was (Raad van State, 27 oktober 1950, *Pas.,* 1951, IV, 79).

Wat de leden van de gemeenteraad, de burgemeester en de secretaris betreft, is er geen uitdrukkelijke verbodsbepaling om goederen der gemeente in pacht te nemen. Artikel 68, 2°, der gemeentewet dat hun verbod oplegt rechtstreeks of onrechtstreeks deel te nemen aan enige dienst, enige heffing van rechten, levering of aanbesteding voor de gemeente, wordt door de administratieve rechtspraak beschouwd als zijnde niet toepasselijk op de pachtcontracten (*R.P.D.B.,* Tw. *Commune,* n^{r} 610 ; — Brants, *Het Belgisch gemeenterecht,* vijfde uitg., n^{r} 530, blz. 438, aanvulling (1952), blz. 89). Voor de leden der bestendige deputatie geldt artikel 108 der provinciale wet, dat ongeveer in dezelfde bewoordingen als artikel 68, 2°, der gemeentewet opgesteld is. De tekst van artikel 108 der provinciale wet is echter duidelijker, vermits daarin uitdrukkelijk bedoeld worden « aanbestedingen van openbare werken ».

Op strafrechtelijk gebied voert artikel 245 van het strafwetboek een algemene verbodsbepaling in waarvan de overtreding met correctionele straffen bestraft wordt.

Artikel 245 S.W. luidt nl. als volgt: « Elk openbaar officier of ambtenaar, elk met een openbare dienst belast persoon, die, hetzij onmiddellijk, hetzij door tussenpersonen of door schijnakten, enig belang, welk het ook zij, neemt of aanvaardt in de verrichtingen, aanbestedingen, aannemingen of regies, waarvan hij ten tijde van de verrichting, geheel of gedeeltelijk het bestuur of het toezicht had.... wordt gestraft met gevangenisstraf van drie maanden tot twee jaar en met geldboete van vijftig frank tot drie duizend frank, en kan bovendien worden veroordeeld tot ontzetting van het recht om openbare ambten, bedieningen of diensten waar te nemen overeenkomstig artikel 33.

De vorige bepaling is niet toepasselijk op hen die, tengevolge van de omstandigheden, zijn private belangen door zijn betrekking niet kon bevorderen, en die openlijk heeft gehandeld ».

De rechtbanken hebben geoordeeld dat het in pacht nemen door de burgemeester van de goederen der gemeente een misdrijf uitmaakt in de zin van artikel 245 S.W. (*R.P.D.B.*, Tw. *Commune*, nr 610 ; *ibid.*, Tw. *Concussions et immixtions des fonctionnaires*, nr 72).

351. — Bij een onvoldoende uitslag van de aanbesteding, om welke reden ook, wordt overgegaan tot nieuwe aanbesteding ofwel tot onderhandse verpachting (art. 1, derde lid). In dit geval zal het verpachtend bestuur echter eerst met de zittende pachter onderhandelen om een hogere pachtprijs te bekomen ; slechts nadien zal aan een andere pachter mogen verpacht worden (*Rev. Adm.*, 1932, blz. 163).

Het proces-verbaal van toewijzing en het lastenkohier moeten onderworpen worden aan advies, machtiging en goedkeuring van de hogere besturen (zie boven, nrs 16 en volg.). Er wordt algemeen aanvaard, dat de goedkeuring achteraf komt, na het sluiten van de pachtovereenkomst, die slechts een voorlopig karakter heeft tot de goedkeuring gegeven is (Verslag aan Senaat van 14 febr. 1928, nr 70, blz. 2 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 663).

Afdeling II. — *Wet van 26 juli 1952.*

352. — Bij de verpachting aan de meest biedende komt men vaak voor grote moeilijkheden te staan, zolang de wetgeving inzake pachtprijsbeheersing van toepassing is.

De pachters bieden zeer hoge prijzen aan, die het wettelijk maximum ver overschrijden, en zijn trouwens niet zinnens in de toekomst effectief die pachtprijs te betalen. Zij speculeren op de mogelijkheid beroep te doen op artikel 3 der wet van 26 juli 1952 om nadien pachtprijsvermindering aan te vragen voor de vrederechter. Met het oog op die toestand, bepaalt artikel 4 der wet van 26 juli 1952 dat, bij afwijking van het eerste artikel der wet van 7 mei 1929, tot onderhandse verpachting mag overgegaan worden, zo het hoogste bod twee en half maal de pachtprijs of normale huurwaarde van het goed in 1939 overschrijdt. Artikel 4 regelt trouwens dat, in het vooruitzicht van die eventualiteit, het betrokken bestuur of de betrokken instelling op straf van nietigheid de normen die het

uitkiezen van de huurder zullen bepalen, in het lastenkohier zullen voorzien.

353. — Het arrest van de raad van state van 17 mei 1955, nr 4285, heeft een interpretatie van artikel 4 der wet van 26 juli 1952 gegeven (*Rec. Dr. b.*, 1955, blz. 435).

Uit dit arrest blijkt, dat wanneer de aangeboden pachtprijs 2,5 maal de pachtprijs of de normale huurwaarde van het goed in 1939 overschrijdt, aan het bestuur de keuze gelaten wordt tussen de aanvaarding van het hoogste bod en de verhuring uit de hand. De voogdijoverheid die zou weigeren de beraadslaging goed te keuren om de enkele reden dat de pacht toegewezen werd aan de hoogste bieder mits een abnormale hoge prijs die aanzienlijk 2,5 maal de pachtprijs van 1939 overtreft, geeft een verkeerde interpretatie van artikel 4 der wet van 26 juli 1952.

De minister van landbouw gaf volgende beschouwingen, ter inleiding van de wet van 26 juli 1952 : « Het amendement strekt ertoe aan die toestand te verhelpen. Het laat aan de openbare besturen en instellingen, die eigenaar zijn van landeigendommen, toe uit de hand te contracteren wanneer het hoogste bod het wettelijk bedrag overtreft. Het moet nochtans wel verstaan zijn, dat openbare besturen en instellingen van dit recht slechts gebruik moeten maken wanneer het bedoeld aanbod merkelijk hoger gaat dan het peil dat men bij ontstentenis van wettelijke pachtprijsbeheersing, als normaal zou kunnen aanzien voor de streek. Indien, hoewel hoger dan dat wettelijk niveau, het hoogste bod niettemin als normaal voorkomt zal het betrokken bestuur of de betrokken instelling het goed toewijzen aan de aanbieder, met dezen verstande dat, zolang het regime van pachtprijsbeheersing bestaat, slechts betaling kan gevorderd worden tot beloop van het wettelijk bedrag. Wanneer integendeel, de hoogste inschrijving klaarblijkelijk overdreven is, zal het betrokken bestuur of de betrokken instelling in de bepaling die het voorwerp uitmaakt van het amendement, de macht vinden om dit bod van de hand te wijzen en uit de hand te onderhandelen met één van de inschrijvers of zelfs met iemand die geen deel zou genomen hebben aan de aanbesteding. Teneinde de mogelijkheden van misbruik en willekeur uit te schakelen waartoe verhuringen uit de hand aanleiding kunnen geven, voorziet de tekst dat de openbare besturen en instellingen, op voorhand, in hun aanbestedingsvoorwaarden de normen moeten vastleggen waardoor zij zich zullen laten leiden bij het kiezen van de huurder. Zij kunnen te dien einde een rangorde van voorkeur vaststellen, rekening houdend, bij voorbeeld, met de technische bekwaamheid, de leeftijd, het aantal kinderen, het al dan niet begoed zijn van de medecontractant, met het feit dat hij gronden bewerkt die palen aan het in pacht gegeven goed, enz... » (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1951-52, nr 197).

HOOFDSTUK IV

Bijzonderheden bij het einde van de pacht

AFDELING I. — *Er werd geen opzegging gegeven.*

354. — De verpachtingen uitgaande van openbare besturen en openbare instellingen lopen ten einde ingevolge opzegging, in de vorm en termijnen zoals bepaald bij artikel 1775 B.W.

Indien binnen de wettelijke termijn geen opzegging gegeven werd, dan gaat de pacht verder (zie boven, nr 55) onder dezelfde voorwaarden en voor dezelfde termijn, tenzij bij de aanvang der pachtovereenkomst hieromtrent een andere overeenkomst gemaakt werd. Die eventuele overeenkomst laat echter geen volledige vrijheid aan de partijen. Inderdaad, na een eerste pachtperiode van negen jaar, gaat de overeenkomst verder voor een tweede termijn van minstens negen jaar (art. 1774, § 2, II, B.W. ; — zie boven, nrs 55 en volg. ; — De Page, *Compl.*, IV, nr 799, blz. 423, voetn.). Na twee pachtperioden van negen jaar mogen de partijen een nieuwe pachtperiode bepalen, die echter niet minder dan drie jaar mag bedragen ; artikel 2, eerste lid van de wet van 7 mei 1929 behoudt hier zijn volle draagkracht. De pachtverlenging is dus steeds van bepaalde duur. Onbepaalde pachtverlenging bestaat hier niet (De Clerck en Lefère, nr 67 ; — *anders :* De Page, *Compl.*, IV, nr 799, blz. 423, voetn.).

AFDELING II

Opzegging en betekening van nieuwe pachtvoorwaarden.

355. — Zo het bestuur een ernstige reden kan aanvoeren (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 782), zoals b.v. andere bestemming van het pachtgoed, hergroepering van sommige goederen, splitsing van uitbating, het inzicht zelf uit te baten (Cass. fr., 24 maart 1950, *Rec. Dall.*, 1951, blz. 398 ; — Cass. fr., 28 okt. 1950, *Rec. Dall.*, 1951, blz. 6 ; — zie boven, nrs 70 en volg.), dan kan het opzegging betekenen aan de pachter tegen het einde van de pachttermijn. De vraag kan gesteld worden of het bestuur niet evengoed het beding bepaald in artikel 1774, § 2, II, B.W. kan inlassen (zie boven, nrs 63 en 88).

Ingeval van betwisting dient de gegrondheid van de opzegging beoordeeld te worden volgens de voorschriften van de landpachtwet, dus, door de rechtbank ; vóór 1951 oordeelde het bestuur soeverein over de

gegrondheid der opzegging. Thans is het de rechtbank ; deze mengt zich hierdoor niet in louter administratieve beslissingen, doch bepaalt er zich toe de rechtsband die er bestaat tussen een publiekrechtelijke instelling en een gewoon burger te beoordelen en na te gaan of de overheid, de wet die zij zelf inroept (7 juli 1951) te haren voordele, al dan niet kan doen toepassen (Rb. Hasselt, 26 maart 1953, *R.W.*, 1953-54, 952).

De opzegging dient te gebeuren door dezelfde bestuurslichamen als diegene die bevoegd zijn de pachtovereenkomst te sluiten, d.w.z., de beslissing tot opzegging moet door die organen genomen worden.

Zo zal de beslissing tot opzegging voor gemeentegoederen door de gemeenteraad en niet door het college van burgemeester en schepenen dienen getroffen te worden (zie Rb. Hasselt, 26 maart 1953, *R.W.*, 1953-54, 952), al kan men zich niet ontveinzen dat zulks voor een grote gemeente ernstige bezwaren meebrengt van practische aard ; de uitvoering der beslissing berust nochtans bij het college van burgemeester en schepenen.

356. — Normaal zal door het verpachtend bestuur opzegging gegeven worden wijl de bestaande pachtvoorwaarden geen voldoening meer schenken. Daarom werd in artikel 2 der wet van 7 mei 1929 de mogelijkheid voor het verpachtend bestuur voorzien in plaats van opzegging te betekenen, de pachter, bij aangetekend schrijven, nieuwe pachtvoorwaarden te betekenen. De pachter was dan verplicht binnen de drie maand vanaf de betekening der nieuwe pachtvoorwaarden bij aangetekend schrijven aan het bestuur te laten weten of hij al dan niet instemde met de voorgestelde nieuwe pachtvoorwaarden. Bij akkoord zou dan de pacht onder de gewijzigde voorwaarden voortgezet worden, terwijl, bij het niet akkoord gaan van de pachter, zo nodig na bespreking met het bestuur, het verpachtend bestuur zonder uitdrukkelijke opzegging aan de zittende pachter, tot nieuwe verpachting bij geheime aanbesteding kon overgaan.

Deze bepaling uit artikel 2 der wet van 7 mei 1929 dient als vervallen beschouwd te worden, daar ze in strijd is met het bij de wet van 7 juli 1951 ingevoerde artikel 1775 B.W. waarbij aan de pacht slechts een einde kan komen mits opzegging op ernstige redenen gesteund (Gourdet et Closon, n^r 112 ; — Roppe, n^r 112 ; — Vanden Abeele, n^r 31). Immers, de verdere toepassing van artikel 2 der wet van 7 mei 1929 zou tot gevolg hebben dat een einde gemaakt wordt aan de oude pacht, zonder voorafgaande opzegging, daar de betekening van nieuwe voorwaarden geen opzegging is in de echte zin van het woord. Men zou wellicht kunnen redeneren : kennisgeving van nieuwe pachtvoorwaarden staat gelijk met opzegging, doch het is alleszins voorzichtiger aan de betekening van nieuwe pachtvoorwaarden door het bestuur uitdrukkelijk toe te voegen dat die betekening als opzegging geldt, zo de pachter er niet mee instemt (Vanden Abeele, n^r 31 ; — zie boven, n^r 81).

Afdeling III. — *Voorkeurrecht.*

357. — Ingeval tot nieuwe aanbesteding overgegaan is, heeft nochtans de zittende pachter die zijn verplichtingen nagekomen is, een voorkeurrecht, om aan gelijke prijs als de hoogst biedende, de pacht voort te zetten (art. 2, vierde lid der wet van 7 mei 1929 ; — *anders :* De Page, *Compl.*, IV, n^r 799, blz. 423, voetn.).

Dit voorkeurrecht wordt de zittende pachter slechts toegekend voorzover hij zijn verplichtingen nagekomen is ; zodoende is hij automatisch van dit voorkeurrecht uitgesloten zo de pachtovereenkomst te zijnen nadele verbroken verklaard werd, en zou hij zelfs kunnen uitgesloten worden wegens tekortkomingen die wel niet zwaarwichtig genoeg zijn om pachtverbreking te bekomen, doch daarentegen wel voldoende ernstig om te beslissen dat hij zijn verplichtingen niet nagekomen is. Het voorkeurrecht dient eveneens in overeenstemming gebracht te worden met de gewijzigde artikelen betreffende de opzeggingsmotieven. Zo zullen sommige redenen van opzegging van die aard zijn, dat elke voortzetting van de pacht met de zittende pachter uitgesloten is, zodat het voorkeurrecht vervalt.

Zulks is o.m. het geval voor de redenen vermeld onder artikel 1775, 1°, 2°, 3°, 6°, 7°, B.W. (zie boven, n^rs 74 en volg.). Het voorkeurrecht van de zittende pachter is wel enigszins verenigbaar met de opzeggingsmotieven bedoeld in artikel 1775, 4° en 5° : immers bij ruiling van percelen verliest de pachter zijn recht op het perceel dat hij vroeger in gebruik had ,doch moet hij een ander perceel in de plaats krijgen, terwijl bij splitsing van het bedrijf in meerdere kleine bedrijven de zittende pachter zijn recht op het oorspronkelijk bedrijf verliest doch zijn voorkeurrecht moet behouden op één van de kleinere bedrijven, en wellicht dat van zijn keus (Vanden Abeele, n^r 56).

Het voorkeurrecht van de pachter blijft, onder het hier juist gemaakte voorbehoud, onaangetast, zo hij zich niet heeft verzet tegen de opzegging : niemand wordt geacht een recht te verzaken en de wet eist niet dat de pachter zich tegen de gegeven opzegging zou hebben verzet om zich nadien op het voorkeurrecht te kunnen beroepen.

De pachter die een aanpassing van de pachtprijs weigerde en op die grond opzegging kreeg, behoudt zijn voorkeurrecht (De Clerck en Lefère, n^r 52, blz. 67).

358. — Practisch moet als volgt tewerk gegaan worden : het verpachtend bestuur dient onverwijld bij ter post aangetekende brief de uitslag van de aanbesteding aan de zittende pachter mede te delen. Binnen de maand na die kennisgeving moet de pachter, eveneens bij ter post aangetekende brief, aan het bestuur zijn beslissing mededelen. Gaat de pachter akkoord met de voorwaarden van de hoogst biedende, dan moet de pachtovereenkomst met de zittende pachter tegen die voorwaarden gesloten worden (art. 2, vierde en vijfde lid, w. 7 mei 1929).

Dit voorkeurrecht komt alleen toe aan de oorspronkelijke pachter en kan niet uitgeoefend worden door hem aan wie de pachtovereenkomst overgedragen werd zonder tussenkomst van de verpachter (Verbr., 8 maart 1945, *Pas.*, 1945, I, 132) ; de vroegere pachter van een onteigend goed, die louter als precair bezitter op het goed gelaten werd, kan dit voorkeurrecht evenmin inroepen, zelfs wanneer nadien de onteigenaar aan een derde verpacht (Verbr., 8 jan. 1948, *Pas.*, 1948, I, 18 ; — Gourdet et Closon, blz. 210, voetn. 1 ; — Roppe, blz. 212, voetn. 3 ; — De Page, IV, n^r 817 ; — *Rev. comm.*, 1931, blz. 166 ; — Loir, n^r 97 ; — zie boven, n^rs 125 en 126).

359. — Geniet de pachter nog het voorkeurrecht, zo hijzelf opzegging betekende ? Is het verpachtend bestuur verplicht deze pachter kennis te geven van de nieuwe pachtvoorwaarden ? Wijl de tekst

van artikel 2, vierde lid der wet van 7 mei 1929 in algemene bewoordingen opgesteld is, zou op het eerste gezicht hieraan niet kunnen getwijfeld worden ; trouwens in het verslag van de commissie voor landbouw van de senaat werd gezegd dat de wet aan de uittredende pachter die zijn verplichtingen nagekomen is, een « absoluut voorkeurrecht » toekent (*Parlem. Besch.*, Senaat, 26 febr. 1929, nr 93 ; — Loir, nr 97). De Page (IV, nr 817, *in fine*), is nochtans van oordeel dat het voorkeurrecht voor de pachter die zelf opzegging betekent niet bestaat. Volgens de *Revue communale* (1931, blz. 165) moet artikel 2, vierde lid der wet van 7 mei 1929 in verband gebracht worden met de voorafgaande tekst waarmee hij één geheel vormt ; die voorafgaande tekst bedoelt enkel het geval waar het bestuur zelf opzegging ofwel nieuwe pachtvoorwaarden betekende. Ook in de *Novelles* wordt deze opvatting gehuldigd (Tw. *Institutions communales,* nr 971). Loir nochtans (nr 97) beschouwt artikel 2, vierde lid aangaande het voorkeurrecht als een afzonderlijke bepaling en kent aan de pachter die zelf opzegging gegeven heeft een voorkeurrecht toe ; zulks is eveneens de opvatting gehuldigd in het *R.P.D.B.* (Tw. *Bail à ferme,* nr 97), door Gourdet et Closon en Roppe (nr 114) en — mits zeker voorbehoud — door Vanden Abeele (nr 31).

360. — De uittredende pachter is echter van het voorkeurrecht uitgesloten zo het bestuur tot onderhandse verpachting overgaat, nadat de geheime aanbesteding een onvoldoende uitslag opgeleverd heeft (*Rev. Adm.*, 1932, blz. 163 ; — Loir, nr 97).

361. — Betreft het goederen die lopende de pacht door het bestuur ten kosteloze of bezwarende titel verkregen werden, dan geniet de pachter enkel het hier besproken voorkeurrecht in zover de pacht tegenstelbaar is aan het bestuur (Vanden Abeele, nr 34 *bis ;* — zie boven, nr 127).

Zo de pachter door een fout van het bestuur van zijn voorkeurrecht beroofd wordt, kan hij schadeloosstelling vorderen (De Page, IV, nr 817 ; — zie verder, nrs 372 en volg.).

HOOFDSTUK V

Administratieve formaliteiten en goedkeuringen

362. — De verpachting door openbare besturen en openbare instellingen geeft aanleiding tot tal van administratieve tussenkomsten en formaliteiten.

Mochten er in bijzondere wetten zekere bepalingen op administratief gebied voorkomen die strijdig zijn met de bepalingen der wet van 7 mei 1929, zoals ze na het invoegetreden der wet van 7 juli 1951 bestaat, dan zijn die bepalingen stilzwijgend opgeheven (w. 7 mei 1929, art. 3, en w. 7 juli 1951, art. 21).

Het ligt niet in de bedoeling hier een volledige en diepgaande uiteenzetting te geven over deze administratieve tussenkomsten en formaliteiten, wijl zulks thuishoort bij de bespreking van de desbetreffende trefwoorden. Een korte samenvatting zal hier volstaan.

Artikel 1, tweede lid, der wet van 7 mei 1929 bepaalt dat de bedingen en voorwaarden van de verpachting onderworpen zijn aan de bij de bestuurswetten voorziene adviezen, machtigingen en goedkeuringen.

Afdeling I. — *Openbare besturen.*

§ 1. — Staat.

363. — Het beheer van het privaat domein van de staat is toevertrouwd aan het ministerie van financiën, bestuur van registratie en domeinen (besluiten 7 nov. 1830 en 17 jan. 1831). In de praktijk gaat de ontvanger van registratie en domeinen zelf tot verpachting en opzegging over ; feitelijk is geen enkele machtiging vereist. Toch bestaan er tal van ministeriële omzendbrieven van inwendige orde, die o.m. voor de ontvanger de verplichting regelen het lastenkohier te onderwerpen aan de provinciale directeur (*P.B.*, Tw. *Domaine privé de l'état,* nr 113 ; Tw. *Domaines,* nrs 115, 121, 127 ; — Patriarche & Esquelin, *Traité du domaine de l'état* ; — *Nov., Lois politiques et administratives,* IV, Tw. *Domaine privé,* nr 142).

§ 2. — Provincie.

364. — Ingevolge artikel 106 van de provinciewet worden pachtovereenkomsten aangaande het privaat domein der provincie gesloten door de bestendige deputatie ; uit de samenhang van gans de wet dient men

echter te besluiten, dat pachtovereenkomsten die een termijn van negen jaar overtreffen, onder de bevoegdheid vallen van de provinciale raad (*P.B.*, Tw. *Province ;* — Loir, nr 91 ; — Gourdet et Closon, nr 116 ; — Roppe, nr 116).

Op grond van artikel 125 der provinciale wet is de gouverneur bevoegd binnen tien dagen in beroep te gaan bij de regering, zo de raad of de bestendige deputatie een besluit neemt dat buiten hun bevoegdheid valt of dat het algemeen belang krenkt (*P.B.*, Tw. *Domaine privé de l'état, des provinces, etc.*, nrs 109 en volg. ; — *Nov., Lois politiques et administratives*, I, Tw. *Institutions provinciales*, nr 531).

§ 3. — Gemeente.

365. — Landgoederen afhangend van de gemeente, worden door de gemeenteraad verpacht. Artikel 81 van de gemeentewet kent aan de gemeenteraad de bevoegdheid toe de pachtvoorwaarden en de toewijzingsvoorwaarden vast te stellen. In uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad zal het eigenlijke pachtcontract opgesteld worden door het college van burgemeester en schepenen (art. 90, 2°, gemeentewet), dat met inachtneming van de door de raad bepaalde voorwaarden, de aanbesteding en toewijzing organiseert. De burgemeester en gemeentesecretaris zullen de pachtakte ondertekenen (art. 101, gemeentewet).

Betreft het gemeenten die onder voogdij van de arrondissementscommissaris staan, de zogenaamde niet ontvoogde gemeenten (d.w.z. gemeenten met een geringer bevolkingscijfer dan 5.000 zielen), dan zijn de verpachtingen onderworpen aan de goedkeuring van de bestendige deputatie. Hierop is slechts één enkele uitzondering : nl. het geval waar die gemeenten terzelfder tijd de hoofdplaats van een arrondissement zijn (art. 132, provinciewet).

Voor de zogenaamde ontvoogde gemeenten is de goedkeuring door de bestendige deputatie alleen dan vereist, zo de pachttermijn de negen jaar overtreft, of zo het gaat om een pachtwaarde hoger dan 140.000 fr. (art. 81, gemeentewet, gewijzigd door de wet van 19 juli 1947). Dit bedrag van 140.000 fr. wordt dan berekend over gans de pachtduur (omzendbrief van de minister van binnenlandse zaken van 18 juni 1842, Williquet, *Loi communale*, nr 1086).

Een practische moeilijkheid in verband met de noodzakelijke goedkeuring door de bestendige deputatie is wel of het lastenkohier vooraf-gaandelijk door de bestendige deputatie dient goedgekeurd te worden, dan wel of het volstaat de pachtakte, samen met het lastenkohier aan de goedkeuring van de bestendige deputatie te onderwerpen. De opvattingen hieromtrent zijn verdeeld, al wordt algemeen aanvaard dat de goedkeuring van het lastenkohier samen met de pachtakte volstaat ; tot zolang heeft de pachtovereenkomst enkel een voorlopig karakter (Verslag aan de Senaat, 14 febr. 1928, nr 70, blz. 2 ; — *Parlem. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 663 ; — Gourdet et Closon, nr 108 ; — Roppe, nr 108 ; — Williquet, *Loi communale*, tweede uitg., nr 950 ; — Loir, nr 91). Vanden Abeele (nr 35) raadt aan de voorafgaande goedkeuring van het lastenkohier aan te vragen. Uit de wettekst kan die verplichting echter niet afgeleid worden,

hetgeen Vanden Abeele trouwens zelf toegeeft. Alleszins is het voorafgaandelijk onderwerpen van het lastenkohier stellig toegelaten (Brants, *Het Belgisch gemeenterecht,* vijfde uitg., blz. 435).

De bundel die aan de bestendige deputatie overgemaakt wordt met het oog op de goedkeuring, dient te beantwoorden aan de administratieve onderrichtingen die in de meeste provincies gegeven werden. Vanden Abeele (nr 39) geeft een uitvoerige uitleg omtrent de samenstelling van de bundel. Zolang de bestendige deputatie de verpachting niet goedgekeurd heeft, werd slechts een verbintenis onder opschortende voorwaarde gesloten. Wordt de goedkeuring niet verleend, dan is er geen verbintenis. De goedkeuring heeft echter terugwerkende kracht tot de datum van ondertekening (art. 1168, 1179, 1181 B.W. ; — Dembour, *Les actes de la tutelle administrative en droit belge,* 1955, nrs 69 en 70, blz. 114 en 115). Zolang de goedkeuring niet verleend werd, mag de pachter het pachtgoed niet betrekken, noch de akkers bewinnen noch zijn vee te grazen zetten, doch het bestuur mag evenmin betaling van de pacht eisen. Nochtans laat de praktijk vaak toe, dat de pachter reeds voor de (soms lang uitblijvende) goedkeuring, het pachtgoed betrekt. Vanden Abeele (nr 40) raadt zeer voorzichtig aan, vooraf reeds het lastenkohier aan de goedkeuring van de bestendige deputatie te onderwerpen, en tijdig met de administratieve verrichtingen betreffende de verpachting aan te vangen, zodat de goedkeuring van hogerhand kan gegeven worden vóór de aanvangsdatum der nieuwe pacht.

Er weze nogmaals aan herinnerd dat alle verpachtingen onder de bevoegdheid vallen van de gemeenteraad, inbegrepen de opzegging (Rb. Hasselt, 26 april 1953, *R.W.,* 1953-54, 952). De pachtprijs wordt geïnd door de gemeenteontvanger. Vervolgingen worden ingespannen door het college van burgemeester en schepenen, behoorlijk door de gemeenteraad gemachtigd. De toelating der bestendige deputatie is niet vereist. Volledige of gedeeltelijke kwijtschelding van de pachtprijs kan slechts door de gemeenteraad verleend worden ; zo het kwijtscheldingen betreft, enkel aangevraagd op gronden van billijkheid, en noch door de wet noch door het pachtcontract bepaald, dan kan de raad ze slechts verlenen mits goedkeuring door de bestendige deputatie (art. 82, gemeentewet).

De koning heeft het recht de beslissingen van de gemeenteraad te vernietigen zelfs na goedkeuring door de bestendige deputatie, zo ze strijdig zijn met de wet of het algemeen belang schaden (zie verder : Wilkin, *Commentaire de la loi communale,* 1947, I, blz. 619 en volg. ; — Williquet, *Loi communale,* nrs 1082 en volg. ; — Brants, *Het Belgisch gemeenterecht,* nrs 230 en volg.).

Afdeling II. — *Openbare instellingen.*

366. — Onder nr 341 werden de voornaamste openbare instellingen vermeld ; alle maken het voorwerp uit van een bijzondere organieke wet, waardoor de administratieve formaliteiten geregeld worden in verband met het beheer van hun goederen. De huidige bespreking wordt beperkt tot die openbare instellingen die gewoonlijk landbouwgoederen in hun patrimonium hebben en verpachten : commissies van openbare onder-

stand, kerkfabrieken, polders en wateringen, kathedrale en collegiale kapittels, en seminaries.

367. — Voor verpachting van landeigendommen afhangend van de commissie van openbare onderstand, is de commissie zelf bevoegd, zowel voor het vaststellen der pachtvoorwaarden als voor het houden der aanbesteding en het opstellen der pachtovereenkomst. De commissies die uit tenminste acht leden bestaan, hetgeen het geval is in de gemeenten met méér dan 15.000 inwoners, kunnen onder haar leden een vast bureau van drie tot vijf leden aanstellen waaraan zij het dagelijks beheer kunnen opdragen (art. 26, w. 10 maart 1925). Waar een dergelijk bureau bestaat zou de C.O.O. aan dat bureau het opstellen van de pachtakte, het houden der aanbesteding en de toewijzing kunnen opdragen (Vanden Abeele, blz. 84, voetn. 3 ; — De Gand, Vande Weghe, Renaudière en Vandeput, *Openbare onderstand,* Brugge, 1951, blz. 114, 115, 116, 152). De beslissing, al dan niet te verpachten, en het vaststellen van de voorwaarden zou nochtans dienen voorbehouden te blijven aan de commissie als zodanig. De pachtovereenkomst dient door de voorzitter, samen met de secretaris, ondertekend te worden. Elke verpachting dient aan het advies van de gemeenteraad en de goedkeuring van de bestendige deputatie onderworpen te worden. Nochtans dienen de intercommunale commissies hun beslissing alleen te onderwerpen aan de goedkeuring van de bestendige deputatie. Betreft het verpachtingen die een termijn van negen jaar te boven gaan, dan is bovendien de goedkeuring van de koning vereist (art. 52, w. 10 maart 1925 ; — zie ook : Renson, *La bienfaisance publique,* 1951, blz. 144).

De pachtprijs wordt betaald aan de ontvanger van de commissie, die eveneens de rechtsvorderingen instelt doch zich ter zake moet schikken naar de onderrichtingen van de commissie. Er is geen machtiging van de gemeenteraad vereist (art. 56, w. 10 maart 1925).

368. — De verpachting van landeigendommen afhangend van de kerkfabrieken behoort tot de bevoegdheid van het bureel der kerkmeesters, d.w.z. de pastoor, en drie leden door de kerkfabriek verkozen en belast met het dagelijks bestuur (art. 60, dekreet van 30 dec. 1809 ; — zie : Lion et Demaret, *Les fabriques d'églises,* blz. 118 en volg. ; — De Rop, *Practische handleiding voor kerkfabrieken,* blz. 167 ; — Damoiseaux, *Practische gids van het beheer der kerkfabrieken,* 523). Uitzonderlijk is de kerkfabriek bevoegd, wanneer het pachtovereenkomsten betreft van meer dan negen jaar ; in dat geval is trouwens de goedkeuring van de bestendige deputatie nodig, na advies van de gemeenteraad en van de bisschop van het diocees (art. 62, dekreet van 30 dec. 1809 ; — K.B. 1 juli 1816). Voor de rest zijn de regelen omtrent de goedkeuring dezelfde als die voor de gemeenten. Er zal dus advies van de gemeente en goedkeuring door de bestendige deputatie vereist zijn wanneer de kerkfabriek ressorteert onder een niet ontvoogde gemeente, of wanneer de pachtwaarde, berekend over alle pachtjaren samen, de som van 140.000 fr. overtreft, of wanneer het een pacht geldt van langer dan negen jaar.

De pachtprijs wordt bij de schatbewaarder der kerkfabriek betaald, die eveneens de rechtsvorderingen instelt na gezamenlijke beraadslaging van de kerkfabrieksraad en het bureel der kerkmeesters en goedkeuring door de

bestendige deputatie. Het volstaat dat de goedkeuring door de bestendige deputatie verleend wordt vóór het vonnis (Verbr., 27 dec. 1888, *Pas.*, 1889, I, 77).

369. — De commissie van openbare onderstand en het bureel der kerkmeesters kunnen de volledige of gedeeltelijke kwijtscheldingen verlenen bij de wet of de overeenkomst voorzien. In alle andere gevallen kunnen ze de kwijtschelding slechts toestaan mits goedkeuring door de bestendige deputatie, na advies van de gemeenteraad (w. 10 maart 1925, art. 46 ; — Dekreet, 30 dec. 1809, art. 60 : beide in verband met art. 82, gemeentewet en K.B. 1 juli 1816). Een omzendbrief van de minister van justitie herinnert eraan (9 febr. 1932) dat vermindering of kwijtschelding slechts uitzonderlijk en voor één jaar dient verleend te worden, behoudens speciale omstandigheden : er dient vermeden te worden dat de pachters overdreven prijzen aanbieden door op vermindering te speculeren.

370. — De verpachting van landeigendommen toebehorend aan het bestuur van polders en wateringen, valt volledig in de bevoegdheid van dit bestuur, behoudens andersluidende bepalingen van hun reglement. In de regel beschikken polders en wateringen zelf over geen gronden die voor verpachting vatbaar zijn, tenzij het gaat om oude polders, die honderden jaren geleden ingedijkt werden, en die nu geen bescherming van dijken en kunstwerken meer nodig hebben tegen het hoge tij, omdat de zee of de stroom zich teruggetrokken hebben, of doordat de naburige schorren tot polders omgeschapen werden : in dat geval kan het bestuur beschikken over de dijken die hun oorspronkelijke bestemming verloren hebben, of over laag gelegen beemden en kreken die destijds onder water stonden maar nu droog liggen (Vanden Abeele, n^r^ 19).

371. — Vallen niet onder de bijzondere wetgeving betreffende de landpacht voor goederen afhangend van openbare besturen en instellingen, de landbouwgoederen toebehorend aan kathedrale en collegiale kapittels en groot-seminaries zulks ingevolge artikel 3, tweede lid van de wet van 7 mei 1929. De verpachting geschiedt volgens de voorschriften van het burgerlijk wetboek en naar de bepalingen van het decreet van 6 november 1813 (art. 3, tweede lid, w. van 7 mei 1929 zegt verkeerdelijk : december), uitgevaardigd in uitvoering van het concordaat tussen de Paus en Napoleon gesloten.

De landeigendommen die aan de kapittels toebehoren mogen slechts verpacht worden bij openbare aanbesteding volgens een lastenkohier goedgekeurd bij beraadslaging van het kapittel, tenzij het kapittel, met een meerderheid van vier vijfden der aanwezige kanunniken, de schatbewaarder machtigt tot onderhandse verpachting, overeenkomstig de in zijn beraadslaging gestelde voorwaarden (art. 57, dekreet 6 nov. 1813).

Voor de landeigendommen van de groot-seminaries is verpachting bij openbare aanbesteding de regel, tenzij de aartsbisschop of de bisschop en de leden van het bureau zouden adviseren tot onderhandse verpachting, naar de voorwaarden van het ontwerp, door hen ondertekend en aan de schatbewaarder overhandigd, om neergelegd te worden in de kast met drie sloten (art. 69, dekreet 6 nov. 1813).

AFDELING III. — *Aansprakelijkheid van het bestuur.*

372. — Zoals uit bovenstaande uiteenzetting blijkt, dienen tal van administratieve beslissingen en formaliteiten tussen te komen bij de verpachting van landeigendommen die afhangen van openbare besturen en openbare instellingen. Zou de pachter, die van oordeel is dat een administratieve beslissing hem n a d e e l berokkent, de hervorming van die beslissing of minstens schadeloosstelling kunnen vorderen voor de rechtbank ?

Gaat de betwisting om een b u r g e r l i j k r e c h t, dan is de rechterlijke macht bevoegd om kennis te nemen van de eis, ongeacht de hoedanigheid van de verweerder, het weze zelfs het bestuur (Verbr., 5 nov. 1920, *Pas.*, 1920, I, 193 ; — Verbr., 14 april 1921, *Pas.*, 1921, I, 136 ; — Verbr., 12 juli 1921, *Pas.*, 1921, I, 311 ; — Gourdet et Closon, n^r^ 122 ; — Roppe, n^r^ 122).

Zo zal de pachter aan wie opzegging gegeven is voor eigen gebruik en die derhalve het pachtgoed verlaten heeft, nadien een vordering tot reïntegratie met schadeloosstelling kunnen instellen tegen het openbaar bestuur, zo het niet binnen de zes maand na zijn vertrek, het in de opzegging uitgedrukte voornemen ten uitvoer legt en zulks minstens gedurende een periode van zes jaar (zie boven, n^rs^ 151 en volg.).

373. — Betreft het echter geen betwisting omtrent een burgerlijk recht, doch gaat het louter om een a d m i n i s t r a t i e v e b e s l i s s i n g, waarvan de wet de beoordeling overlaat aan het bestuur, doch die de pachter om een of andere reden als w i l l e k e u r i g aanziet, dan is de vordering tot schadeloosstelling onontvankelijk (Gourdet et Closon, n^r^ 122 ; — Roppe, n^r^ 122 ; — Vred. Antoing, 12 jan. 1940, *T. Vred.*, 1945, 140).

Geen enkel burgerlijk recht wordt geschaad, wanneer de wet de beoordeling van zekere daden aan het bestuur voorbehoudt, aldus Gourdet et Closon en Roppe (n^r^ 122). In zijn Mercuriale, gehouden op 1 oktober 1921, besluit de heer procureur-generaal bij het hof van beroep te Luik, de heer Leclercq als volgt : « Het bestuur beoordeelt soeverein in welke zin deze daden moeten gesteld worden ; zijn beslissing is de wettelijke waarheid. Dienvolgens kan een particulier er niets tegen inbrengen en de rechtbanken mogen ze niet als onjuist beoordelen. Iedere vordering tot schadeloosstelling, gegrond op hetgeen het bestuur aldus geoordeeld heeft, zal verworpen worden. In werkelijkheid is er geen rechtsgrond voor de vordering ; geen burgerlijk recht werd gekrenkt ; de aanlegger kan niet eisen dat de wettelijke beoordeling anders zou luiden » (*Pas.*, 1920, I, 223).

De enige waarborg voor de pachter is de verplichte goedkeuring waaraan de meeste administratieve beslissingen onderworpen zijn.

374. — Volgens Velge (*Le conseil d'état*, n^rs^ 95 en 96) bepaalt ook de wet van 23 december 1946 tot oprichting van de r a a d v a n s t a t e niet dat de pachter de tussenkomst van de raad van state zou kunnen inroepen, tenzij natuurlijk bij de beslissing van het bestuur de wettelijk voorgeschreven vormen niet in acht genomen werden ; artikel 9 der wet van 23 december 1946 regelt immers de mogelijkheid van beroep tot nietigverklaring wegens schending van de substantiële of op straf van nietigheid voorgeschreven vormen, en wegens machtsoverschrijding en machtsafwending (H. Velge, *Le conseil d'état*, n^rs^ 117 en volg.).

Middelerwijl zijn al deze begrippen nauwkeurig omlijnd geworden (zie : Tw. *Raad van State*).

In de verhuringen en verpachtingen door de openbare overheden kunnen twee fasen onderscheiden worden : nl. de administratieve fase en de contractuele fase. De administratieve fase omvat de beslissingen die de openbare overheid moet nemen om het sluiten van het contract voor te bereiden, o.m. de beslissing of bij onderhandse overeenkomst dan wel bij openbare aanbesteding zal verpacht worden en de beslissing de pacht aan die of die persoon toe te wijzen. Deze akten zijn administratieve beslissingen die op grond van artikel 9 der wet van 23 december 1946 tot oprichting van een raad van state het voorwerp kunnen uitmaken van een beroep tot nietigverklaring wegens « overtreding van de hetzij substantiële of op straf van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht » (zie Raad van state, 24 okt. 1949, Grisar, nr 137, *T. Best.*, 1950, blz. 67 met noot F.D.V. ; *Pas.*, 1950, IV, 55 ; — Raad van state, 10 dec. 1952, Ranson, nr 2029, *Pas.*, 1954, IV, 39).

De raad van state is evenwel onbevoegd om in de tweede fase, dit is de contractuele fase, op te treden. De overeenkomst die tussen de openbare overheid en de particulier gesloten wordt, behoort tot het domein van het burgerlijk recht. De betwistingen in verband met deze overeenkomst behoren tot de bevoegdheid van de gewone rechtbanken.

Een netelig vraagstuk rijst op wanneer de raad van state de beslissing van een openbare overheid, waarbij een pacht aan een bepaalde persoon toegewezen wordt, vernietigt, zo inmiddels het contract tussen de overheid en die persoon reeds is tot stand gekomen. Inderdaad, de vernietiging die door de raad van state wordt uitgesproken laat het contract onaangeroerd.

De vraag is nu of de personen met wier bod misschien ten onrechte geen rekening gehouden werd, tegen het bestuur een vordering tot schadeloosstelling zouden kunnen instellen. Belanghebbenden zullen weliswaar kunnen bewijzen dat de openbare overheid een fout begaan heeft vermits het arrest van de raad van state waarbij de vernietiging uitgesproken wordt de foutieve gedraging van de overheid impliceert. Doch zullen zij het oorzakelijk verband tussen de fout en de schade, dat artikel 1382 B.W. vereist, kunnen bewijzen ? D.w.z. zullen zij kunnen het bewijs leveren dat de pacht hun wettelijk « moest » toegewezen worden ? Zulk bewijs is moeilijk te leveren vermits de overheid ondanks het feit der aanbesteding over een zeker keuzerecht beschikt, en anderzijds bij voorkomend geval tot een onderhandse verpachting kan overgaan. Dit probleem werd reeds door verschillende auteurs onder ogen genomen, nl. in verband met aanbestedingen van openbare werken waar het vraagstuk zich op analoge wijze stelt. Rechtspraak is er echter op dit ogenblik nog niet voorhanden (betreffende deze kwestie raadplege men nl. F. Rémion, *Le recours pour excès de pouvoir et le contentieux des marchés de travaux et de fournitures à l'Etat*, *R.J.D.A.*, 1954, blz. 63, en bijzonder blz. 72).

Nog veel neteliger is de vraag of de persoon die zijn voorkeur zag voorbijgaan, de nietigverklaring van de pachtovereenkomst tussen het bestuur en de bevoordeligde derde mag vervolgen (*vgl.* Huberlant, *J.T.*, 1953, 271, nr 7 ; — Dourchamps, *J.T.*, 1952, 575).

LANDPACHT

AANVULLINGEN EN WIJZIGINGEN

door

Michiel SEVENS

Vrederechter
van de kantons Maaseik en Bree

In deze verhandeling werd de stof bijgehouden tot

1 mei 1964

Bibliografie aanvullen : *blz. 21*

GOURDET, P. — *Le Bail à ferme,* vierde uitg., Brussel, 1961.

JANSSENS, R. — *Landpacht - De rechtspraak van de Burgerlijke Rechtbank van Gent in 1956, 1957 en 1958, R.W.,* 1958-59, 1335 en volg.

NIJS, J. — *Kritische beschouwingen over de rechtspraak in zake landpacht, T. Vred.,* 1960, blz. 161.

NIJS, J. — *Over de nieuwe wetgeving tot beperking der pachtprijzen, T. Vred.,* 1961, blz. 17.

PIERRET, P. — *R.P.D.B.,* Tw. *Bail à ferme,* Brussel, 1964.

De voorkoop zal in een afzonderlijke verhandeling worden bestudeerd. Middelerwijl kan reeds volgende bibliografie worden aangeduid.

CELIS, R. — *Het recht van voorkoop, R.W.,* 1962-63, 1561 en volg.

DONNAY, M. — *Le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, Rec. gén.,* 1963, nrs 20.599 en 20.637.

EECKLOO, R. — *Het recht van voorkoop, R.W.,* 1962-63, 1721 en volg.

GOURDET, P. en RANSCELOT, J. — *Le droit de préemption en matière de biens ruraux, Rev. prat. Not.,* 1963, 217 en volg. en 249 en volg.

LA HAYE, M. en VANDEKERCKHOVE, J. — *Loi du 1er février 1963 relative au droit de préemption en faveur des preneurs des biens ruraux, J.T.,* 1963, 365 en volg.

POLAK, G. H. — *Het recht van voorkoop van de pachter in België en Nederland, T.P.R.,* 1964, blz. 7 en volg.

VANDEKERCKHOVE, R. — *Voorkoop (wet van 1 februari 1963), T. Not.,* 1963, 97 en volg.

nr 2. *blz. 23*

derde lid, in fine citaten aanvullen na : ; — Roppe, nr 4

Rb. Doornik, 12 jan. 1952, *J.T.*, 1953, 217 ; — Rb. Gent, 8 maart 1956, *R.W.*, 1958-59, 1335 ; — Rb. Gent, 29 maart 1957, *l.c.* ; — Vred. Peer, 13 nov. 1956, *R.W.*, 1957-58, 480 ; — Vred. Peer, 11 juni 1957, *R.W.*, 1957-58, 923 ; — Vred. Neerpelt, 11 juni 1956, *R.W.*, 1958-59, 923 ; — Vred. Geldenaken, 31 okt. 1953, *T. Vred.*, 1958, 33). De rechtbank te Gent vertrekt van dezelfde criteria om te beslissen dat de verhuring van een bloemisterij niet is onderworpen aan de landpachtwetgeving wanneer de bodem slechts een zeer ondergeschikte rol speelt en integendeel de serres met verwarmingstoestellen en besproeiingsinstallaties de 9/10 van de huurprijs rechtvaardigen (26 juni 1952, 13 nov. 1953 en 16 maart 1956, *R.W.*, 1958-59, 1335).

nr 2. *blz. 23*

laatste lid, eerste zin aanvullen :

quod ex re nasci et renasci solet (Vred. Kontich, 9 mei 1961, *R.W.*, 1960-61, 1921). De bestemming der vruchten...

nr 2. *blz. 24*

laatste lid aanvullen :

Door nijverheidsvruchten kan worden aangeduid de opbrengst van vruchten die mede door de eigen menselijke activiteit wordt beïnvloed (Vred. Kontich, 9 mei 1961, *R.W.*, 1960-61, 1921).

nr 4. *blz. 25*

na derde lid aanvullen :

De verhuring van een hofstedeke aan een persoon die het beroep van landbouwer uitoefent en daarenboven nog als loonarbeider in een weverij werkzaam is, is een landpacht ; de beide beroepen, nl. landbouwer en werkman kunnen in feite samengaan (Vred. St.-Niklaas, 20 nov. 1961, Verlee t/Vercauteren, *onuitg.*).

nr 4. *blz. 25*

na zevende lid aanvullen :

De rechtbank te Gent oordeelde dat er sprake was van huurovereenkomst en niet van landpacht, in het geval van een spoorwegarbeider die, ertoe gedwongen onmiddellijk onderdak te vinden voor zijn groot gezin, een huis met annexes en grond had gehuurd, deze grond zo goed en zo kwaad als het ging bewerkte zonder hieraan al teveel belang te hechten, en per maand de huur betaalde (Rb. Gent, 29 maart 1957, *R.W.*, 1958-59, 1335).

nr 5. *blz. 27*

na vierde lid aanvullen :

De rechtbanken zijn ertoe gerechtigd na te gaan of de pachtwet niet opzettelijk is omzeild door de verpachte grond als bouw- of nijverheidsgrond te kwalificeren in de overeenkomst (Rb. Kortrijk, 25 okt. 1951, *J.T.*, 1952, 153 ; — Rb. Brussel, 30 juni 1956, Borremans t./Van Can, *onuitg.*).

nr 5. *blz. 27*

vijfde lid, aanvullen na: Rb. Gent, 26 juni 1952, Acke t./De Landsheere, onuitg.

In verschillende vonnissen besliste de rechtbank te Gent dat de verhuring van een bloemisterij niet onderworpen is aan de landpachtwet wanneer de bodem een zeer ondergeschikte rol speelt en integendeel de serres met verwarmingsinstallaties en besproeiingstoestellen de 9/10 van de huurprijs rechtvaardigen (Rb. Gent, 26 juni 1952, 13 nov. 1953, 16 maart 1956, *R.W.*, 1958-59, 1335 ; — noot, *J.T.*, 1961, blz. 298, nr 95). Anderzijds kon de rechtbank te Brussel (3 april 1957, *R.W.*, 1958-59, 388) beslissen dat de verhuring van serres voor het kweken en oogsten van natuurlijke vruchten onder de bepalingen van de landpachtwet valt.

nr 8. *blz. 29*

aanvullen :

(Zie ook : Rb. Brussel, 1 nov. 1955, *J.T.*, 1956, blz. 141, nr 2 ; — *R.P.D.B., Compl.* I, Tw. *Bail à Ferme,* nr 25).

nr 9. *blz. 29*

in fine aanvullen :

Het betreft hier een onbenoemd contract (P. Gourdet, *Bail à Ferme,* uitg. 1961, blz. 40, nr 6, met aanhaling van : Planiol et Ripert, X, nrs 734 en 735 ; — Cass. fr., 19 febr. 1954, *Gaz. Pal.*, 1, 268 ; — zie noot, *J.T.*, 1958, blz. 321).

Anderzijds dient de overeenkomst die bruiklening of enkel recht van bewoning tot voorwerp heeft wél onderscheiden te worden van landpacht (*R.P.D.B., Compl.* I, Tw. *Bail à Ferme,* nr 24).

nr 10. *blz. 30*

in fine aanvullen :

M.E. Thuysbaert liet een studie over de *Erfpacht* verschijnen (*R.W.*, 1957-58, 985).

nr 12. *blz. 30*

in fine aanvullen :

De vrederechter te Brugge (derde kanton, 24 jan. 1958, Van de Velde t./Baert, *onuitg.)* oordeelde dat de overeenkomst waarbij de ene partij een stuk land liet bewerken door de andere die hiervoor in vergelding zgn. « paardendiensten » presteerde en een kleine opleg betaalde, een landpacht is (*vgl.* Gourdet, uitg. 1961, nr 6, blz. 41).

nr 13. *blz. 30*

Nationale maatschappij voor goedkope woningen vervangen door :

Nationale maatschappij voor de huisvesting.

nr 13. *blz. 31*

aanvullen :

; — *R.P.D.B., Compl.* I, Tw. *Bail à Ferme*, nr 21).

nr 15. *blz. 31*

vijfde lid aanvullen :

Na de wet van 1951 zag de wetgever zich ertoe genoopt tot tweemaal toe tijdelijke bepalingen op te leggen in zake p a c h t p r i j s , nl. bij de wetten van 26 juli 1952 en 20 januari 1961. Daarenboven werd artikel 1775, derde lid B.W., gewijzigd door de wet van 15 juni 1955.

Tenslotte kwam de wet van 1 februari 1963 op de v o o r k o o p , waarbij artikel 1778 B.W. werd aangevuld met de leden *bis, ter, quater, quinquies, sexies, septies* en *octies.* Gemakkelijkheidshalve wordt deze wet onder een afzonderlijk trefwoord besproken ; toch werd hier reeds de bibliografie opgegeven (zie boven, blz. 21, aanv.).

nr 16. *blz. 33*

bovenaan blz. 33, referenties aanvullen :

Cass., 16 juni 1947, *Pas.,* 1948, I, 18 ; — Cass., 14 jan. 1954, *Pas.,* 1954, I, 502 ; — De Page, IV, *Compl.,* nr 802, blz. 439 ; — Rb. Dendermonde, 25 jan. 1955, *R.W.,* 1954-55, 1635, met uitvoerige rechtspraak).

nr 16. *blz. 33*

derde lid, referenties aanvullen :

Baeteman, *R.C.J.B.,* 1960, 159 ; — de Harven, *R.C.J.B.,* 1954, 259).

nr 16. *blz. 33*

laatste lid, referenties op tweede regel aanvullen :

Cass., 25 mei 1956, *Pas.*, 1956, I, 1023 ; — Cass., 6 dec. 1956, *Pas.*, 1957, I, 361 met besluiten van proc.-gen. Hayoit de Termicourt).

nr 20. *blz. 35*

voorlaatste lid aanvullen :

De voorlopige bewindvoerder van een opgesloten krankzinnige mag de goederen van de krankzinnige niet verpachten voor een termijn die drie jaar overtreft (art. 31, wet 18 juni 1850).

nr 20. *blz. 35*

laatste lid aanvullen :

(Rb. Gent, 26 sept. 1958, *R.W.*, 1958-59, 1336).

nr 22. *blz. 36*

in fine toevoegen :

Anderzijds kan een medeëigenaar bij testament aan zijn erfgenamen de last opleggen, een bepaalde pacht omtrent een perceel dat hem en de erfgenamen in medeeigendom toebehoort, een bepaalde tijd na zijn overlijden te laten voortduren ; deze medeëigenaar beschikt niet over andermans goed, doch doet eenvoudig een legaat onder last (Rb. Ieper, 11 jan. 1956, Pype t/Geerardyn en Boerave, *onuitg.*).

nr 25. *blz. 37*

in fine aanvullen :

Het is natuurlijk best de pachtovereenkomst schriftelijk op te stellen in zoveel exemplaren als er partijen zijn met tegenstrijdige belangen.

Doch gezien de wetgever aan geen formalisme heeft vastgehouden, werd reeds gevonnist dat het dubbel, afgedrukt door middel van carbonpapier, dezelfde waarde heeft als het origineel (Rb. Rennes, 22 nov. 1957, *Gaz. Pal.*, 1958, I, 62, vermeld in Gourdet, *Le bail à ferme*, uitg. 1961, voetn. 1, blz. 59).

nr 27. *blz. 38*

eerste lid, aanvullen na : De gedingbeslissende eed mag opgedragen worden.

(Vred. St.-Niklaas, 9 febr. 1961, Wuyttack t/D'Hanis, *onuitg.* ; — De Page, IV, 532). De aanvullende eed mag echter niet worden opgedragen (Gourdet, *Bail à ferme*, uitg. 1961, voetn. 2, blz. 54 ; — Vred. Jehay, 23 jan. 1960, *Jur. Liège*, 1960, 253 ; — Vred. Lokeren, 22 febr. 1956, *T. Vred.*, 1956, 95).

nr 27. *blz. 38*

na laatste regel, aanvullen :

Vred. Hoei, 8 april 1963, *T. Vred.*, 1963, 438 ; — Hilbert, nr 80 ; — *R.P.D.B., Compl.* I, Tw. *Bail à Ferme,* nr 42).

Het bewijs door getuigen en vermoedens is niet toegelaten zelfs wanneer er een begin van schriftelijk bewijs zou bestaan of wanneer er een morele onmogelijkheid bestond zich een geschreven pachtbewijs aan te schaffen omdat de partijen vader en zoon zijn (Rb. Ieper, 24 sept. 1958, Hoedt t/Cornette, *onuitg.*).

De eerste rechter (Vred. Ieper, tweede kanton, 18 juli 1958) had integendeel het bestaan van de pachtovereenkomst aangenomen, zich steunend op de morele onmogelijkheid van de zoon een bewijs van pacht of een kwijtschrift aan zijn vader te vragen.

Bij arrest van 27 juni 1963 (*R.W.*, 1963-1964, 1601) besliste het hof van cassatie dat de artikelen 1341 en 1715 B.W., die de toelaatbaarheid van het bewijs van de verbintenissen in burgerlijke zaken beperken, niet van openbare orde zijn, zodat de partijen er kunnen van afzien zich op deze artikelen te beroepen. Ter zake was nl. een getuigenverhoor gehouden omtrent het bestaan van een mondelinge landpacht, zulks zonder enig verzet van wie dan ook.

nr 28. *blz. 39*

zesde lid aanvullen :

Het overleggen van een prijzijbrief en verschillende kwijtingen werd aangezien als een voldoende schriftelijk bewijs van het bestaan van een pachtovereenkomst (Vred. Lokeren, Marchand t/Marchand, 22 juni 1956, *onuitg.*).

nr 28. *blz. 39*

zevende lid, vierde regel, referenties aanvullen :

; — Cass., 21 april 1960, *J.T.*, 1961, 134

nr 28. *blz. 40*

in fine aanvullen :

Het feit, ook al wordt het erkend, dat het goed werkelijk bezet werd, is niet noodzakelijk een begin van uitvoering van een huurcontract, want deze bezetting kan eenvoudig voortspruiten uit een gedogen ten precaire titel van de eigenaar en zelfs uit een feitelijkheid van de bezetter (Vred. Hoei, 8 april 1963, *T. Vred.*, 1963, 438 ; — *R.C.J.B.*, 1961, 250, nr 25).

nr 29. *blz. 40*

eerste lid aanvullen :

Het overleggen van een prijzijbrief en verschillende kwijtingen werd aangezien als een voldoende schriftelijk bewijs voor het bestaan van een pachtovereenkomst (Vred. Lokeren, Marchand t/Marchand, 22 juni 1956, *onuitg.* ; — Vred. Brugge, derde kanton, 2 jan. 1959, D'Haese t/De Soete, *onuitg.* ; — *vgl.* Vred. St.-Niklaas, 17 mei 1962, Vercauteren t/Vercauteren, *onuitg.*). De bewijskracht van een dergelijke buitengerechtelijke bekentenis (kwijtschrift) is toch niet absoluut, doch aan de beoordeling van de rechter onderworpen (De Page, III, nr 1011, B).

Artikel 1715 B.W. is echter niet van toepassing wanneer de betwisting erover gaat of een bestaand pachtcontract al dan niet stilzwijgend werd voortgezet ; hier betreft het geenszins een pachtcontract zonder begin van uitvoering, en de stilzwijgende voortzetting mag door alle rechtsmiddelen bewezen worden (Vred. Brugge, derde kanton, 14 sept. 1956, Dejaegher en Tack t/De Plancke, *onuitg.*).

nr 30. *blz. 40*

eerste lid aanvullen :

of voor het bewijs van de aanvangsdatum van de pacht (Vred. Lokeren, 31 jan. 1958, Verniers t/Arens, *onuitg.* ; — zie verder, nr 192).

nr 31. *blz. 41*

tweede lid aanvullen :

Artikel 1716 *bis* B.W. heeft alleen betrekking op het bewijs van de voorwaarden van de pacht, en geenszins op het bewijs van het bestaan zelf of van het begin van uitvoering van een pachtovereenkomst (Vred. Aalst, 13 juli 1960, De Vis t/Maes, *onuitg.*).

nr 31. *blz. 41*

vijfde lid aanvullen :

Vred. Neerpelt, 26 nov. 1958, *R.W.*, 1959-1960, 261).

nr 32 *blz. 43*

tweede lid aanvullen :

(Betreffende zekere gemeentegoederen, zie : *R.P.D.B., Compl.* I, Tw. *Bail à Ferme,* nr 21).

nr 32. *blz. 43*

voorlaatste lid, zin wijzigen :

Door een latere wet van 26 juli 1952, gewijzigd door de wet van 20 januari 1961...

nr 33. *blz. 45*

laatste lid vervangen :

De zogenaamde indexclausule, met verwijzing naar de index van de kleinhandelsprijzen maandelijks door het ministerie van economische zaken gepubliceerd, of met verwijzing naar de landbouwindex gepubliceerd door het ministerie van landbouw, is eveneens geldig, doch vanzelfsprekend onder voorbehoud van de beperkingen voorspruitend uit de wetten van 26 juli 1952 en 20 januari 1961 (P. Gourdet, *Bail à ferme,* nr 21 E).

Deze beperkingen worden verder ontleed (nrs 50 en volg.).

nr 41. *blz. 49*

voorlaatste lid aanvullen :

Het hof van cassatie besliste dat het beding waarbij de betaling van de nationale crisisbelasting ten laste van de huurder wordt gelegd niet absoluut doch enkel betrekkelijk nietig is, zodat de pachter die voorheen de nationale crisisbelasting betaalde, moet geacht worden voor het verleden het inroepen van deze relatieve nietigheid te hebben verzaakt (Cass., 6 dec. 1956, *Pas.,* 1957, I, 361 ; — P. Gourdet, *Bail à ferme,* 1961, nr 25 b).

De vrederechter te Leuze oordeelde dat het recht van terugvordering niet bestaat ten voordele van de pachter die in overtreding van artikel 1764 *ter* B.W. vrijwillig de grondbelastingen en brandverzekeringspremies betaald heeft : door vrijwillig deze betaling te doen zou de pachter de betrekkelijke nietigheid waardoor zijn verbintenis was aangetast gedekt hebben (Vred. Leuze, 5 maart 1962, *T. Vred.,* 1962, blz. 281).

Over de vraag of onder de rijks-, provincie- en gemeentebelastingen die normaal ten laste van de eigenaar vallen eveneens de opcentiemen vallen die in bepaalde gemeenten de sinds 1942 afgeschafte wegenistaks vervangen, vindt men een uitgebreide voetnoot in het werk van Gourdet (uitg. 1961, blz. 76, voetnoot 4).

hoofdstuk III *blz. 55*

in titel toevoegen :

(WET VAN 20 JAN. 1961)

nr 50. *blz. 55*

nieuw derde lid :

Bij de bespreking van de wet van 20 januari 1961 werden alle amendementen, strekkend tot verhoging van het in 1952 vastgesteld coëfficiënt verworpen (*Parlem. Ann.*, Senaat, 1959-60, blz. 1022 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat 1959-60, nr 239 ; — Gourdet, *Bail à ferme*, uitg. 1961, nr 22).

nr 50. *blz. 56*

in fine aanvullen :

De wet op de beperking der pachtprijzen mag evenmin op indirecte wijze omzeild worden.

De contractuele verbintenis tot herstel van een eigendom die in een erbarmelijke toestand verkeert, kan neerkomen op een ongehoorde verzwaring van de tegenprestatie van de pachter, wat ingevolge de besluiten van 26 november en 4 december 1940, 11 december 1944 en 30 mei 1945, en de wet van 26 juli 1952, vooralsnog onwettig blijft (Rb. Gent, 14 dec. 1956, Vandevelde t/Schepens, *R.W.*, 1958-59, 1337).

nr 51. *blz. 56*

voorlaatste lid vervangen :

Buiten de mogelijkheid tot prijsaanpassing voorziet de wet van 26 juli 1952, gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961, daarenboven in een zekere mate de t e r u g g a v e aan de pachter van teveel betaalde pachtsommen.

Vóór de wet van 20 januari 1961 had de pachter het recht de teruggave te vorderen van het deel van de reeds betaalde pachtprijs dat het wettelijk maximum (2,5 maal de pachtprijs 1939) overtrof, doch die vordering verjaarde na één jaar, te rekenen vanaf de dag der betaling. Practisch had deze wetgeving tot resultaat dat de pachter, die pachtsommen betaalde welke hoger lagen dan het wettelijk maximum, wachtte tot het laatste jaar van de lopende pacht om pachtaanpassing te vorderen, uit vrees de verpachter te ontstemmen zo hij zulks vroeger deed ; het gevolg was dan ook meestal dat de bedoeling van de wetgever de pachtprijzen te drukken, enkel werd verwezenlijkt voor het laatste pachtjaar, en voor het overige dode letter bleef, omdat de pachter geen last wilde hebben met zijn verpachter, zolang hij nog op de boerderij was. Precies om zulks te voorkomen, en om de aanvankelijke bedoeling van de wetgever, nl. het effectief neerdrukken van de pachtprijzen, in de praktijk mogelijk te maken, heeft de wet van 20 januari 1961 hier een wijziging aangebracht. Inderdaad thans is het toegelaten de teruggave te vorderen van hetgeen teveel betaald werd gedurende de v i j f jaren die het verzoek tot herziening voorafgaan. Het recht van terugvordering strekt zich derhalve uit over de periode van v i j f jaar die het verzoek tot teruggave voorafgaat. Er is echter wel de volgende beperking : de teruggave is niet mogelijk voor pachtsommen betaald vóór 1 januari 1959.

Hiermee wordt dus bereikt dat de pachter, zonder enige vrees voor represailles vanwege de eigenaar, zijn terugvorderingsrecht kan uitoefenen ; zulks is des te meer mogelijk gezien de eis van de pachter tot teruggave van de teveel betaalde geldsommen slechts verjaart na één jaar te rekenen van de dag waarop hij het gehuurde goed heeft verlaten. In de wet van 26 juli 1952 verjaarde de vordering tot teruggave na één jaar, te rekenen vanaf de dag der betaling.

De nieuwe verjaringstermijn ingevoerd bij de wet van 20 januari 1961 heeft tot practisch gevolg dat de pachter van zijn recht tot terugvordering op gelijk welk ogenblik van het pachtcontract kan gebruik maken, en hij zal dit recht slechts verliezen zo hij langer dan 1 jaar wacht na zijn vertrek als pachter. De bepaling van de wet van 20 januari 1961 waarbij de teruggave (thans strekkend over een periode van vijf jaar) van toepassing is op « vervallen én betaalde pachten der vijf jaren die het verzoek voorafgaan » heeft derhalve tot gevolg dat pachtsommen, vervallen vóór de bedoelde vijfjarige periode, doch laattijdig en slechts gedurende deze periode betaald, niet kunnen teruggevorderd worden (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1959-1960, nr 76).

Bij de hier besproken teruggave van de teveel betaalde pachtprijs zal normaal aan de pachter een bedrag worden teruggegeven gelijk aan het gedeelte van de pachtprijs dat deze van 1939 vermenigvuldigd met 2,5 overtreft.

De wet van 20 januari 1961 heeft echter hieraan een correctief gebracht, nl. de teruggave kan in geen geval tot gevolg hebben de pachtprijzen te verminderen beneden het geperekwateerd kadastraal inkomen verhoogd met 1/9. Zulks is niet meer dan logisch, vermits het moeilijk denkbaar zou zijn dat de prijs waaraan een onroerend goed verhuurd wordt, lager zou zijn dan het inkomen waarop het volgens het kadaster werd geschat (Nys, *T. Vred.*, 1961, blz. 19). De pachtprijs mag derhalve door de rechter niet lager bepaald worden dan het geperekwateerd kadastraal inkomen, verhoogd met 1/9. Waarom die verhoging van 1/9 ? Eenvoudig omdat het kadastraal inkomen wordt vastgesteld door van het bruto-inkomen 10 procent af te trekken (P. Gourdet, *Bail à ferme*, 1961, nr 22), althans wat de gebouwde eigendommen aangaat. Vanzelfsprekend kan deze tekst slechts volle uitwerking hebben nadat de kadastrale inkomens effectief zijn geperekwateerd.

Ingevolge de nieuwe wet van 20 januari 1961 is de vordering tot teruggave ook mogelijk zonder dat ze gekoppeld is aan een vordering tot herziening van de pachtprijs ; dit was voorheen een omstreden kwestie ; een vrederechter (Vred. Brugge, derde kanton, 4 dec. 1953, *T. Vred.*, 1954, 105) oordeelde dat de vraag tot terugbetaling van teveel betaalde pachtgelden niet ontvankelijk was, indien zij ingeleid werd zonder vordering tot herziening van de pachtprijs ; het lijkt alleszins logisch beide vorderingen samen te koppelen wanneer de vordering tot teruggave ingeleid wordt op een ogenblik dat ook in de toekomst nog pacht zal moeten betaald worden.

Voor de rechtbank te Ieper (6 febr. 1957, Berghman t/De Kimpe, *onuitg.*), diende de vraag opgelost te worden of de verpachter van wie de teruggave van teveel betaalde pachtgelden wordt gevorderd, voor de eerste maal in beroep de verjaring van de vordering kan inroepen. De pachter hield staande dat de eigenaar, door de verjaring niet in te roepen in eerste aanleg, dit middel op stilzwijgende wijze had verzaakt. De rechtbank antwoordde op dit argument dat de eigenaars altijd voorgehouden hebben, en dit op heden nog doen, dat ze niet tot terugbetaling gehouden zijn, dat in die

voorwaarden niet kan aanvaard worden dat zij stilzwijgend aan het inroepen der verjaring verzaakt hebben ; dat trouwens de stilzwijgende verzaking nog altijd een zekere handeling onderstelt van degene die zou verzaakt hebben, wat zich in onderhavig geval niet voorgedaan heeft ; de rechtbank verwijst naar De Page (VII, nrs 1194, 1255 en 1294).

nr 52. *blz. 58*

voorlaatste lid vervolledigen :

Spelt	85,55 F p. 100 kg.
Runderen op voet	5,78 F p. kg.
Varkens op voet	6,47 F p. kg.
Eieren	0,62 F p. stuk

nr 52. *blz. 58*

in fine toevoegen :

Ten titel van inlichting volgen hier nog de gemiddelde prijzen voor sommige landbouwprodukten op de Belgische regelende markten in 1939, en de gemiddelde maandelijkse prijs van 1939 voor de tarwe. De cijfers verschillen wel enigszins van de hierbovenvermelde cijfers medegedeeld door het ministerie van landbouw.

Gemiddelde prijzen van 1939 voor sommige landbouwprodukten op de regelende markten van België :

Tarwe	120,80	(volgens *Staatsblad*)
Rogge	77,89	(volgens *Staatsblad*)
Wintergerst	94,65	(volgens *Staatsblad*)
Zomergerst	96,08	(volgens *Staatsblad*)
Haver	80,72	(volgens *Staatsblad*)
Aardappelen	34,47	(volgens *Staatsblad*)
Koeien en vaarzen op voet	4,90	(volgens Marktcommissie - markt Anderlecht)
Ossen op voet	5,80	(volgens Marktcommissie - markt Anderlecht)
Stieren op voet	4,80	(volgens Marktcommissie - markt Anderlecht)
Kalveren op voet	7,35	(volgens Marktcommissie - markt Anderlecht)
Varkens op voet	6,50	(volgens Marktcommissie - markt Anderlecht)
Hoeveboter	20,85	(volgens *Staatsblad*)
Eieren	0,62	(volgens *Staatsblad*)

Gemiddelde maandelijkse prijs van 1939 voor de tarwe :

januari	110,53 F	juli	117,06 F
februari	111,62 F	augustus	106,63 F
maart	116,62 F	september	123,71 F
april	119,73 F	oktober	134,72 F
mei	119,69 F	november	134,85 F
juni	118,23 F	december	136,19 F

De gemiddelde prijs beloopt voor gans het jaar 120,80 F.

nr 53. *blz. 58*

tweede lid, achtste regel in fine aanvullen :

Vred. Leuze, 5 maart 1962, *T. Vred.*, 1962, 281 ; — zie boven, nr 41, blz. 49).

nr 53. *blz. 59*

einde van derde regel aanvullen :

Volgens de vrederechter te St.-Truiden dient de normale pachtprijs 1939 te worden vastgesteld rekening houdend met de huidige staat van het goed ; volgens die toestand dient dan bepaald te worden aan welke prijs het in 1939 had kunnen verhuurd worden (Vred. St.-Truiden, 27 maart 1962, *Jur. Liège,* 1962, 79 ; *T. Vred.*, 1963, 74 ; — Vred. St.-Truiden, 25 maart 1963, *T. Vred.*, 1963, 254).

Ter inlichting volgt hierna een tabel van de normale gemiddelde pachtprijzen voor 1939.

(Antwoord van de Minister van Landbouw, Kamer, *Vragen en Antwoorden,* 1951, blz. 69) :

Provincies	*Weiden*	*Gehele bedrijven*	*los bouwland percelen*
Antwerpen	700	650	733 F Ha
Brabant	709	675	800 F Ha
West-Vlaanderen . . .	900	858,50	912,50 F Ha
Oost-Vlaanderen . . .	966,50	881,50	1.005 F Ha
Limburg	787,50	637,50	599 F Ha
Henegouwen	858,50	689	685 F Ha
Luik	920	825	900 F Ha
Luxemburg	575	408	500 F Ha
Namen	717	486	605 F Ha
Het Rijk	792,50	679	746 F Ha

nr 57. *blz. 62*

in fine bijvoegen :

Een pacht voor de gehele levensduur van de pachter is geldig (Rb. Gent, 2 maart 1956, *R.W.*, 1958-1959, 1337 ; — Rb. Gent, 26 okt. 1960, Van Kerrebroeck t./Van de Casteele, *onuitg.*). Zij dient volgens dit laatste vonnis aangezien te worden als een eerste ingebruikneming.

nr 61. *blz. 63*

1) tweede lid aanvullen :

Desaangaande zijn rechtsleer en rechtspraak het nagenoeg eens en er schijnen geen noemenswaardige meningsverschillen meer te bestaan (Nijs, *T. Vred.*, 1960, 161 en volg.).

2) derde lid, vierde regel, rechtspraak aanvullen :

; — Rb. Leuven, 30 jan. 1953, *R.W.*, 1953-54, 179 ; — Rb. Gent, 9 mei 1958, *R.W.*, 1958-59, 1335). Terecht oordeelt echter het beroepshof te Gent (1 dec. 1959, *R.W.*, 1960-61, 840) dat het beding waarbij een goed wordt verpacht door de ouders aan hun zoon « vanaf heden om te eindigen met 30 september van het negende jaar na het overlijden van de langstlevende ouder » een eerste ingebruikneming uitmaakt, die loopt tot 30 september van dat jaar.

3) derde lid, achtste regel aanvullen na « 1953, 636) » :

De eerste ingebruikneming bedoelt de vestiging *jure proprio,* zodat de onderpachter die later hoofdpachter wordt, geen eerste ingebruikneming verwerft bij het sluiten van de hoofdovereenkomst (Cass., 1 sept. 1945, *Pas.*, 1945, I, 87 ; — Gent, 4 juni 1956, Cnudde t./Gheuseliviel, *onuitg.* ; — Vred. Brugge, 19 nov. 1948, *T. Vred.*, 1949, 241).

4) derde lid, in fine aanvullen :

Gezien door eerste ingebruikneming dient verstaan te worden de huur van een grond door een nieuwe pachter, is derhalve geen eerste ingebruiknemer, de pachter die goederen in huur heeft ingevolge een pachtovereenkomst van bepaalde duur, welke in de plaats is getreden van een pachtovereenkomst van onbepaalde duur of ingevolge een pachtoverdracht (Vred. Leuze, 3 febr. 1960, *T. Vred.*, 1961, 129).

Laatste lid wijzigen :

De zoon die een nieuwe pachtovereenkomst afsluit terwijl zijn vader, de vroegere pachter, nog leeft, is wel als eerste ingebruiknemer te beschouwen (De Page, IV, nr 809, voetn. 3 ; — Rb. Verviers, 23 juni 1936, *B.J.*, 1937, 251 met noot ; *T. Vred.*, 1936, 388 met noot ; *Rev. prat. Not.*, 1936, 636 met noot ; — Vred. Nijvel, 13 april 1939, *T. Vred.*, 1939, 398 ; — *anders :* noot *B.J.*, 1937, blz. 251). Is er geen nieuwe pachtovereenkomst afgesloten dan ligt in dit geval de zaak wel anders ; de zoon zet de pacht van de vader voort (Rb. Ieper, 25 okt. 1961, Kesteleyn t./Kesteleyn, *onuitg.*). Zelfs al werd ook « formeel » een nieuwe overeenkomst afgesloten, dan nog zou het kunnen gebeuren dat de partijen een loutere overdracht van huur bedoeld hebben, zodat de zoon de pacht van de vader voortzet. De rechter zal het inzicht van de partijen dienen na te gaan (Vred. Antoing, 18 dec. 1942, *T. Vred.*, 1943, 166) zonder zich te laten misleiden door de omstandigheid dat, nadat de zoon het pachtgoed betrekt, de kwijtingen op zijn naam staan (Renier, *Le droit à la campagne,* blz. 7 ; — P. Gourdet, *Le Bail à ferme,* uitg. 1961, blz. 153).

nr 62. *blz. 63*

in fine aanvullen :

(Gent, 1 dec. 1959, *R.W.*, 1960-61, 840).

nr 64. *blz. 64*

eerste lid, referenties aanvullen :

Cass., 4 maart 1960, *Pas.*, 1960, I, 775 ; — Vred. St.-Niklaas, 7 febr. 1959, *R.W.*, 1959-60, 562 ; — zie eveneens P. Gourdet, *Le Bail à ferme,* uitg. 1961, nr 94 A, blz. 195).

nr 65. *blz. 65*

eerste lid aanvullen :

Het hof van cassatie zegt dat de uitbating door lasthebbers of aangestelden moet aangezien worden als rechtstreeks gedaan door de opdrachtgever of de aansteller zelf, zodat vanwege de eigenaar geen enkele persoonlijke prestatie of landbouwwerk wordt geëist (Cass., 2 okt. 1952, *J.T.*, 1953, 52 ; *Pas.*, 1953, I, 126 ; — Cass., 5 juli 1957, *Pas.*, 1957, I, 1327 ; *J.T.*, 1957, 755 ; — Renier, *Le droit à la campagne,* blz. 23 ; — Rb. Tongeren, 31 okt. 1952, *T. Vred.*, 1953, 241).

nr 65. *blz. 65*

kleine tekst, tweede regel aanvullen :

Eigen gebruik werd ook aanvaard voor de eigenaar die het beroep van brouwer uitoefende (Cass., 2 okt. 1952, *Pas.*, 1953, I, 126).

nr 65. *blz. 65*

zesde lid, regel 2 verbeteren :

Cass., 20 jan. 1952 (in plaats van Verbr., 20 okt. 1952).

nr 65. *blz. 66*

in fine aanvullen :

Volgens Ranscelot (*Rev. prat. Not.*, 1952, 198) zou eigen gebruik kunnen bestaan in de i n b r e n g van het genot van het landgoed in een vereniging.

nr 66. *blz. 66*

eerste lid aanvullen :

(zie verder, nr 101).

nr 68. *blz. 67*

eerste lid in fine aanvullen :

; — Rb. Luik, 24 maart 1958, *J.T.*, 1958, 623 ; — Cass., 5 juli 1957, *J.T.*, 1957, 755 ; *Pas.*, 1957, I, 1327).

nr 68. *blz. 68*

derde lid, kleine tekst, aanvullen met :

; — Vred. Waremme, 1 maart 1952, *J.T.*, 1952, 402 ; — Rb. Brussel, 19 nov. 1954. Hanssens t./Roosens, *onuitg.* ; — Rb. Brussel, 7 jan. 1955, Gillisjans t./Van Gysel, *onuitg.* ; — Rb. Brussel, 4 nov. 1955, Van Schapingen t./Van den Haute, *onuitg.* ;

nr 68. *blz. 68*

na vierde lid, kleine tekst aanvullen :

Thans wordt algemeen aanvaard dat het recht van onderzoek van de ernst van de ingeroepen reden aan de rechter toekomt ; zulks vooral na het arrest in die zin gewezen door het hof van cassatie (5 juli 1957, *J.T.*, 1957, 755 ; *Pas.*, 1957, I, 1327).

nr 69. *blz. 68*

na eerste lid aanvullen :

Een geneesheer die opzegt voor eigen gebruik is niet verplicht zich vee en landbouwmateriaal aan te schaffen om persoonlijk of door aangestelden zijn land uit te baten op eigen risico ; hij mag b.v. na de opzegging op zijn akker een populierenbos planten ; eigen gebruik onderstelt niet noodzakelijk dat het goed voor dezelfde bestemming blijft dienen ; door de woorden « zelf in gebruik nemen » heeft de wetgever enkel bedoeld, een eigen optreden van de verpachter om het goed winstgevend te maken welke ook de wijze van exploitatie weze (Rb. Brussel, 13 juli 1957, De Knop t./Boucquey, *onuitg.*).

nr 69. *blz. 69*

in fine wijzigen :

zie boven, nrs 64, 66 en 101).

nr 74. *blz. 72*

na derde lid aanvullen :

De opsomming van de personen in artikel 1775, 1° B.W. is niet beperkend, zulks in tegenstelling tot de opsomming in artikel 1774, § 2. Bij de bespreking in het parlement van artikel 1775, 1°, werd uitdrukkelijk als

voorbeeld aangehaald, dat eveneens opzegging zou kunnen gedaan worden ten voordele van een bloedverwant die feitelijk, zonder eigenlijke adoptie, als kind wordt behandeld door de verpachter of zijn echtgenote (*Parlem. Ann.*, Kamer, 1945-46, blz. 738 ; — Gourdet, P., *Le bail à ferme*, uitg. 1961, nr 94 A).

Anderzijds is het niet noodzakelijk het familielid dat later de uitbating op zich zal nemen reeds bij naam in de opzegging te vermelden. Een opzegging waarbij b.v. een bepaalde bloedverwant als toekomstig pachter wordt bestempeld, en een andere bloedverwant eveneens wordt aangeduid in geval de eerstgenoemde niet zou overnemen, is geldig (Vred. Beringen, 7 mei 1954, *R.W.*, 1954-55, 442 ; — Vred. Leuze, 8 nov. 1952, *T. Vred.*, 1952, 326). De in de opzegging vermelde ernstige reden werkt niet beperkend in die zin dat daardoor een andere ernstige reden wordt uitgeschakeld ; de opzegging blijft van kracht als één der in artikel 1775, 1° bedoelde personen in de opzegging werd vernoemd, maar het goed in werkelijkheid wordt overgenomen door een andere persoon, eveneens door dezelfde bepaling bedoeld (Vred. St.-Gillis-Waas, 7 febr. 1959, *R.W.*, 1959-60, 562). Bij de bespreking in het parlement van de behandelde tekst werd er de nadruk op gelegd dat voorrang dient verleend te worden aan het recht van de eigenaar, na de voorziene wettelijke periode, zijn goed terug te nemen (*Parlem. Ann.*, Senaat, 1947-48, blz. 240 en 243 ; — Gourdet, *Le bail à ferme*, uitg. 1961, nr 94 A ; — zie boven, nr 73).

nr 76. *blz.* 72

eerste lid aanvullen :

dat door hem wordt verpacht.

na vierde lid aanvullen :

De wet voorziet dat de samenvoeging geboden wordt door een onbetwistbaar economisch belang, en sociaal van zulk gewicht is, dat zij de schade wettigt die aan de ingebruikhebbende pachter berokkend wordt. De precieze bedoeling van de wetgever schijnt niet te zijn principieel het privé-belang op te offeren aan het algemeen belang (De Page, IV, *Compl.*, nr 799, blz. 430), doch wel de rechter erop te wijzen dat zijn beslissing slechts mag genomen worden na rijp overleg en afweging van het belang der betrokken partijen en het algemeen belang (Vred. Borgloon, 15 mei 1956, *R.W.*, 1956-57, 1073 ; bevestigd : Rb. Tongeren, 26 okt. 1956, *onuitg.*).

Vanzelfsprekend dienen de samen te voegen landbouwgronden toe te behoren aan dezelfde eigenaar, en niet aan verschillenden (Rb. Ieper, Degrave t./Soenen, *onuitg.*).

vijfde lid wordt :

De herverkaveling is een ernstige reden (art. 1775, 4° B.W. ; — zie wetten van 4 mei 1949 en 25 juni 1956 op de ruilverkaveling).

nr 78. *blz. 73*

in fine aanvullen :

Zo haalt P. Gourdet (*Le Bail à Ferme,* uitg. 1961, blz. 197, voetnoot 3) het voorbeeld aan van een pachter die niet meer zelf het pachtgoed betrekt en niet meer in staat is de uitbating van de hoeve tot een goed einde te brengen, omdat hij een andere hoeve heeft gehuurd (Rb. Luik, 31 maart 1953, *Jur. Liège,* 1953-54, blz. 68 ; — Vred. Nandrin , 27 okt. 1953, *Jur. Liège,* 1953-54, 183 ; — De Page, IV, *Compl.,* blz. 429).

nr 84. *blz. 76*

eerste lid aanvullen :

De rechtsleer en rechtspraak schijnen zich verder in deze zin te ontwikkelen (Rb. Luik, 3 maart 1953, *J.T.,* 1953, 380 ; — Vred. Nijvel, 3 dec. 1953 en 14 jan. 1954, *Rec. Jur. Nivelles,* 1954, blz. 119 en 121 ; — Renier, *Le droit à la campagne,* blz. 21 ; — Gourdet, P., *Le Bail à Ferme,* uitg. 1961, blz. 198). De opzegging « om te verkopen, ten einde drie zonen welke door hun handel in staat van faillissement dreigen te geraken steun te verschaffen om hun middelen van bestaan te verzekeren » terwijl blijkt dat de werkelijke bedoeling enerzijds eerder is de p.v.b.a. waarin de zonen betrokken zijn te redden dan wel de zonen zelf middelen van bestaan te verschaffen, en anderzijds te spekuleren op de praktische noodzaak van de pachter het goed tegen een hoge prijs te kopen, werd toch niet geldig verklaard (Rb. Brussel, 8 juni 1957, Leroux t./De Weer, *onuitg.*).

na voorlaatste lid aanvullen : *blz. 76*

Een opzegging « om te verkopen », in de loop der d e r d e p e r i o d e gegeven door een geneesheer-eigenaar, werd niet geldig verklaard (Vred. Maaseik, 4 sept. 1959 en Rb. Tongeren, 26 febr. 1960, Nijssens t./Deckers, *onuitg.*). Dit lijkt evenwel een al te enge wetsinterpretatie in het voordeel van de pachter, daar gedurende de onbepaalde wettelijke verlenging toch steeds « om ernstige en gegronde redenen » door de eigenaar opzegging kan gegeven worden, en deze redenen des te breder dienen geïnterpreteerd te worden naargelang de pacht duurt, wil men van het recht van de eigenaar om op te zeggen geen dode letter maken.

nr 84. *blz. 76*

laatste lid wijzigen :

De vraag werd gesteld of de meest praktische oplossing niet zou liggen in een opzegging door de verkoper voor eigen gebruik, die dan later door de koper ten eigen profijte zou overgenomen worden. Deze oplossing kan echter nog bezwaarlijk overwogen worden sinds het hof van cassatie uitdrukkelijk heeft bevestigd dat de koper niet ertoe gerechtigd is een door de

verkoper gegeven opzegging ten eigen profijte over te nemen (Cass., 24 april 1959, *R.W.*, 1959-60, 289 ; — Cass., 16 febr. 1962, *R.W.*, 1962-63, 148 ; *Pas.*, 1962, I, 687 ; *T. Vred.*, 1963, 194 ; — zie verder, nr 198).

nr 86. *blz. 76*

tweede lid, tweede regel « Talrijk huisgezin » vervangen door :

groot gezin.

nr 88. *blz. 77*

laatste lid aanvullen :

(zie commentaar bij nr 74).

nr 89. *blz. 78*

vijfde regel, rechtspraak aanvullen :

; — Vred. Beringen, 7 mei 1954, *R.W.*, 1954-55, 442 ; — Vred. Leuze, 8 nov. 1952, *T. Vred.*, 1952, 326 ; — Vred. St.-Gillis-Waas, 7 febr. 1959, *R.W.*, 1959-60, 562).

nr 90 *blz. 78*

laatste lid aanvullen :

(zie commentaar bij nr 74).

nr 94. *blz. 80*

in fine aanvullen :

Het verlangen van de verpachter het pachtgoed z e l f u i t t e b a t e n is een ernstige en gegronde reden tot opzegging ; wanneer deze opzegging gegeven wordt tijdens de onbepaalde wettelijke verlenging is het niet vereist dat de verpachter zich deze mogelijkheid van opzegging in het pachtcontract had voorbehouden (Rb. Gent, 23 juni 1961, Dhuyvetter t/Dhuyvetter, *onuitg.*). Anderzijds oordeelde de vrederechter te Maaseik (4 sept. 1959, Nyssens t/Deckers, *onuitg.*) hierin bijgetreden door de rechtbank te Tongeren (26 febr. 1960, *onuitg.*) dat de opzegging o m t e v e r k o p e n gegeven door een geneesheer-eigenaar geen ernstige reden tot opzegging was. Zulks lijkt evenwel een al te enge wetsinterpretatie in het voordeel van de pachter, daar gedurende de onbepaalde wettelijke verlenging toch steeds om ernstige en gegronde redenen door de eigenaar opzegging kan gegeven worden, en deze redenen des te breder dienen geïnterpreteerd te worden

naargelang de pacht duurt, wil men van het recht van de eigenaar de pacht op te zeggen geen dode letter maken. Anderzijds oordeelde de vrederechter te Borgloon (15 mei 1956, *R.W.*, 1956-57, 1073, bevestigd : Rb. Tongeren, 26 okt. 1956, *onuitg.*) dat bij een pacht een onbepaalde duur, de opzegging om het verpachte land te verpachten aan een ander pachter die een hoeve van dezelfde eigenaar huurt teneinde zo de uitgestrektheid van de hoeve te vergroten, als een ernstige reden kan aangezien worden. Dit is het probleem van de samenvoeging van percelen of bedrijven (zie boven, nr 76).

nr 95. *blz. 80*

laatste zin vervangen :

Of het nodig is dat de vorige opzegging door de rechter ongeldig werd verklaard, ofwel of het eenvoudig volstaat dat de geldigverklaring nooit werd bekomen, vergt een uitvoerige bespreking, waarvoor verwezen wordt naar nummer 119.

nr 97. *blz. 81*

in fine aanvullen :

Een niet ondertekende, met de schrijfmachine geschreven opzegging is geen opzegging en dus niet bestaande ; de pachter moet er niet op reageren (Vred. Nieuwpoort, 22 nov. 1956, *T. Vred.*, 1957, 228 ; — Vred. Borgworm, 20 okt. 1956, *T. Vred.*, 1957, 18 ; — Rb. Hasselt, 2 april 1952, *R.W.*, 1953-54, 952). Dergelijk stuk is zelfs geen begin van schriftelijk bewijs (De Page, III, nr 788).

nr 100. *blz. 82*

eerste lid aanvullen :

Doorgaans wordt terecht aanvaard dat de advocaat namens zijn kliënt de opzegging mag betekenen.

in fine aanvullen :

De vrederechter van het 3e kanton te Brugge (Coppens t/Gheyle, 9 mei 1958, *onuitg.*) is van oordeel dat de ratificatie niet na de opzegging mag gegeven worden, omdat de pachter van meet af, bij het ontvangen van de opzegging, moet kunnen vaststellen of deze gegrond is of niet, d.w.z. of zij op regelmatige wijze uitgaat van alle medeverpachters.

nr 101. *blz. 82*

eerste lid, eerste zin, referenties aanvullen :

Rb. Kortrijk, 29 april 1954, *R.W.*, 1954-55, 483 ; — Rb. Dendermonde, 31 mei 1924, *Pas.*, 1925, III, 12 ; — Rb. Dendermonde, 14 mei 1927, *Pas.*, 1927, III, 126 ; — Vred. Beringen, 28 okt. 1955, R.*W.*, 1956-57, 483 ; —

Vred. Ronse, 1 juni 1954, *T. Vred.*, 1955, 407 ; — De Page, IV, *Compl.*, nr 810 *ter*, blz. 183).

nr 101. *blz. 83*

na eerste lid aanvullen :

Indien het echter vaststaat dat de medeëigenaar handelt krachtens een uitdrukkelijke of stilzwijgende lastgeving, kan de opzegging aanvaard worden als geldig (Van Dievoet, *Le Bail à ferme,* blz. 71 ; — Rb. Brussel, 4 april 1934, *P.P.*, 1935, blz. 197 ; — Vred. Wolvertem, 15 sept. 1954, *R.W.*, 1954-55, 1526). Doch, om aan derden tegenstelbaar te zijn, moet het mandaat bewezen worden door de bewijsmiddelen van het burgerlijk recht.

Ratificatie van de opzegging die niet door alle medeëigenaars werd gegeven zal hen voor zware problemen stellen. De vrederechter te Brugge (Vred. Brugge, 3e kant., 9 mei 1958, Coppens t/Gheyle, *onuitg.*) is van oordeel dat ratificatie niet mogelijk is in geval van medeëigendom, omdat de pachter van bij het ontvangen van de opzegging met zekerheid moet kunnen vaststellen of deze gegrond is of niet, d.w.z. of de opzegging op regelmatige wijze uitgaat van alle medeverpachters.

Zelfs al aanvaardt men nog de mogelijkheid tot ratificatie, dan nog is er de vraag of in zake landpacht deze ratificatie twee jaar voorop moet geschieden (zie boven, nr 100) ; zulks lijkt inderdaad niet meer dan redelijk, gezien toch minstens mag verwacht worden dat de opzegging met het daadwerkelijk akkoord van alle betrokkenen gegeven wordt vóór de wettelijke opzeggingstermijn van twee jaar begint te lopen.

nr 101. *blz. 83*

in fine aanvullen :

Is het pachtgoed verhuurd aan één van de onverdeelde medeëigenaars, dan moet de opzegging hem betekend worden door alle andere deelgenoten (Vred. Ronse, 1 juni 1954, *T. Vred.*, 1955, 407).

nr 102. *blz. 83*

eerste lid, in fine, citaat nr 209 vervangen door :

(nr 210)

nr 102. *blz. 83*

tweede lid aanvullen :

Is de pachter in de loop van de pachtovereenkomst overleden en is de tijd voor opzegging aangebroken vooraleer de erfgenamen van de pachter zich onderling akkoord hebben gesteld omtrent de vraag wie de pacht in werkelijkheid zal voortzetten, dan dient de opzegging aan alle erfgenamen afzonderlijk betekend te worden. Men kan echter geredelijk een onderlinge lastgeving tussen de pachters vermoeden wanneer het gaat om een weduwe

die met haar kinderen, waaronder minderjarigen, de hoeve bewoont en voor gemene rekening uitbaat (Rb. Gent, 29 juni 1962, Campe t/Tytgat, *onuitg.*).

nr 103. *blz. 83*

tussen de regels drie en vier inlassen :

De gehuwde vrouw mag zich bemoeien met het beheer van een eigen goed ingevolge de uitdrukkelijke of stilzwijgende lastgeving van haar echtgenoot ; zij kan dus in die omstandigheden rechtsgeldig een opzegging geven, temeer wanneer haar man deze opzegging achteraf goedkeurt en samen met zijn vrouw in geldigverklaring ervan dagvaardt (Vred. Passendale, 23 sept. 1952, *R.W.*, 1952-53, 726 ; — Rb. Brugge, 31 jan. 1953, *R.W.*, 1952-53, 1157).

nr 103. *blz. 83*

in fine aanvullen :

Vanzelfsprekend moet de opzegging van een pachtgoed dat aan de beide echtgenoten samen in gemeenschap toebehoort, enkel door de man ondertekend worden, gezien hij krachtens het huwelijkscontract de beheerder der gemeenschap is ; het is niet nodig dat de echtgenote mede handtekent (Vred. Brugge, 3e kanton, 2 mei 1958, De Sauter t/Snauwaert, *onuitg.*).

nr 105. *blz. 84*

in fine aanvullen :

Het Hof van Cassatie heeft echter bij arrest van 8 april 1960 (*R.W.*, 1960-61, 381 ; *Pas.*, 1960, I, 941) deze laatste stelling gehuldigd. Zonder acht te slaan op de voorbereidende besprekingen, en louter de tekst van de wet als basis nemend, komt het Hof van Cassatie, mede op grond van artikel 1033 van het wetboek voor burgerlijke rechtspleging, tot het besluit dat de termijn « tenminste twee jaar » geen vrije termijn mag genoemd worden ; de dag van de opzegging zelf telt niet mee, doch de dag tegen dewelke de opzegging werd gegeven wel.

Is de opzegging onder vorm van deurwaardersexploot gedaan, waarvan de kopij binnen de opzeggingstermijn werd afgegeven op het gemeentehuis — volgens artikel 68 Rv. — dan is deze opzegging geldig gegeven zelfs wanneer zij buiten de eigenlijke opzeggingstermijn aan de betekende wordt overhandigd (Vred. St.-Joost-ten-Node, 24 april 1963, *T. Vred.*, 1963, 294). Woont de eigenaar in België, en is de pachter gedomicilieerd in Nederland, en zegt de eigenaar op bij deurwaardersexploot gedagtekend vóór de vervaldag doch effectief in Nederland nadien betekend, dan blijft deze opzegging geldig en tijdig gedaan (Rb. Gent, De Poorter t/Boon, 9 jan. 1959, *R.W.*, 1958-59, 1339 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Exploit*, nrs 665 en volg.).

nr 106. *blz. 84*

eerste lid, rechtspraak aanvullen :

Vred. Lessen, 30 april 1938, *T. Vred.*, 1938, 431 ; — Vred. Herzele, 11 juni 1947, *T. Vred.*, 1947, 341 ; — Rb. Tongeren, 13 maart 1942, *T. Vred.*,

1943, 170 ; — Vred. Roeselare, 29 mei 1953, *R.W.*, 1954-55, 1831 ; — Vred. Lochristi, 25 nov. 1953, *R.W.*, 1954-55, 1404 ; — Vred. Ronse, 11 mei 1954, *T. Vred.* 1955, 231 ; — Gent, 1 dec. 1959, *R.W.*, 1960-61, 840 ; — Vred. Aalst, 30 juni 1959, Van Gyseghem t/Van den Steen, *onuitg.* ; — Vred. Aalst, 29 maart 1960, Cammu t/Van den Eede, *onuitg.* ; — Vred. Neufchâteau, 3 juni 1954, *Jur. Liège*, 1954-55, 28).

nr 106. *blz. 84*

laatste lid, derde regel : na « tweede periode in » bijvoegen :

De imperatieve regel van artikel 1774, tweede lid B.W. — aldus de vrederechter te Laroche-en-Andenne (23 nov. 1953, *T. Vred.*, 1954, 291) — belet dat een opzegging gegeven tegen het einde van het achtste jaar van een eerste ingebruikneming uitwerksel zou hebben ; zelfs het feit dat tegen die opzegging geen verzet werd gedaan, zou niet ter zake dienend zijn. Toch zal die opzegging.... enz.

nr 107. *blz. 85*

in fine aanvullen :

Gent, 1 dec. 1959, *R.W.*, 1960-61, 840).

nr 108. *blz. 85*

in fine aanvullen :

Een materiële vergissing in de aanduiding van het pachtgoed tast de geldigheid van de opzegging niet aan wanneer ze niet van aard is bij de pachter twijfel te doen ontstaan (Vred. Aalst, 29 maart 1960, Cammu t/Van den Eede, *onuitg.*).

nr 109. *blz. 85*

in fine aanvullen :

Of de opzegging die door de koper gegeven wordt gedurende de periode van onbepaalde pachtverlenging ook de ernstige reden moet vermelden is een felbetwiste vraag (zie verder, nr 180).

nr 110. *blz. 85*

na eerste lid aanvullen :

Het is niet nodig letterlijk de tekst van de wet van 15 juni 1955 aan te halen (Cass., 20 maart 1959, *Pas.*, 1959, I, 742 ; *J.T.*, 1959, 332).

De bewoordingen : « We verzoeken U beleefd ons binnen de kortst mogelijke tijd uw instemming met deze opzeg mede te delen en dit binnen de wettelijke termijn van drie maanden na ontvangst dezer » werden als voldoende aangezien (Vred. St.-Niklaas, 11 mei 1956, Van As t/Vercauteren, *onuitg.*).

Nochtens is het Hof van Cassatie van oordeel dat de pachter dient verwittigd te worden omtrent de vorm waarin het verzet moet gedaan worden (Cass., 23 maart 1961, *J.T.*, 1961, 685 ; — Rb. Gent, 16 febr. 1962, Hellebuck t/De Itte, *onuitg.* ; — Rb. Gent, Deloof t/Derycke, 2 maart 1962, *onuitg.*). Het gebruik van al te vage termen eerbiedigt het inzicht van de wetgever niet (Vred. Nandrin, 8 jan. 1963, *Jur. Liège*, 1963, 192 ; *T. Vred.*, 1963, 234).

Alleszins dient de opzegging voldoende klaar en duidelijk te zijn ook omtrent dit punt dat trouwens speciaal — en op straf van nietigheid — moet ingelast worden. Het werd voorzien om de eventueel onwetende pachter van de mogelijkheid en de vormen van het verzet op de hoogte te brengen.

Doch ook de pachter die perfect de wet kent, en reeds bij de opzegging uit eigen kennis weet dat hij verzet kan doen en hoe zulks moet gebeuren, mag zich beroepen op het ontbreken van de verwittiging voorzien bij de wet van 15 juni 1955, gezien deze inderdaad op straf van nietigheid van de opzegging is voorgeschreven (Rb. Gent, 21 nov. 1958, Vandevogel t/Verhoeven, *R.W.*, 1958-59, 1339 ; — Vred. Lokeren, 11 april 1956, Vercauteren t/Dewilde, *onuitg.*).

nr 111. *blz. 85*

in fine bijvoegen :

Het verzet bij middel van een met de schrijfmachine getypte doch niet ondertekende brief is niet alleen volstrekt nietig, doch gans onbestaande en zonder enig mogelijk juridisch uitwerksel (Vred. Aarschot, 9 dec. 1961, *R.W.*, 1961-62, 1066 ; — zie boven, nr 97).

nrs 112, 113 en 114 worden vervangen door volgende tekst : *blz. 86*

112. — Artikel 1775, vierde lid, voorziet, op straf van verval de verplichting voor de pachter verzet aan te tekenen (zie boven, nr 111). De pachter kan nalaten verzet te doen, hetzij omdat hij de gegeven opzegging niet wenst te betwisten, hetzij omdat hij, hoewel niet akkoord met de gegeven opzegging, vergat tijdig verzet te doen, hetzij omdat hij eenvoudig niet op de hoogte was van de mogelijkheid en de noodzakelijkheid van het verzet, en de eigenaar in de opzegging trouwens verwaarloosde de aandacht hierop te vestigen, spijts de verplichting die op hem rust op grond van het derde lid van artikel 1775 (art. 1, wet 15 juni 1955).

Indien de pachter geen verzet doet op de wijze bij de wet voorzien, mag hij bij een later geding tot uitdrijving de redenen of de geldigheid van de opzegging niet meer betwisten.

Zulks blijkt klaar uit de bewoordingen zelf van artikel 1775, vierde lid, dat de noodwendigheid van het verzet sanctioneert met « verval ».

Is op deze oplossing niets aan te merken in het geval dat de pachter hetzij opzettelijk, hetzij ingevolge eigen vergetelheid verwaarloost verzet te doen, dan lijkt zulks niet even vanzelfsprekend wanneer de pachter geen

verzet deed uit onwetendheid, omdat de verpachter vergat in de opzegging de aandacht van de pachter te vestigen op de mogelijkheid, de termijnen, en de wijze van verzet. De pachter, die in dat geval geen verzet deed, vervallen verklaren van het recht in de toekomst de redenen of de geldigheid van de opzegging te betwisten, lijkt niet billijk.

113. — Vóór de wet van 15 juni 1955, die aan de verpachter oplegt in de opzegging op de mogelijkheid tot verzet te wijzen, was er dan ook rechtspraak in die zin dat de rechter toch alleszins ambtshalve de opgegeven redenen moest onderzoeken (Vred. Passendale, 23 sept. 1952, *R.W.*, 1952-53, 726) en dat het bezwaar van de niet-naleving van de minimumduur, steeds zou mogen ingeroepen worden als van openbare orde (Vred. Roeselare, 29 mei 1953, *R.W.*, 1953-54, 1831).

Na de wet van 15 juni 1955 was er eveneens rechtspraak (Vred. Maaseik, 27 mei 1960, *R.W.*, 1960-61, 1056) die voorhield dat de opzegging welke de bepalingen van de wet van 15 juni 1955 niet in acht nam nietig was als zodanig, en geenszins door enig verzet diende gevolgd te worden ; inderdaad de wet van 15 juni 1955 schrijft voor dat de opzegging « op straf van nietigheid » de bepalingen vervat in deze wet (zie boven, nr 110) moet inhouden. De vaststelling enerzijds, dat ingevolge de wet van 15 juni 1955 (thans art. 1775, derde lid) de opzegging « op straf van nietigheid » de vermeldingen van die wet moet overnemen, en anderzijds dat de pachter « op straffe van verval » (art. 1775, vierde lid) binnen de drie maanden na de opzegging verzet moet doen, maakt het inderdaad op het eerste gezicht niet duidelijk wat er precies moet gebeuren in het geval dat de opzegging de op straf van nietigheid voorgeschreven vermeldingen van artikel 1775, derde lid, niet inhoudt. Is in dit geval de pachter al dan niet verplicht op straffe van verval binnen de drie maanden verzet te doen tegen een opzegging welke een op straffe van nietigheid voorgeschreven element mist ?

114. — Het is begrijpelijk dat de rechtspraak en rechtsleer een zekere aarzeling vertoonden.

Thans mag echter vastgesteld worden dat ook in deze kwestie een duidelijke lijn werd getrokken door het Hof van Cassatie dat bij arrest van 23 juni 1960 (*Pas.*, 1960, I, 1207 ; *R.W.*, 1960-61, 2061 ; *J.T.*, 1960, 542) verklaart dat de tekst van artikel 1775, vierde lid « in algemene termen opgesteld is ; dat hij een verval invoert, zonder een onderscheid te maken tussen de oorzaken van nietigheid, dit wil zeggen zonder onderscheid tussen de gevallen waarin de opzegging niet met redenen omkleed is ofwel geen opgave inhoudt hetzij van de termijn, hetzij van de vormen van het verzet, ofwel nog gedaan wordt minder dan drie jaar na de betekening van een vroeger verzet dat niet geldig verklaard werd » (zie ook : Rb. Ieper, 20 juni 1962, *R.W.*, 1962-63, 970 ; — Vred. Leuze, 18 jan. 1961, *T. Vred.*, 1961, 326 ; — Rb. Gent, 26 okt. 1960, Van Kerrebroeck t./Van de Casteele, *onuitg.* ; — Rb. Gent, 29 juni 1962, Campe t/Tytgat, *onuitg.* ; — Rb. Gent, 29 juni 1962, Van der Elst t/Hellebuck, *onuitg.* ; — Roppe, nr 93, b ; — P. Gourdet, *Le Bail à ferme,* uitg. 1961, nr 92 *bis* ; — Kluyskens, *Contracten,* nr 271, blz. 370).

De rechtspraak in tegengestelde zin, daterend van vóór het arrest van cassatie van 23 juni 1960 mag als achterhaald aangezien worden.

Vanzelfsprekend echter mag en moet de rechter aan wiens beoordeling een opzegging door de burgemeester gedaan, wordt onderworpen en waartegen geen verzet is gedaan, toch nagaan of de gemeente degelijk vertegenwoordigd was door de burgemeester (Vred. Bree, 21 febr. 1955, *R.W.*, 1955-56, 864).

nr 115. *blz. 87*

in fine aanvullen :

Alleszins is de rechtspraak breed in haar beoordeling ; zo werd een verzet als voldoende gemotiveerd aangezien waarin deze reden werd vermeld : « .... naar aanleiding van uw aangetekende brief van 7 februari jl. zie ik mij verplicht U bij deze de termen te bevestigen van mijn brief van 9 januari alsmede de mededelingen welke ik U gedaan heb tijdens de conciliatie voor de Heer Vrederechter op maandag 20 februari jl. » (Vred. St.-Niklaas, 15 okt. 1956, Van Kerckhove t/Vercauteren, *onuitg.*).

nr 116. *blz. 87*

na eerste lid aanvullen :

De termijn van drie maanden begint te lopen vanaf de aantekening ter post van de brief waarbij verzet wordt gedaan ; van dan af wordt de termijn berekend, overeenkomstig de modaliteiten van artikel 1033, 1 en 2 Rv. (Vred. Dinant, 17 nov. 1961, *T. Vred.*, 1962, 45), d.w.z. de *dies a quo* wordt niet meegerekend, wel de *dies ad quem* (Cass., 8 april 1960, *R.W.*, 1960-61, 381).

De verpachter die opzegging gedaan heeft en nadien het pachtgoed verkocht, kan een rechtmatig en dadelijk belang erbij hebben de opzegging te doen geldig verklaren, daar de beslissing waarbij de aan de pachter gedane opzegging geldig wordt verklaard, terugwerkt tot de dag waarop bedoelde opzegging is gegeven (Cass., 8 april 1960, *R.W.*, 1960-61, 381 ; *J.T.*, 1960, 648).

nr 118. *blz. 88*

vervangen :

Dikwijls zal de rechtbank de opzegging van de hand wijzen. Artikel 1776, derde lid B.W. voorziet dat, wanneer een opzegging door de rechter niet wordt geldig verklaard, een nieuwe opzegging niet kan gedaan worden, dan drie jaren na de kennisgeving van de niet geldig verklaarde opzegging.

Deze schijnbaar eenvoudige tekst roept talrijke problemen op, door rechtsleer en rechtspraak vaak verschillend opgelost.

Er is vooreerst de vraag of de bepaling van artikel 1776, derde lid B.W. alleen geldt voor opzeggingen gegeven in de derde pachtperiode van onbepaalde duur, ofwel integendeel eveneens voor de opzeggingen gedaan in de twee voorafgaande perioden.

Voortgaande op de plaats die deze tekst in het geheel van de pachtwetgeving inneemt, zou men logisch tot het besluit moeten komen dat artikel 1776, derde lid, enkel en alleen betrekking heeft op de periode van onbepaalde duur. Immers, artikel 1774 B.W. bepaalt hoe een einde kan gesteld worden aan een pachtovereenkomst in de eerste en tweede periode, artikel 1775 B.W. handelt over de vormvereisten waaraan de opzegging in het algemeen, in welke periode dan ook gedaan, moet voldoen, evenals

over de manier waarop ertegen verzet kan worden gedaan ; artikel 1776 B.W. handelt vervolgens op een logische wijze over het lot van de pachtovereenkomst waaraan, vóór het 18e jaar geen einde werd gesteld overeenkomstig de voorgaande artikelen. Waar de eerste twee leden van artikel 1776 B.W. met de meeste duidelijkheid alleen over de derde pachtperiode spreken, zal men zich vergeefs afvragen waarom het derde lid van datzelfde artikel een meer algemene draagwijdte zou hebben. Het lijkt logisch dat de wetgever deze beperkende maatregel heeft voorzien om te voorkomen dat in deze periode de verpachter onbezonnen en willekeurig te werk zou gaan, en om de rust en veiligheid van de pachter toch in een zekere mate te beschermen. Voor de andere pachtperioden was deze beperkende maatregel zoniet overbodig, dan toch heel wat minder nodig, gezien de pachters in die perioden de door de wetgever gewenste rust en veiligheid beschermd vinden in de tekst zelf van artikel 1774 B.W. Aldus moet men logisch aannemen dat de beperking voorzien bij artikel 1776, derde lid, alleen geldt voor de opzegging gegeven tijdens de derde pachtperiode (Nijs, *T. Vred.*, 1959, 84 ; — *T. Vred.*, 1960, 161 en volg.).

Deze stelling werd van meet af verdedigd door een gedeelte der rechtsleer en rechtspraak. In de oorspronkelijke tekst van deze verhandeling werd ze zonder commentaar vooruitgezet. Het volstond te verwijzen naar de besprekingen in het parlement waaruit bleek dat in de eerste of de tweede periode van de pacht, de nieuwe opzegging kan gegeven worden volgens de regelen eigen aan elke periode zonder dat het nodig was drie jaar te wachten (*Parlem. Hand.*, Senaat, 13 juni 1951, blz. 1493 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, 1948-49, nr 310, blz. 12) ; ook rechtsleer en rechtspraak kon aangehaald worden (Gourdet et Closon, nr 99 ; — Roppe, nr 99 ; — Rb. Gent, 12 maart 1954, Van Hecke t/De Coninck, *onuitg.* ; — *anders* : Kluyskens, *Contracten,* nr 271, *in fine,* blz. 370 ; — De Clerck en Lefère, nr 132, blz. 112).

Een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel (18 mei 1957, Tondeur t/Tondeur, *onuitg.*) zette zeer terecht in dit verband voorop dat « terwijl artikel 1775 B.W. de algemene voorwaarden van de opzegging bepaalt, artikel 1776, derde lid, enkel betrekking heeft op bepaalde pachten en derhalve van enge interpretatie is ».

Hoewel alle redelijke argumenten pleitten voor de beperking van de toepassing van artikel 1776, derde lid tot de derde pachtperiode, was het Hof van Cassatie bij arrest van 20 juni 1958 (*T. Vred.*, 1959, 82; *Pas.*, 1958, I, 1175) van een gans andere opvatting ; het Hof van Cassatie zegt uitdrukkelijk dat de beschikking van artikel 1776, derde lid B.W., geldt wanneer de partijen zich bevinden niet alleen in de wettelijke verlengingsperiode van onbepaalde duur, maar ook in de eerste of de tweede periode van negen jaar. Hoewel tal van rechtbanken sindsdien de stelling van het Hof van Cassatie — meestal zonder meer — volgen (Vred. Chièvres, 12 juli 1958, *T. Vred.*, 1958, 327 ; — Rb. Brussel, 12 mei 1961, De Doncker t/Olbrecht, *onuitg.* ; — Rb. Charleroi, 29 dec. 1962, *T. Vred.*, 1963, 272), is het debat hierover niet uitgestreden. De stelling van het Hof van Cassatie werd in de studie van vrederechter Nys (*T. Vred.*, 1959, 84 en volg. ; *T. Vred.*, 1960, 161 en volg.) op grond van de boven aangehaalde argumenten ernstig bestreden. Ook Gourdet (*Le Bail à ferme,* uitg. 1961, nr 93) verwijst naar deze argumentatie en noemt haar *fort convaincante.* De stelling van het Hof van Cassatie werd ook bestreden door Renier (*T. Vred.* 1959, 98). Anderzijds bleef ook een deel der rechtspraak afwijken van de stelling van het Hof van Cassatie (Rb. Brussel, 5 febr. 1959, Barbé t/Dedoncker, *onuitg.*). Alleszins ware een verduidelijking vanwege de wetgever ter zake niet overbodig.

Bij gebrek aan verzet wordt de voorbarige opzegging toch geldig (art. 1775, vierde lid B.W. ; — Rb. Gent, 12 febr. 1954, Beheyt t/Audenaert, *onuitg.* ; — zie boven, nr 112).

nr 119 *blz. 89*

wordt

Alhoewel een tussenkomst van Derbaix (*Parlem. Hand.*, Senaat, 13 juni 1951, blz. 1493), alsmede een parlementair bescheid (1947-48, nr 572, blz. 7), het anders laten uitschijnen, is het door de wettekst duidelijk, dat de eerste opzegging niet eens aan het oordeel van de rechter hoeft onderworpen geweest te zijn (*anders* : Rb. Brussel, 4 nov. 1955, *R.W.*, 1955-56, 1297). De wetgever wilde dat de verpachter of koper ineens het bilan van zijn redenen zou opmaken (*Parlem. Hand.*, Senaat, 13 juni 1951, blz. 1502 ; — Vred. Hasselt, 15 febr. 1952, *T. Vred.*, 1952, 321 ; — *anders* : Vred. Genappe, 3 okt. 1953, *J.T.*, 1954, 266 ; — Vred. Asse, 4 mei 1954, bevestigd door Rb. Brussel, 4 nov. 1955, *R.W.*, 1955-56, 1297 ; — Vred. Louveigné, 6 okt. 1955, *T. Vred.*, 1956, 86). Deze opvatting werd uiteindelijk gehuldigd door een arrest van het Hof van Cassatie (Cass., 6 juli 1956, *R.W.*, 1956-57, 955 ; *Pas.*, 1956, I, 1250). Het Hof steunt zijn opvatting op een aanvullend verslag van de Commissies van Landbouw en Justitie van de Senaat (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, blz. 158), verslag dat tijdens de parlementaire debatten niet werd tegengesproken en waaruit blijkt dat de bepaling van artikel 1776, derde lid B.W. tot doel heeft dat de pachter « tenminste drie jaar lang zou beschut zijn tegen elke nieuwe opzegging, van wie deze ook moge uitgaan en op welke gronden zij ook moge berusten », en dat « dit voor de veiligheid en de gerustheid van de pachter een onontkoombare eis is ».

De stelling van het Hof geniet echter geen algemene instemming. In een commentaar op dit arrest doet Van Gelder (*R.W.*, 1956-57, 956) terecht opmerken dat de door het Hof ingeroepen passages geenszins in strijd zijn met de redevoeringen van de senatoren Derbaix, Desmedt, Ancot en Ronse (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1947-48, I, blz. 312-313 ; 1950-51, blz. 1501) tijdens de bespreking in het parlement. Immers, dat het de bedoeling van artikel 1776, derde lid, precies zou zijn de pachter tegen elke nieuwe opzegging gedurende een periode van 3 jaar te beschutten, werd nooit in twijfel getrokken ; de vraag is en blijft of die bescherming aan de pachter dient verleend te worden, ook wanneer de opzegging niet daadwerkelijk aan de rechter werd onderworpen.

Vrederechter Nijs (*T. Vred.*, 1960, 161 en volg.) wijdt een uitvoerige bespreking aan het arrest van het Hof van Cassatie, en meent op grond én van de voorbereidende werken én van de tekst, voorbehoud te moeten maken aangaande de stelling van het Hof. Van Gelder (*R.W.*, 1956-57, 956 en volg.) meent dat het arrest in enge zin dient uitgelegd te worden en alleen het geval bedoelt waar de verpachter zelf oordeelde dat de door hem gegeven redenen tot opzegging niet ernstig waren en dus zijn opzegging niet aan het oordeel van de rechtbank onderwierp ; artikel 1776, derde lid, zou echter geen toepassing vinden in geval de verpachter duidelijk zijn wil heeft te kennen gegeven niet af te zien van de opzegging, doch zijn vordering tot geldigverklaring louter om procedureredenen (b.v. geen oproeping in verzoening) onontvankelijk zag verklaren. Deze stelling werd bijgetreden in een vonnis van de vrederechter te Berchem (13 maart 1956, bekrachtigd door Rb. Antwerpen, 3 jan. 1957, *R.W.*, 1956-57, 1712).

De vrederechter te Genappe oordeelde dat niet als nieuwe opzegging mag aangezien worden deze dienend tot regularisatie van een vorige opzegging waarin de verwittigingsformule van de wet van 15 juni 1955 niet was vermeld ; hij was daarenboven van oordeel dat artikel 1776, derde lid B.W., enkel betrekking heeft op de opzegging die aan de rechter werd onderworpen, doch niet geldig werd verklaard (Vred. Genappe, 17 febr. 1959, *T. Vred.*, 1959, 89). In dezelfde zin oordeelde ook de vrederechter te Wetteren (Mortier t/Van Bever, 6 sept. 1962, *onuitg.*). De rechtbank te Gent was eveneens van oordeel dat artikel 1776, derde lid B.W., niet van

toepassing is waar het een aanvulling of bevestiging van een vroeger gegeven opzegging geldt (Rb. Gent, 2 maart 1962, Deloof t/Derijcke, *onuitg.*).

Het Hof van Cassatie handhaaft echter zijn hierboven uiteengezet standpunt, zoals blijkt uit een arrest van 13 september 1962 (*T. Vred.*, 1963, 246), doch ook hier ging het over een opzegging waarvan de validatie nooit werd gevraagd, zodat nog de vraag open blijft welke stelling het Hof van Cassatie zou innemen in het geval dat de verpachter duidelijk zijn voornemen heeft te kennen gegeven niet af te zien van de eerste opzegging, er de bekrachtiging van gevorderd heeft, doch louter om procedureredenen (b.v. gebrek aan verzoening) werd afgewezen.

De rechtspraak van het Hof van Cassatie heeft echter tot gevolg gehad dat tal van rechtbanken van oordeel zijn dat men drie jaar moet wachten voor een nieuwe opzegging zonder enig onderscheid te maken tussen de gevallen dat de verpachter eenvoudig ervan heeft afgezien de bekrachtiging te vragen van de eerste opzegging, of dat hij om procedureredenen werd afgewezen ; of de eerste opzegging al dan niet aan de rechter werd onderworpen, en zo ja om welke reden dan ook zij niet is bekrachtigd, toch zou men immer drie jaar moeten wachten. Het minste dat men kan hopen is dat de wetgever zelf door een nieuwe en ondubbelzinnige tekst een einde zou maken aan de verwarring die, ook na de cassatiearresten, blijft bestaan.

De ontleding van de tekst « Wordt een opzegging door de rechter niet geldig verklaard » overtuigt van de juistheid van de interpretatie welke door het Hof van Cassatie wordt voorgehouden ; in het andere geval had de tekst beter geluid : « wordt de opzegging niet door de rechter geldig verklaard » ; doch de Franse tekst : « lorsque le congé n'aura pas été validé par le juge... » laat weer alle mogelijkheden open (Vred. Brugge, 3e kanton, Van Landschoot t/Van Landschoot, 18 mei 1956, *onuitg.*).

Een laatste vraag in verband met artikel 1776, derde lid, is of de verkrijger, de erfgenaam en de rechthebbende van de verpachter eveneens ertoe gehouden zijn de wachttijd van drie jaar te eerbiedigen. Voor de erfgenaam en rechthebbende van de verpachter kan er moeilijk twijfel bestaan : zij hebben geen meerdere rechten dan hun rechtsvoorganger (zie trouwens *Parlem. Hand.*, Senaat, 27 jan. 1948, blz. 314 ; — *Parlem. Besch.*, Senaat, nr 158, blz. 8).

Voor de koper echter ligt de zaak wel enigszins anders. Want aan de koper komt — in bepaalde gevallen, verder in bijzonderheden te bespreken — een bijzonder recht van opzegging toe, afzonderlijk gereglementeerd. Staat de koper voor een pacht die hem — om welke reden dan ook — tegenstelbaar is, dan is er geen probleem en is artikel 1776, derde lid ook op hem van toepassing. Doch wanneer de pacht hem niet tegenstelbaar is, kan de koper opzegging geven zoals voorzien bij artikel 1748 B.W., nl. opzegging van twee jaar, te geven binnen de drie maand na de aankoop. De vraag die rijst is deze : zal artikel 1748 B.W. volle uitwerking hebben ten bate van de koper, of wordt zijn uitwerking gehinderd in geval de verkoper zelf voordien een opzegging had gegeven die niet geldig werd verklaard. Men kan argumenteren dat artikel 1748 B.W. een gesloten geheel vormt in zake de opzegging bij verkoop ; men kan erbij voegen dat artikel 1748 enkel verwijst naar artikel 1775 B.W. en niet naar artikel 1776, derde lid B.W., en

dat anderzijds de rust van de pachter niet ernstig en langdurig gestoord wordt daar de koper binnen de drie maand na de aankoop een standpunt moet kiezen (Rb. Antwerpen, 29 juni 1962, Dom t/Verstappen, *onuitg.*). De rechtbank te Doornik (4 okt. 1960, *T. Vred.* 1963, 244) was van oordeel dat de wet van 7 juli 1951 slechts afweek van het gemeen recht dat de betrekkingen tussen de pachter en de verkrijger van een onroerend goed regelt, in zover zij uitdrukkelijk afwijkende beschikkingen bevat, zodat vanaf het ogenblik dat de pacht hem niet tegenstelbaar is, de verkrijger enkel artikel 1748 B.W. dient te eerbiedigen doch niet artikel 1776, derde lid B.W. Dit vonnis werd echter vernietigd bij arrest van het Hof van Cassatie (13 sept. 1962, *T. Vred.*, 1963, 246) dat steunt op de parlementaire besprekingen over artikel 1776, derde lid B.W., en hieruit de volgende tekst citeert : het artikel heeft tot doel « dat de pachter tenminste drie jaar lang zou beschut zijn tegen elke nieuwe opzegging, van wie deze ook moge uitgaan en op welke gronden zij ook moge berusten ».

Ook dit arrest genoot geen onverdeelde bijval in de rechtslitteratuur en werd, o.m. op de gronden hierboven reeds uiteengezet, kritisch ontleed door professor Renier (*T. Vred.*, 1963, blz. 248 en volg.), die door het argument van het Hof van Cassatie geenszins overtuigd wordt. Dit belet niet dat deze rechtspraak gevolgd wordt (Rb. Charleroi, 29 dec. 1962, *T. Vred.*, 1963, 272 ; *J.T.*, 1963, 266).

Wat er ook van zij, artikel 1776, derde lid B.W., roept zoveel moeilijkheden op, dat een verduidelijking door de wetgever hoogst gewenst is.

nr 122. *blz. 90*

vijfde lid, derde regel, aanvullen :

Vred. Leuven, 18 nov. 1958, *R.W.*, 1958-59, 1827).

nr 122. *blz. 90*

zesde lid aanvullen :

Het afstaan van een reeds bemest perceel om er vlas op te kweken zou evenmin onder de landpacht vallen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1946-47, blz. 714).

nr 123. *blz. 91*

achtste regel, referenties aanvullen :

; — Vred. Leuze, 14 juni 1952, *T. Vred.*, 1953, 215 ; — La Haye et Vankerckhove, *J.T.*, 1956, blz. 141, nr 2 ; — *R.P.D.B., Compl.* I, Tw. *Bail à Ferme,* nr 26).

nr 123. *blz. 91*

vijftiende regel, rechtspraak aanvullen :

; — Rb. Bergen, 24 okt. 1952, *T. Vred.* 1954, 28).

nr 123. *blz. 91*

eerste lid, in fine aanvullen :

Het beroep van de gebruiker zal anderzijds van belang kunnen zijn ; de veehandelaar die verschillende seizoenen een van jaar tot jaar verschillende prijs betaalt voor het gebruik van de weide gedurende het goed seizoen, terwijl de eigenaar instaat voor het onderhoud van de weide en de omheining, kan zich niet op de landpacht beroepen (Rb. Brussel, 19 april 1962, De Cock t/Verbrugghen, *onuitg.*).

nr 126. *blz. 92*

tweede lid aanvullen :

Bij onteigening door het openbaar bestuur zal de eigenaar er goed aan doen zijn pachter te betrekken in het akkoord of in de procedure met het bestuur, anders zou de pachter onwetendheid kunnen voorwenden, en zich in plaats van zich te wenden tot het openbaar bestuur, tegen de eigenaar zelf kunnen keren tot het bekomen van een schadevergoeding, berekend over minstens twee jaar (Vred. St.-Niklaas, 19 juli 1961, Smet t/consorten Wymeersch, *onuitg.*).

Het Hof van beroep te Gent had te oordelen over de vergoeding waarop de pachter aanspraak kan maken tegenover het onteigenend bestuur (Gent, 12 okt. 1962, *R.W.*, 1963-64, 872).

nr 129. *blz. 94*

tweede lid aanvullen :

Het woord « bouwgrond » moet niet in restrictieve zin geïnterpreteerd worden ; bij de bespreking in het parlement werd door een senator erop aangedrongen dat aan deze term geen al te beperkte betekenis zou worden gegeven, omdat dan inderdaad voor onbepaalde tijd landbouwuitbatingen in een stadsagglomeratie zouden blijven voortbestaan (Rb. Brussel, 9 april 1958, Stad Brussel t/Vander Perre, *onuitg.*).

in fine aanvullen :

; — zie verder, nr 294 *bis*).

nr 130. *blz. 95*

na eerste lid :

Het begrip b o u w g r o n d dekt een feitelijke toestand, waarover de rechtbank te oordelen heeft ; het is zonder belang of de gronden als dusdanig in de pachtovereenkomst erkend zijn, daar enkel de actuele toestand kan in aanmerking genomen worden (Rb. Antwerpen, 31 maart 1960, *R.W.*, 1960-61, 436).

nr 130. *blz. 95*

tweede lid aanvullen :

; — Rb. Brussel, 30 juni 1956, Borremans t/Van Can, *onuitg.*).

Zodra de rechtbank echter opmerkt dat louter speculatieve doeleinden bij de verpachter gelden, zo hij b.v. in de pachtovereenkomst enkel spreekt van « te verkavelen grond » doch niet van « bouwgrond », zal zij artikel 1774, § 3, 3° B.W. niet toepassen (Rb. Leuven, 9 okt. 1962, Buelens t/Lauwers, *onuitg.* ; — verslag *Parlem. Besch.*, Kamer, 27 juni 1948 ; — Lahaye et Vankerckhove, *J.T.*, 1962, blz. 442, nr 225).

nr 130. *blz. 95*

laatste lid, in fine, aanvullen :

Om na te gaan of een land actueel bouwland is of vatbaar voor industriële bestemming kan eventueel beroep worden gedaan op een deskundige die de verschillende gegevens zal ontleden, zoals een goedgekeurd urbanisatieplan, de verdeling in percelen door de notaris vóór de verkoop, de ligging aan een weg met een economisch of toeristisch belang, de omgeving, enz. (Vred. Brugge, 3e kanton, 12 juni 1959, Van Canneyt t/De Clerck, *onuitg.*).

Er wordt geenszins als voorwaarde gesteld dat bij de verhuring van een geheel van landelijke goederen met verschillende bestemming, het karakter van bouw- of nijverheidsgrond het overwegend element moet uitmaken (Cass., 20 sept. 1957, *Pas.*, 1958, I, 13 ; *J.T.*, 1957, 620). Speel- en voetbalterreinen dienen ook als bouw- en nijverheidsgronden beschouwd te worden (Rb. Kortrijk, 25 okt. 1951, *J.T.*, 1952, 153).

nr 133. *blz. 96*

derde lid, eerste zin, aanvullen :

Het ontnomen perceel mag hoogstens 10 aren bedragen ; zulks is een absoluut maximum ; anderzijds mag het ontnomen perceel (betrekkelijk maximum) slechts maximaal 1/10 van het pachtgoed omvatten, zonder dat echter het absoluut maximum van 10 aren wordt overschreden ; artikel 1774, § 2, III B.W. dient beperkend geïnterpreteerd te worden (Vred. St.-Niklaas, 8 nov. 1956, Moens t/Vercauteren, *onuitg.* ; — Vred. Nandrin, 15 jan. 1963, *T. Vred.*, 1963, 161).

nr 135. *blz. 96*

de term « Nationale maatschappij voor goedkope woningen » vervangen door :

Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (wet 27 juni 1956, art. 13).

nr 136. *blz. 97*

na het laatste lid toevoegen :

Artikel 20, II van de wet van 7 juli 1951 heeft veel van zijn praktisch belang verloren. Toch bestaan er ook thans nog tal van pachtovereenkomsten die reeds in voege waren toen de wet van kracht werd op 8 augustus 1951. Voor deze pachten geldt hetgeen onder dit hoofdstuk wordt uiteengezet.

nr 140. *blz. 99*

tweede lid, tweede regel, het woord « niet » *schrappen*

nr 140 bis. *blz. 100*

een nr 140 bis toevoegen :

Heeft de pacht vaste datum en werd de uitzetting in geval van verkoop niet bedongen, dan neemt de koper van de oorspronkelijke verpachter het recht over de pacht op te zeggen in de bij artikel 20, II, vijfde lid van de wet van 6 juli 1951 bedoelde hypothese (Cass., 20 okt. 1961, *R.W.*, 1962-63, 145 ; *Pas.*, 1962, I, 201 ; — zie verder, nrs 181, 184 en 185).

nr 151. *blz. 105*

in fine aanvullen :

Als een onvoldoende ernstige reden werd bestempeld, de beweerde erge verwaarlozing van de landerijen door de uittredende pachter, en de beweerde noodzakelijkheid voor de eigenaar de landerijen te verkopen om zijn dochter een huwelijksuitzet te bezorgen (Rb. Gent, 4 nov. 1959, Piens t/Rutsaert, *onuitg.*).

nr 153. *blz. 106*

na eerste zin aanvullen :

(Vred. Eeklo, 25 nov. 1959, *R.W.*, 1960-61, 1396).

nr 153. *blz. 106*

vijfde lid aanvullen :

; — Rb. Gent, 7 juni 1957, De Buck en cs t/Van de Voorde, *R.W.*, 1958-59, 1340).

Volgens de vrederechter te Ferrières (20 juni 1963, *T. Vred.*, 1963, 287) zou de koper van een landeigendom die, na opzegging te hebben betekend voor eigen gebruik, het verkregen perceel niet bebouwt, doch wel een ander perceel dat hij in ruil voor zijn eigen perceel in eigendom of bebouwing heeft verkregen, niet aan zijn verbintenissen tekortkomen, op voorwaarde echter dat het perceel waarvan de pachter werd uitgewonnen in bedrijf wordt genomen door de mederuiler.

nr 153. *blz. 107*

in fine toevoegen :

Voor industriële bestemming gelden de regelen betreffende de bouwwerken (art. 1775, vijfde laatste lid B.W.).

nr 154. *blz. 107*

tweede lid, na zevende regel aanvullen :

In de uitgave 1961 van het werk van Gourdet (nr 75) wordt de stelling dan ook gewijzigd. Toch werd eens geoordeeld dat de rechtbank de terugkeer mag weigeren indien zij van oordeel is dat deze niet overeenstemt met het belang van de uitgewonnen pachter (Rb. Luik, 13 maart 1956, Grisard t/Galand, aangehaald in Gourdet, P., *Le bail à ferme,* uitg. 1961, blz. 156, voetn. 5 ; — Hilbert, *Les baux à ferme,* nr 24).

nr 154. *blz. 107*

tweede lid, in fine aanvullen :

Eventueel kan de pachter aanspraken op m o r e l e schade laten gelden, b.v. indien hij ingevolge de opzegging tot een vermindering van zijn levensstandaard werd genoopt (Rb. Gent, 24 juni 1960, *R.W.,* 1960-61, 1392 ; — *anders* : het gewijzigde vonnis Vred. Eeklo, 25 nov. 1959, *R.W.,* 1960-61, 1396).

Bij de verkoop van een landeigendom in verschillende percelen zijn de v e r s c h i l l e n d e k o p e r s die aan de pachter opzegging gegeven hebben voor het geheel, met de bedoeling zelf het gepacht goed in bedrijf te nemen, niet hoofdelijk of *in solidum* gehouden tot betaling van de schadevergoeding die zou kunnen verschuldigd zijn door de één of de ander onder hen die in gebreke blijft aan de verplichting van persoonlijke ingebruikneming (Vred. Ferrières, 20 juni 1963, *T. Vred.,* 1963, 287).

Anderzijds voorziet de wet van 7 juli 1951 geen termijnen voor de vordering tot terugkeer in het gepacht goed voorzien bij artikel 1775, 8°, derde lid B.W. (Vred. St.-Truiden, 9 mei 1961, *T. Vred.,* 1962, 17).

nr 166 bis. *blz. 112*

een nr 166 bis toevoegen :

Er werd geoordeeld dat de authentieke akte van scheiding en deling waarin de verpachter en de pachter deelgenoten en medeondertekenaars zijn, geldig door de wilsverklaring van de ondertekenaars bepaalt dat de pacht een einde neemt op een datum die het overlijden van de vruchtgebruiker zal volgen (Vred. Mol, 7 jan. 1958, *R.W.,* 1959-60, 1910 ; — bevestigd door Rb. Turnhout, 10 sept. 1958, *R.W.,* 1959-60, 1902). Anderzijds echter stelt een vonnis van de rechtbank te Leuven (24 febr. 1961, *R.W.,* 1961-62, 854) dat de authentieke verdelingsakte waarbij aan een der ouders het vruchtgebruik wordt opgedragen met het beding dat een pacht, toegestaan aan een deelgenoot op de in vruchtgebruik gegeven goederen, niet langer zal mogen duren dan tot een datum volgend op het overlijden van de vruchtgebruiker, geen uitwerking kan hebben wat deze beperking aangaat ; de rechtbank ziet hierin een overeenkomst die strijdig is met de gebiedende bepalingen van artikel 1775 B.W. Uit het vonnis blijkt weliswaar dat de pacht nog moest aanvangen op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke akte. Dit lijkt echter van ondergeschikt belang, daar ingevolge artikel 1742 B.W. het beding de pacht te beëindigen bij de dood van één der partijen, nietig is, tenzij het akkoord wordt aangegaan, b.v. in een akte van scheiding en deling, n a het overlijden (zie verder, nr 212 ; — Gent, 3 nov. 1960, *R.W.,* 1960-61, 997).

nr 173. *blz. 116*

tweede lid vervolledigen :

(Rb. Gent, 29 maart 1961, Dhondt t/Dhondt en cons., *onuitg.*).

nr 177. *blz. 118*

derde-laatste lid, citaten aanvullen :

; — Vred. Lokeren, 25 maart 1953, bekrachtigd door Rb. Dendermonde, 7 april 1953, *T. Vred.*, 1954, 102 ; — Rb. Dendermonde, 14 mei 1956, *R.W.*, 1956-57, 1514). Zulks geldt zelfs indien het beding in de koopakte een mondeling aangegane pacht betreft (Rb. Dendermonde, 6 febr. 1962, *R.W.*, 1962-63, 160).

nr 177. *blz. 119*

eerste lid vervolledigen :

De vermelding : « de kopers zullen het vrij gebruik hebben van de goederen aan derden verpacht met het eindigen van de bestaande pacht mits opzegging te doen als het nodig is en de gebruikelijke pachtersrechten te vergoeden » volstaat (Rb. Gent, 31 okt. 1958, De Deken t/Maes, *R.W.*, 1958-1959, 1341). Het beding in de koopakte dat de koper verplicht is de huur te eerbiedigen « die wettig zou kunnen bestaan », bewerkstelligt de overdracht van de schuldvordering door de verkoper ten voordele van de koper, maar is ook bedongen ten voordele van de pachter, die zich krachtens de artikelen 1121 en 1165 B.W. op dit beding mag beroepen buiten artikel 1743 B.W. om ; de door de koper gedragen kennis van de pacht en het uitdrukkelijk beding van zijn verplichting deze pacht te eerbiedigen maken het door artikel 1743 B.W. vereiste nopens de vaste datum onnodig (Rb. Leuven, 15 mei 1954, *R.W.*, 1956-57, 254).

nr 177. *blz. 119*

na laatste lid aanvullen :

Toch staat de koper niet gans machteloos t.o.v. zijn pachter. In geval van verkoop van een verpacht landeigendom, waarvan de huur met vaste datum de uitzetting in geval van verkoop niet heeft voorbehouden, heeft de koper de bevoegdheid om alle rechten uit te oefenen van de oorspronkelijke verpachter, en om de pacht op te zeggen in de bij artikel 20, II, vijfde lid, van de wet van 7 juli 1951 bedoelde hypothese (Cass., 20 okt. 1961, *R.W.*, 1962-63, 145 ; — zie boven, nr 140 *bis*).

nr 178. *blz. 119*

na het vierde lid toevoegen :

De koper van een goed kan zich beroepen op het beding in het pachtcontract waarbij de verpachter zich het recht heeft voorbehouden de pachtovereenkomst te doen verbreken, in geval van gehele of gedeeltelijke verkoop (Cass., 7 juni 1956, *R.W.*, 1956-57, 1840).

nr 179. *blz. 120*

in fine aanvullen :

In strijd met een mening die tijdens de voorbereidende parlementaire besprekingen werd vooropgezet (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1949-50, blz. 245) en die gedeeld wordt door De Page (III, blz. 198, noot 1 en *Compl.*) zijn rechtspraak en rechtsleer overwegend van oordeel dat de termijn van drie maanden begint te lopen vanaf de verkoopdag en niet vanaf de dag van de overschrijving. Men houdt inderdaad voor dat de eigendomsoverdracht, hoewel nog niet op het hypotheekkantoor overgeschreven, tegenstelbaar is aan de pachter die geen zakelijk recht op het pachtgoed kan doen gelden (*R.P.D.B., Compl.* I, Tw. *Bail à Ferme,* nr 182 ; — *Parlem. Besch.*, Kamer, 1947-48, nr 572, blz. 6 ; — Nijs, *T. Vred.*, 1960, blz. 188 en 189 ; — Gourdet et Closon, nrs 70, 82 en 83 ; — Vred. Zandhoven, 24 okt. 1953, *R.W.*, 1954-55, 1477, bevestigd : Rb. Antwerpen, 17 nov. 1954, *R.W.*, 1954-55, 1468 ; — Vred. Vilvoorde, 4 mei 1950, *T. Vred.*, 1950, blz. 239 ; — Rb. Mechelen, 4 febr. 1957, *R.W.*, 1956-57, 2114 ; — Rb. Mechelen, 18 maart 1957, *R.W.*, 1957-58, 520 ; — Cass., 8 april 1957, *Pas.*, 1957, I, 970 ; — Vred. Geldenaken, 6 dec. 1952, *Rec. Jur. Niv.*, 1954, blz. 167). Bij het reeds geciteerd arrest van 8 april 1957 (*Pas.*, 1957, I, 970) besliste het Hof van Cassatie uitdrukkelijk dat de pachter als zodanig geen derde is in de zin van artikel 1 van de hypotheekwet, zodat de verkrijger derhalve op geldige wijze de opzegging kan betekenen vóór de overschrijving van de verkoopakte (*R.P.D.B., Compl.* I, Tw. *Bail à Ferme,* nr 181).

nr 180. *blz. 120 en 121*

laatste twee leden van nr 180 vervangen :

Betwist was de vraag of het voor de derde periode, dus de periode van w e t t e l i j k e o n b e p a a l d e v e r l e n g i n g , noodzakelijk is de opzegging te m o t i v e r e n en de v e r w i t t i g i n g s f o r m u l e voorzien bij de wet van 15 juni 1955 erin aan te brengen, ofwel of het volstaat een opzegging van twee jaar te betekenen, zonder motivering noch speciale verwittigingsformule. Neemt men inderdaad de letterlijke tekst van de wet (art. 1748 B.W.) dan moet men wel tot het besluit komen dat de wetgever een positieve tekst heeft voorzien enkel voor het geval dat de pachter zich in de eerste of de tweede periode bevindt. Uitdrukkelijk werd niets voorzien voor het geval dat de pachter zich in de derde periode van onbepaalde pachtverlenging bevindt ; het geval ontsnapte wellicht aan de aandacht van de wetgever, zodat artikel 1748, eerste lid B.W., nl. de wet van 1929 moet toegepast worden. Deze stelling vindt thans de meeste aanhangers, vooral sinds het Hof van Cassatie zich in deze zin heeft uitgesproken. Zijn arrest van 5 juli 1957 (*J.T.*, 1957, 585 ; *Pas.*, 1957, I, 1326) besliste inderdaad dat in het behandelde geval de koper geen redenen tot opzegging moet inroepen. Voordien reeds werd deze stelling verdedigd in heel wat rechtsleer en rechtspraak (Gourdet et Closon, nrs 86 en 131 ; — De Page, IV, *Compl.*, nr 815, blz. 206 ; — Roppe, nrs 86 en 131 ; — Vred. Eghezée, 1 febr. 1955, *J.T.*,

1955, 311 ; — Vred. Nijvel, 19 nov. 1953, *Rev. Jur. Niv.*, 1953, 122 ; — Vred. Jehay-Bodegnée, 25 april 1956, *Jur. Liège*, 1956, 40).

De vrederechter te Fontaine l'Evêque (7 april 1955, *J.T.*, 1955, 515) hield het bij de andere stelling. Het vonnis steunt op de overtuiging dat artikel 1775 B.W. van toepassing is en dat dit artikel zeer duidelijk bepaalt aan welke gebiedende voorschriften de opzegging moet voldoen. Ook Kluyskens (*Contracten*, nr 273 B) deelt deze opvatting.

De stelling van het Hof van Cassatie werd nadien door een nieuw arrest (21 april 1960, *Pas.*, 1960, I, 960) bevestigd ; de gekende rechtspraak treedt ze bij (Rb. Hoei, 19 febr. 1958, *Jur. Liège*, 1957-58, 189 ; — R. Janssens, *R.W.*, 1958-59, 1341 ; — Vred. Nijvel, 5 dec. 1963, *T. Vred.*, 1964, 48), ook al gaat de rechtsleer niet eenparig daarmede akkoord ; zo stelt vrederechter Nijs (*T. Vred.*, 1960, 161 en volg.) de vraag of het aannemelijk kan geacht worden dat de verkrijger die zich in de derde periode bevindt méér rechten zou hebben dan de oorspronkelijke verpachter-verkoper. De stelling van het Hof van Cassatie, konsekwent doorgetrokken, brengt mee dat de koper zijn opzegging niet dient te motiveren, doch ook dat hij niet eens binnen de drie maanden na de aankoop dient op te zeggen ; verder dat de pachter niet eens verzet kan doen ; tenslotte dat de pachter de vergoeding en de terugkeer voorzien door artikel 1748 B.W., niet kan vorderen (Gourdet, P., *Le Bail à ferme*, uitg. 1961, nr 86 ; — Vred. Leuven, 19 nov. 1957, *J.T.*, 1959, 118).

nr 181. *blz. 121*

in fine aanvullen :

Wie het goed na 8 augustus 1951 kocht, mag de overgangsbepalingen inroepen evengoed als de verkoper (art. 20, II, vijfde lid, w. 6 juli 1951 ; — Cass., 20 okt. 1961, *R.W.*, 1962-63, 145 ; *Pas.*, 1962, I, 201 ; — zie boven, nr 140 *bis*).

nr 182. *blz. 121*

in fine aanvullen :

Anderzijds aanvaardde het Hof van Cassatie (7 juni 1956, *R.W.*, 1956-57, 1840) dat de koper zich kan beroepen op het beding in de pachtovereenkomst, waarbij de verpachter zich het recht heeft voorbehouden de pachtovereenkomst te doen verbreken in geval van gehele of gedeeltelijke verkoop.

nr 189. *blz. 125*

in fine aanvullen :

Het geval van de pachter die in de derde periode is, werd boven ontleed (nr 180).

nr 191. *blz. 125*

na derde lid aanvullen :

Het zeer bijzondere geval van de derde pachtperiode werd boven grondiger ontleed (nr 180).

nr 192. *blz. 125*

eerste lid aanvullen :

; — Vred. Lokeren, 31 jan. 1958, *R.W.*, 1957-58, 2140).

nr 195. *blz. 128*

in fine aanvullen :

Inmiddels werd dit standpunt aanvaard door het Hof van Cassatie (8 april 1957, *R.W.*, 1958-59, 633) en algemeen bijgetreden (Vred. Zandhoven, 24 okt. 1953, *R.W.*, 1954-55, 1477, bevestigd door Rb. Antwerpen, 17 nov. 1954, *R.W.*, 1954-55, 1468 ; — Rb. Ieper, 25 april 1956, De Noo t/Gruyaert, *onuitg.* ; — Rb. Brussel, 23 april 1958, Le Foyer Laekenois t/Van der Perre, *onuitg.* ; — Rb. Brussel, 23 jan. 1957, Van Cappellen t/Daelemans, *onuitg.* ; — Nijs, *T. Vred.*, 1960, 161 en volg. ; — *anders* : Vred. Louveigné, 15 jan. 1959, *T. Vred.*, 1959, 288).

nr 198. *blz. 129*

vijfde lid, citaten aanvullen :

; — Vred. Zandhoven, 8 maart 1958, *R.W.*, 1958-59, 301 ; — Vred. St.-Truiden, 9 mei 1961, *T. Vred.*, 1962, 17 ; — Rb. Ieper, 11 mei 1960, Siegiez t/Collie, *onuitg.* ; — *anders* : Rb. Kortrijk, 25 juni 1953, Bastien t/Desmet, *onuitg.* ; — Vred. Kaprijke, 25 febr. 1958, *R.W.*, 1958-59, 186).

nr 198. *blz. 129*

voorlaatste lid vervangen :

De rechtsleer en rechtspraak waren over het algemeen de overtuiging toegedaan dat de koper de door de verkoper gegeven opzegging voor zichzelf mocht aanwenden.

Het Hof van Cassatie heeft echter op uitdrukkelijke wijze als zijn mening te kennen gegeven dat de door de verkoper gegeven opzegging n i e t door d e k o p e r ten eigen bate mag worden aangewend (Cass., 24 april 1959, *Pas.*, 1959, I, 861 ; *R.W.*, 1959-60, 289 ; — Cass., 16 febr. 1962, *Pas.*, 1962, I, 687 ; *R.W.*, 1962-63, 148 ; *T. Vred.*, 1963, 194). Het Hof stelt voorop dat uit de tekst van artikel 14 van de wet van 7 juli 1951 alsmede uit de bedoeling van de wetgever blijkt dat de mogelijkheid aan de verpachter toegekend van op te zeggen om het verhuurde goed zelf te exploiteren, afhankelijk is van de verplichting persoonlijk of voor eigen rekening het verhuurde goed te exploiteren ; gezien deze opzegging alleen de verpachter of zijn naastbestaanden, door de wet beperkenderwijze aangeduid, mag begunstigen, mogen derden er geen voordeel uit halen, ook niet de koper van de verhuurde goederen, wiens rechten bij artikel 1748 B.W. zijn geregeld. Tot zover de redenering van het Hof van Cassatie.

Het is nodig de aandacht er op te vestigen dat het Hof van Cassatie (8 april 1960, *J.T.*, 1960, 648), anderzijds besliste dat, ondanks de verkoop, de vroegere verpachter een wettig en dadelijk belang erbij heeft de gegeven opzegging geldig te laten verklaren, opdat het pachtgoed vrij van pacht aan de koper zou overgaan; de opzegging gaat immers terug tot de dag waarop zij werd gegeven. Zulks heeft groot belang b.v. wanneer een opzegging werd gegeven « om te verkopen » ; indien de verkoper nog binnen de wettelijke termijnen kan handelen, zal hij er goed aan doen, ook na de verkoop, zelf de geldigverklaring van de opzegging te benaarstigen (Gourdet, P., *Le Bail à ferme,* uitg. 1961, nr 84 *bis* ; — Vred. St.-Truiden, 9 mei 1961, *T. Vred.*, 1962, 17).

Wanneer de door de verkoper gegeven opzegging niet dienend is voor de koper, overeenkomstig de door het Hof van Cassatie gehuldigde stelling, heeft de pachter recht op schadeloosstelling, of op zijn terugkeer onverminderd schadeloosstelling, wanneer hij ingevolge de opzegging het pachtgoed verliet. De verkoper zou dan nog mogen bewijzen dat er zich sedert de opzegging een gewichtige reden heeft voorgedaan om het goed te verkopen zonder het zelf in gebruik te nemen (art. 1775, negende lid B.W.).

De ziekte van de eigenaar zou geen verontschuldiging zijn, daar hij niet ertoe gehouden is persoonlijk zijn voornemen te verwezenlijken, doch de nodige opdrachten kan verlenen daartoe, in het concrete geval tot het planten van bomen (Vred. Kaprijke, 25 febr. 1958, *R.W.*, 1958-59, 186) ; dit vonnis raamt de schadevergoeding voor het derven van de opbrengst van een goed van 2 ha. 28 a., gedurende drie cultuurjaren in billijkheid op 25.000 F.

nr 199. *blz. 130*

laatste zinssnede vervangen :

De vraag of de koper eveneens die wachttijd dient te eerbiedigen zoals zijn verkoper, werd boven op uitvoerige wijze beantwoord (zie nr 119).

nr 201. *blz. 130*

in fine aanvullen :

Maar deze opvatting is blijkbaar in strijd met de opvatting van het Hof van Cassatie (zie boven, nr 198).

nr 204. *blz. 131*

eerste zes leden vervangen :

De gebouwen, werken of beplantingen die het werk zijn van de pachter, moeten in zekere omstandigheden en in een bepaalde mate aan de pachter worden vergoed (zie verder, nrs 274 en volg.).

Heeft de verkoop daarop enige invloed en brengt hij enige wijziging aan de rechten van de pachter ?

In principe brengt de verkoop geen wijziging aan de rechten van de pachter ; deze behoudt ondanks elk tegenstrijdig beding (zie art. 1778, § 1, 1°, laatste lid B.W.) het recht de voorziene vergoeding te vorderen van de aanvankelijke verpachter, dus van de verkoper (Cass., 22 april 1953, *Pas.*, 1953, I, 910). Zelfs indien de verkrijger van het pachtgoed de verbintenis heeft aangegaan de vergoedingen zelf aan de pachter te betalen, kan deze niettemin aan de vroegere eigenaar-verpachter betaling vragen (Cass., 2 mei 1959, *Pas.*, 1959, I, 886 ; *J.T.*, 1959, 580).

Bij de verkoop kan de pachter onmiddellijk betaling van de hem toekomende vergoeding vorderen van de verpachter-verkoper (art. 1778, § 1, 2°, laatste lid B.W.).

Hij is echter niet ertoe verplicht dit dadelijk bij de verkoop te vorderen. Wacht hij tot het einde van de pacht, dan dient de vergoeding in principe gevorderd te worden van de vroegere verpachter ; de pachter is niet ertoe verplicht zich tot de koper te wenden zelfs al zou de koper zich t.o.v. de verkoper ertoe verbonden hebben de vergoedingen te betalen ; in het laatste geval echter heeft de pachter de keus zich naar believen tot de verkoper of tot de koper te wenden (Cass., 2 mei 1959, *Pas.*, 1959, I, 886 ; *R.W.*, 1958-59, 1342).

Wacht de pachter tot het einde van de pacht, dan loopt hij het gevaar dat hij eventueel tegenover een insolvabele staat. De wetgever heeft ook hierin voorzien, en laat de pachter toe zijn schuldvordering aan derden, *in casu* de koper, tegenstelbaar te maken door het nemen van een hypothecaire inschrijving op het pachtgoed (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1948-1949, nr 310, blz. 13). Ingevolge artikel 1778, § 1, 2°, vijfde lid B.W., werd de voorwaarde waaronder die inschrijving wordt genomen, bewaard en doorgehaald, nader bepaald in het koninklijk besluit van 30 oktober 1956.

nr 205. *blz. 132*

schrappen.

nr 206. *blz. 132*

aanvullen :

; — Vred. St.-Niklaas, 18 juni 1962, *T. Vred.*, 1962, 290).

nr 212. *blz. 135*

in fine aanvullen :

Het Hof te Gent (3 nov. 1960, *R.W.*, 1960-61, 997 ; — zie boven, nr 166 *bis* en verder, nr 222) besliste dat de overeenkomst om de pacht te beëindigen bij de dood van een der partijen, geldig is indien ze na het overlijden werd getroffen (art. 1742 B.W.) ; deze ontbinding zou, volgens het Hof, noch een verklaring voor de vrederechter noch een authentieke akte

eisen, gezien het bestaan van een onaantastbare pacht het wettelijk vermoeden van morele dwang zou uitsluiten (De Page, IV, *Compl.*, nr 812 E) ; de overeenkomst die terzelfder tijd de termijn om te ontruimen bepaalt, vervangt de voorafgaande opzegging (De Page, IV, *Compl.*, nr 810 *ter*, § 1, c).

nr 221. *blz. 139*

in fine aanvullen :

Het beding in de pachtovereenkomst dat aan de verpachter het recht voorbehoudt de opvolger van de overleden pachter aan te duiden, is niet geldig (Rb. Bergen, 31 jan. 1958, *J.T.*, 1958, 313).

nr 222. *blz. 140*

in fine aanvullen :

Alleszins besliste het Hof van Beroep te Gent (3 nov. 1960, *R.W.*, 1960-61, 997) dat de overeenkomst om de pacht te beëindigen bij de dood van een der partijen geldig is indien ze n a het overlijden werd getroffen en dat voor die ontbinding geen verklaring voor de vrederechter noch authentieke akte vereist is (zie boven, nrs 166 *bis* en 212).

nr 238. *blz. 151*

tweede lid, eerste twee zinnen, vervangen :

Vooreerst dient de bestemming van het pachtgoed geëerbiedigd te worden. Het staat vast dat de pachter geen weiden mag scheuren en dat dit alleszins kan verboden worden aan de pachter, gezien de vrijheid van bebouwing enkel op akkergronden slaat (zie boven, nr 237). Strikt genomen wordt de bestemming ook veranderd wanneer akkergrond in weide wordt omgezet, doch in verband met de vrijheid van bebouwing van akkergronden kan de vraag gesteld worden of zulks niet is toegelaten. In bevestigende zin werd hierop geantwoord door de rechtbank te Dendermonde (14 mei 1956, *R.W.*, 1956-57, 1284) evenals door Kluyskens (*Contracten*, blz. 376, nr 274) en door vrederechter Nijs (*T. Vred.*, 1960, 161 en volg.). Alleszins is het streng verboden een landpacht in een handelsovereenkomst...

nr 238. *blz. 151*

na vijfde lid aanvullen :

De pachter moet niet zelf het landbouwwerk verrichten. Hij mag dit laten uitvoeren door en met alaam van derden, op voorwaarde dat de uitbating onder zijn leiding en verantwoordelijkheid geschiedt (Rb. Gent, 28 juni 1961, Van de Velde t/Canfyn, *onuitg.*). Dat de pachter niet zelf de hoeve moet bewonen, op voorwaarde dat hijzelf ze exploiteert als een goede huisvader werd nogmaals bevestigd in een vonnis van de rechtbank te Gent (22 maart 1961, Ergo t/Pauwels, *onuitg.*).

nr 241. *blz, 153*

in fine aanvullen :

De pachter van de weide mag vanzelfsprekend de bomen die er langs staan niet wegkappen, anders gaat hij zijn recht te buiten en moet hij schadevergoeding betalen (Vred. Neerpelt, 21 jan. 1952, *T. Vred.* 1953, 197).

nr 245. *blz. 156*

na vierde lid aanvullen :

Zijn afwezigheid mag niet leiden tot verwaarlozing van gebouwen en gronden en verwijdering van de veestapel : in zulk geval kan pachtverbreking volgen (Cass., 9 maart 1956, *Pas.*, 1956, I, 726 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Bail à Ferme*, nrs 59 en 60).

vóór het laatste lid aanvullen :

Een hoeve die aanvankelijk een oppervlakte van 8 ha had, doch die door de eigenaar ingevolge afscheiding van bedrijfsgrond, tot 2 ha 30 werd herleid, moet van vee en gereedschappen alleen voorzien worden in verhouding tot de resterende bedrijfsgrond, zelfs al valt daardoor een groot deel van de hoevegebouwen in onbruik (Rb. Gent, 26 juni 1961, Van de Velde t/Canfyn, *onuitg.*).

nr 251. *blz. 161*

in fine aanvullen :

De verplichting het pachtgoed in goede staat terug af te leveren moet echter op redelijke wijze uitgelegd worden, zodat b.v. de gevolgen van een normale s l i j t a g e ten laste van de verhuurders en b.v. het ontbreken van deurkrukken, het gebroken g l a s e.d. steeds ten laste van de huurder moeten gelegd worden (Vred. St.-Niklaas, 13 okt. 1960, Verdonck t/D'Hollander, *onuitg.*).

nr 256. *blz. 164*

achtste regel : tussen « niet » en « gelijk » invullen :

noodzakelijk

negende regel : citaat aanvullen :

; — De Page, IV, nr 726).

nr 258. *blz. 166*

na tweede lid aanvullen :

Nochtans werd geoordeeld dat artikel 1717 B.W., alleen het belang van de verpachter op het oog heeft en enkel een verplichting betreffende

een privaat belang inhoudt, zodat het bewijs dat de verpachter stilzwijgend de bepaling van artikel 1717 B.W. verzaakte zou toegelaten zijn (Vred. Jehay-Bodegnée, 22 sept. 1962, *T. Vred.*, 1963, 218 ; — Vred. Genappe, 7 febr. 1956, *Res. Jur. Immob.*, 1956, 249, doch in het laatste geval had de eigenaar kennelijk jarenlang deze toestand gedoogd en had hij zelfs de pacht van de onderpachter opgestreken).

nr 261. *blz. 169*

vierde regel aanvullen :

; — Rb. Ieper, 1 febr. 1961, Leroux t/C.O.O. Wervik, *onuitg.* ; — Rb. Gent, 21 dec. 1961, Dauw t/Byl, *onuitg.*).

nr 261. *blz. 169*

eerste lid aanvullen :

Zo de verpachter, lopende de pacht, de verbreking niet vordert, dan mag hij alleszins de overtreding van het verbod van onderverpachting of pachtoverdracht als ernstige reden tot opzegging inroepen bij het verstrijken van de pachttermijn (De Page, IV, nr 803, B, 1° en *Compl.*). De verpachter zou dit recht kunnen verzaken doch die verzaking wordt niet vermoed (*R.P.D.B., Compl.* I, Tw. *Bail à Ferme*, nr 71).

nr 264. *blz. 171*

in fine aanvullen :

Vanzelfsprekend kan de verpachter de aanvankelijke pachter van zijn verplichtingen ontslaan (Cass. fr., 9 nov. 1956, *Gaz. Pal.*, 1957, blz. 120 met noot).

nr 267. *blz. 172*

in fine aanvullen :

Zelfs indien de verzaking van de pacht door de hoofdpachter niet geschiedde in de vormen bij de wet bepaald, stelt zij toch een einde aan de onderpacht, voorzover althans de hoofdpachter de nietigheid van zijn verzaking niet inroept (Rb. Gent, 18 nov. 1959, Vervaet t/De Keyzer, *onuitg.*).

nr 269. *blz. 174*

in fine aanvullen :

Een kippenloods werd als een gebouw beschouwd, de aanleg van een kleinere elektriciteitsinrichting als loutere verbetering (Rb. Gent, 4 nov. 1958, *R.W.*, 1958-59, 1342).

nr 274. *blz. 177*

tweede lid aanvullen :

De subjectieve waarde voor de eigenaar wordt evenmin in aanmerking genomen ; b.v. indien na opzegging de gebouwen gesloopt worden ingevolge onteigening om een kanaal te graven, is de subjectieve waarde voor de nieuwe eigenaar nul, en toch dient een vergoeding uitgekeerd te worden (Rb. Antwerpen, 5 sept. 1961, Stad Antwerpen t/De Jongh, *onuitg.*). Indien de vergoedingen aan de pachter verschuldigd in principe steunen op het beginsel van de verrijking zonder oorzaak, vereist de wet nochtans niet dat de verpachter zich in werkelijkheid verrijkt heeft, maar enkel dat de gebouwen voor de normale uitbating van de hoeve nuttig waren en dus objectief de waarde van het gepacht goed verhoogden.

nr 274. *blz. 177*

in fine aanvullen :

Bij precaire verpachting van onteigende goederen is, in geval van opzegging, de uittredingsvergoeding die ingevolge artikel 1778 B.W. aan de gewone pachter verschuldigd is, ook aan de pachter ter bede verschuldigd. Werd aan die pachter de toelating verleend om te bouwen op de ter bede gepachte gronden, mits hij afstand doet van elke vergoeding, dan is dergelijke afstand nietig als strijdig met de wet ; doch dan dient anderzijds ook de toelating tot bouwen nietig geacht te worden. Met de toelating te verlenen tot de oprichting van gebouwen, belette de verpachter zijn pachter zich tot de vrederechter te wenden om de nodige toelating te bekomen ; daarom is hij verplicht de vergoedingen uit te betalen, zoals voorzien in geval van een gerechtelijke toelating, hetzij dus de prijs van drie jaar pacht (Rb. Antwerpen, 5 sept. 1961, *R.W.*, 1962-63, 752 ; — zie verder, nr 281, *in fine*).

nr 276. *blz. 177*

in fine aanvullen :

Men moet er toch rekening mee houden dat, wanneer de verkrijger van het pachtgoed de verbintenis heeft aangegaan de uit te keren vergoedingen te betalen, de pachter zich niettemin tot de vroegere verpachter kan wenden om betaling te bekomen (Cass., 2 mei 1959, *Pas.*, 1959, I, 886 ; *J.T.*, 1959, 580 ; — Cass., 22 april 1953, *Pas.*, 1953, I, 910 ; — zie boven, nr 204).

nr 277. *blz. 177*

laatste twee regels vervangen :

Wacht hij het einde van de pachttermijn af, dan moet hij zich in principe tot de vroegere eigenaar wenden (Cass., 2 mei 1959, *Pas.*, 1959, I, 886 ; — Cass., 22 april 1953, *Pas.*, 1953, I, 910).

Wanneer de nieuwe eigenaar de verbintenis op zich heeft genomen de vergoedingen te betalen, kan de pachter vanzelfsprekend de verkrijger in

betaling van de vergoeding aanspreken, doch hij behoudt ondanks die verbintenis, waarvan hij als pachter wel kan profiteren, doch die hem niet tegenstelbaar is, krachtens het laatste lid van artikel 1777, § 1, 1° B.W., het recht de vergoeding te vorderen van de vroegere verpachter (Cass., 2 mei 1959, *Pas.*, 1959, I, 886).

Heeft de pachter principieel de verplichting zich tot de vroegere verpachter te wenden, en slechts ten uitzonderlijke titel tot de verkrijger, dan zou hij nochtans het gevaar kunnen lopen dat de vroegere pachter insolvabel is.

nr 277. *blz. 178*

laatste zin vervangen :

Dit gebeurde bij K.B. van 30 oktober 1956 (Gourdet, P., *Le Bail à ferme,* uitg. 1961, nr 53 *bis* ; — zie boven, nr 204).

nr 282. *blz. 180*

vóór het laatste lid aanvullen :

Zelfs indien de verpachter nagelaten heeft binnen de wettelijke termijn van artikel 1778, 1°, vierde lid B.W., de pachter zijn wil te kennen te geven om de werken te doen wegnemen, heeft de pachter geen recht op vergoeding (Vred. Eghezée, 13 nov. 1962, *J.T.*, 1963, 189 ; *T. Vred.*, 1963, 194).

nr 291 *blz. 185*

in fine aanvullen :

In veel kantons geldt de regel dat de uittredende pachter geen recht heeft op de prijzijvergoeding voor bemesting, zo de opvolger niet tijdig werd verwittigd. Nochtans betreft « deze sanctie enkel de meststoffen die na de oogst werden toegediend om het land gereed te maken voor het volgend seizoen » en niet « de navetten van meststoffen die reeds vóór mei » werden aangewend dus vóór de oogst die de uittredende pachter zelf heeft ingehaald (Rb. Gent, 31 jan. 1958, De Backere t/Baute, *R.W.*, 1958-59, 1343).

Volgens de rechtbank te Leuven (19 febr. 1958, *R.W.*, 1958-59, 107) hecht de duidelijke tekst van artikel 1778 B.W. geen belang aan de latere bestemming van de grond en het voordeel dat de verpachter uit deze bemesting, stro, enz. al dan niet mocht trekken ; zelfs bij wijziging van de bestemming van het land, b.v. voor huizenbouw, zou de vergoeding ook verschuldigd zijn. De rechtbank te Brussel (24 juni 1960, *R.W.*, 1960-61, 1978) is echter van oordeel dat geen enkele vergoeding kan gevorderd worden van hem die alleen maar gebruik maakt van zijn recht om na het vertrek van de pachter de grond, reeds aangeduid als bouwgrond in de pachtovereenkomst, te gebruiken als bouwgrond ; wanneer het gehuurd goed bouwgrond is, zou het recht van de eigenaar om, mits inachtneming van de opzeggingstermijn van drie maanden, een einde te stellen aan die pacht, niet afhankelijk mogen gemaakt worden van de betaling van enige vergoeding.

De prijzijvergoeding komt uitsluitend aan een uittredende pachter toe (Cass., 22 maart 1963, *Pas.*, 1963, I, 799).

nr 294. *blz. 186*

laatste lid, zevende regel, rechtspraak aanvullen :

; — Gent, 1 dec. 1959, *R.W.*, 1960-61, 840).

in fine aanvullen :

Er bestaat echter geen enkele wettelijke verplichting voor de intredende pachter om prijzij te betalen aan de verpachter (Vred. St.-Niklaas, 10 april 1961, Van Hecke t/Van Damme, *onuitg.*).

nr 294 bis. *blz. 186*

een nr 294 bis inlassen :

Artikel 1774, § 3, 2° B.W., voorziet dat de pachter van gronden die tot openbaar nut werden onteigend of aangekocht, van die gronden slechts mag worden beroofd mits een billijke vergoeding en dit ondanks elke tegenstrijdige bepaling.

Het gaat hier om een prijzijvergoeding (Minister van Landbouw, *Parlem. Hand.*, Senaat, 1929, blz. 553 ; — *Parlem. Hand.*, Kamer, 1929, blz. 650).

Kunnen ook de pachters ter bede dit artikel inroepen ? Uit de boven aangehaalde parlementaire besprekingen blijkt dat zulks inderdaad het geval is ; het gaat ter zake om reeds onteigende gronden waarop openbare besturen bepaalde personen toelaten gewassen te winnen, of deze percelen als weide te gebruiken (Rb. Antwerpen, 5 sept. 1961, Stad Antwerpen t/De Jongh, *onuitg.* ; — zie boven, nr 274).

nr 295. *blz. 187*

na derde regel aanvullen :

De basis van berekening is hier niet de meerwaarde aan het fonds gegeven door stro, mest, navetten, enz., doch wel de waarde van deze goederen gelet op de bestemming van het verpachte goed, zonder dat de vergoeding nochtans het bedrag van de door de pachter gedane kosten mag overschrijden (Cass., 5 maart 1963, *Pas.*, 1963, I, 740).

nr 295. *blz. 187*

in fine aanvullen :

Wanneer de prijzijregeling tussen de uittredende en de nieuwe pachter op een bedrieglijke wijze geschiedt, wanneer b.v. de uittredende pachter met de intredende pachter een overeenkomst treft op een te lage basis, en dit ondanks een bevelschrift van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg dat hem verbod oplegt goederen van de huwgemeenschap te

vervreemden, dan is de intredende pachter die uit deze toestand profijt wil trekken medeplichtig aan deze bedrieglijke handelwijze ; in die omstandigheden is het door de nieuwe pachter ingeroepen kwijtschrift als bewijs van een geldige prijzijregeling geenszins tegenstelbaar aan de erfgenamen van de uittredende pachter (Rb. Gent, 8 nov. 1961, Mattheeuws t/Van Peteghem en cons., *onuitg.* ; — De Page, X - I, nrs 510 en volg.).

nr 299. *blz. 190*

vierde regel aanvullen :

Dit geldt zelfs voor overeenkomsten die dateren van vóór de wet van 7 maart 1929 (Rb. Gent, 31 jan. 1958, De Backere t/Baute, *R.W.*, 1958-59, 1343).

nr 301. *blz. 191*

eerste lid aanvullen :

(*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr 61, blz. 24 ; — Vred. Ath, 31 mei 1960, *J.T.*, 1960, 470).

nr 313. *blz. 200*

zesde regel, citaten aanvullen :

; — Van Lennep, *Burgerlijk Procesrecht*, VIII, nrs 138 en 141).

nr 314. *blz. 200*

na eerste lid aanvullen :

De partijen mogen niet vrijwillig van deze regel afstand doen (Vred. Landen, 3 maart 1961, *Jur. Liège*, 1960-61, 256).

nr 316. *blz. 201*

lid aanvullen :

Heeft het geschil betrekking op de geldigheid of de ontbinding van de pachtovereenkomst, dan dient artikel 26 van de bevoegdheidswet in aanmerking genomen te worden ; dit bepaalt de waarde van het geschil in het eerste geval door de samentelling van de huurgelden voor de ganse duur der overeenkomst, en in het tweede geval van de nog te vervallen huurgelden. De vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst moet geschat worden (Cass., 10 jan. 1929, *Pas.*, 1929, I, 58).

nr 317. *blz. 202*

vierde lid, vierde regel, citaten aanvullen :

; — Vred. Mechelen, 8 jan. 1954, *R.W.*, 1953-54, 1699 ; — Vred. Peer, 11 juni 1957, *R.W.*, 1957-58, 913 ; — Vred. Bouillon, 11 okt. 1952, *Jur. Liège*, 1953, 142).

na vierde lid aanvullen :

De vrederechter te Lokeren besliste dat het ter zake niet om een voorschrift van openbare orde ging en dat de rechter niet ertoe gehouden was dit middel van niet-ontvankelijkheid ambtshalve op te werpen (Vred. Lokeren, 11 april 1956, Vercauteren t/De Wilde, *onuitg.*). Het hof van beroep te Brussel (3 april 1957, *R.W.*, 1958-59, 382 ; *J.T.*, 1958, 423) besliste in dezelfde zin : de verweerder kan afstand doen van het middel van niet-ontvankelijkheid, afstand die kan blijken uit de houding die hij aanneemt in de loop van het geding ; dit omdat artikel 59 Rv. niet van openbare orde is, doch slechts particuliere belangen vrijwaart en het algemeen belang niet raakt. Evenwel zou het middel van niet-ontvankelijkheid in elke stand van het geding mogen opgeworpen worden door de verweerder (Rb. Ieper, 27 mei 1959, Marant t/Ruzette, *onuitg.*). De vrederechter te Neerpelt meende toch dat artikel 59 Rv. gebiedend is (11 juni 1957, *R.W.*, 1957-58, 923). Ter zake kan nuttig een vergelijking getroffen worden met het standpunt dat door het Hof van Cassatie wordt aangenomen in verband met de artikelen 1774 en 1775 B.W.

vijfde lid, citaten aanvullen :

; — Rb. Ieper, 27 mei 1959, Marant t/Ruzette, *onuitg.*).

een voorlaatste lid toevoegen :

Doch de vordering is enkel ontvankelijk op voorwaarde dat er een verzoeningspoging geschiedt voor elk der punten van de eis ; tenware met het akkoord van de verweerder, mag de eiser de aanvankelijke eis in de loop van het geding niet vermeerderen noch nieuwe punten eraan toevoegen.

Zo rechtvaardigt een eis, gesteund op de wet van 26 juli 1952 welke de pachtprijzen beperkt, niet dat de beslissing over een vraag tot betaling van vervallen pachtgelden zou ingesteld worden (Vred. Nijvel, 27 juni 1963, *T. Vred.*, 1963, 254).

Heeft men vóór de dagvaarding niet in verzoening opgeroepen, dan kan een verzoeningspoging in de loop van het geding niets veranderen aan de sanctie van niet-ontvankelijkheid (Vred. Gedinne, 22 april 1959, bevest. Rb. Dinant, 21 okt. 1959, *T. Vred.*, 1960, 83 ; — Rouart, *J.T.*, 1960, 626).

in fine aanvullen :

Noch artikel 1775 B.W. noch artikel 59 Rv. verklaren de dagvaarding in geldigverklaring van een gegeven opzegging nietig als ze niet voorafgegaan is door een verzoeningspoging. Dienvolgens wordt de termijn van verval van

drie maand voorzien bij artikel 1775 B.W. geldig onderbroken door een dagvaarding in geldigverklaring van een opzegging, zelfs indien deze niet voorafgegaan werd door een verzoeningspoging. De vordering ingeleid door deze dagvaarding is niet ontvankelijk, de verhuurder is nochtans niet vervallen van het recht de geldigverklaring van zijn opzegging te vragen, en mag een nieuwe vordering inleiden op voorwaarde dat hij voorafgaandelijk de tegenpartij in verzoening opgeroepen heeft (Vred. Louveigné, 3 maart 1960, *T. Vred.*, 1960, 249).

nr 318. *blz. 202*

vierde lid, eerste regel, aanvullen :

De vrederechter kan op aanvraag van de partijen of op eigen initiatief een deskundige...

nr 318. *blz. 203*

in fine aanvullen :

Wanneer in de loop van de procedure een wedereis geformuleerd wordt, dient deze eveneens voorafgegaan te worden door een verzoeningspoging omtrent dit punt (*vgl.* Vred. Eeklo, 13 april 1960, Joos t/Sabbe, *onuitg.* ; — anders : Vred. Genappe, 1 dec. 1953, *J.T.*, 1954, 611). Practisch echter zal in dergelijk geval de poging tot verzoening meestal neerkomen op tijdverlies en vertraging van de procedure, zodat ze alleszins van weinig practisch nut is.

Het weglaten van het kadastraal kencijfer van het perceel bij de verzoeningsprocedure heeft geen juridisch gevolg wanneer de partijen genoegzaam weten waarover het gaat (Rb. Brussel, 5 juli 1957, Stevens t/Van Seghbroeck, *onuitg.*).

nr 321. *blz. 203*

in fine aanvullen :

; — *R.P.D.B., Compl.* I, Tw. *Bail à ferme*, nr 23).

nr 340. *blz. 215*

kleine tekst, zesde regel, de citaten aanvullen :

; — *R.P.D.B.*, Tw. *Biens*, nr 100 ; — De Page, V, nr 814 ; — Wilkin, *Commentaire de la loi communale*, I, blz. 247).

nr 340. *blz. 216*

eerste lid aanvullen :

; — *R.P.D.B., Compl.* I, Tw. *Bail à Ferme*, nr 21).

nr 343. *blz. 220*

zevende regel aanpassen :

; de wet van 26 juli 1952 op de beperking van de pachtprijzen (art. 7) gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961 ; de rechtspleging.

De rechtbank mengt zich hier niet in louter administratieve zaken, doch beperkt zich ertoe de rechtsband die bestaat tussen een openbare instelling en een gewoon burger te beoordelen overeenkomstig de wet van 7 juli 1951 (Rb. Brussel, tweede kamer, Kerkfabriek St.-Waudru t/Avau, 16 maart 1963, *onuitg.* ; — Rb. Hasselt, 26 maart 1953, *R.W.*, 1953-54, 952).

nr 347. *blz. 222*

tweede lid, eerste regel, aanvullen :

Wanneer de wet van 26 juli 1952 gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961, niet meer zal gelden...

nr 348. *blz. 223*

in fine aanvullen :

De pleegvormen van de aanbesteding bij geheime inschrijving werden ingevoerd om elk bedrog en begunstiging uit te sluiten, dit zowel ten bate van de openbare instellingen als van de pachters ; de openbare instelling moet over de naleving der pleegvormen waken en kan zich niet beroepen op de niet naleving dezer pleegvormen om het bestaan van de pacht te betwisten (Rb. Brussel, tweede kamer, 16 maart 1963, Kerkfabriek St.-Waudru t/Avau, *onuitg.*).

blz. 225

titel aanvullen :

AFDELING II

Wet van 26 juli 1952, gewijzigd bij wet van 20 januari 1961.

nr 352.

vervangen :

352. — Bij de verpachting aan de meest biedende staat men vaak voor grote moeilijkheden, zolang de wetgeving in zake prijsbeheersing (w. 26 juli 1952, gewijzigd bij w. 20 jan. 1961) van toepassing is. Over de juiste inhoud van deze wetten werd boven gehandeld (nrs 50 en volg.).

De pachters bieden zeer hoge prijzen aan die het wettelijk maximum ver overschrijden, en zijn trouwens niet zinnens in de toekomst die pachtprijs

effectief te betalen. Zij speculeren integendeel op de mogelijkheid een beroep te doen op artikel 3 van de wet van 26 juli 1952, gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961, in het voordeel van de pachter, om nadien pachtprijsvermindering aan te vragen voor de vrederechter, of om nadien de teruggave van het teveel betaalde te vorderen, zo zij de aangeboden pachtprijs effectief betaald hebben (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1951-1952, nr 289).

Teneinde deze ongezonde toestand zoveel mogelijk te voorkomen bepaalt artikel 4 van de wet van 26 juli 1952 in de bij de wet van 20 januari 1961 gewijzigde tekst, dat bij afwijking van het eerste artikel van de wet van 7 mei 1929, tot verhuring uit de hand zal worden overgegaan, zo het hoogste bod twee en half maal de pachtprijs of de normale huurwaarde van het goed in 1939 overschrijdt. Waar de wet van 26 juli 1952 enkel de mogelijkheid hiertoe voorzag, legt de wet van 20 januari 1961 de verplichting op in dit geval over te gaan tot verhuring uit de hand (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1956-57, nr 690, blz. 2). Overigens bepaalt artikel 4 dat, in het vooruitzicht van die eventualiteit, het betrokken bestuur of de betrokken instelling op straf van nietigheid in het lastenkohier de normen zal voorzien die het uitkiezen van de huurder zullen bepalen.

nr 353. *blz. 226*

na tweede lid inlassen :

Dit arrest van de Raad van State van 17 mei 1955, nr 4285 (*Rec. Dr. b.*, 1955, blz. 435) mag na de wijziging van artikel 4 van de wet van 26 juli 1952 door de wet van 20 januari 1961 niet meer als leidraad genomen worden door de openbare besturen. Anderdeels besliste het Hof van Cassatie dat de artikelen 1 en 3 van de wet van 26 juli 1952 van dwingend recht zijn ook t.a.v. de publiekrechtelijke personen (Cass., 25 mei 1956, *R.W.*, 1956-57, 1791) ; zulks is vanzelfsprekend eveneens het geval voor het nieuwe artikel 4.

nr 353 bis. *blz. 226*

een nr 353 bis toevoegen :

Anderdeels zijn de bepalingen van de wet van 26 juli 1952, gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961, eveneens van toepassing op de retributies (vergoedingen) die door de gebruiker verschuldigd zijn uit hoofde van door openbare besturen verleende concessies die het genot of de exploitatie van een landeigendom tot voorwerp hebben. Het gaat hier niet om een pacht in de strikte zin van het woord ; een concessie is geen pacht (b.v. een concessie om het gras op een vliegplein af te maaien of door vee te doen afgrazen) ; moest men de retributies door de gebruiker verschuldigd niet beperkt hebben, dan zou ten voordele van de openbare besturen een uitzondering in het leven geroepen zijn die zou afsteken tegen de politiek van prijsbeheersing door de regering zelf gevoerd ; dit is thans voorkomen door het inlassen van artikel 7 in de wet van 26 juli 1952.

LANDPACHT

ONTWERPEN VAN AKTEN

door

R. SOETAERT

Rechter in de Rechtbank
van eerste aanleg te Gent

Wijzigingen aan te brengen in de Ontwerpen van Akten

Daar de vroegere wet van kracht blijft voor de nalatenschappen die vóór het van kracht worden ervan zijn opengevallen, passen de volgende aanvullingen slechts voor deze nalatenschappen die nadien zijn overgegaan.

1. Op blz. 9, zesde laatste regel, de tekst na « doende » vervangen door : *in laatste aanleg en zonder mogelijkheid van verzet (art. 10, wet 20 dec. 1961 ; art. 2, K.B. 21 aug. 1961)* ;

   Op blz. 12, veertiende regel : idem.

   Op blz. 15, zesde- en vijfde laatste regel, de tekst na « (bij verstek tegen...) » vervangen als boven gezegd.

   Op blz. 20 de voorlaatste en laatste regel vervangen door :
   (art. 135-137 Rv.) *met dien verstande dat over de overname in laatste aanleg is beslist (art. 10, w. 20 dec. 1961 ; art. 2, K.B. 21 aug. 1962).*

2. Op blz. 11, zeventiende regel, na het woord « bebouwing » :

   Op blz. 11, achtentwintigste regel, na het woord « dieren » :

   Op blz. 17, zesentwintigste regel, na het woord « bebouwing » :

   Op blz. 19, vijftiende regel, na het woord « landbouwmaterieel » :

   Op blz. 29, elfde regel, na het woord « dieren » :

   Op blz. 29, eenentwintigste regel, na het woord « gereedschap » :

   Op blz. 32, dertiende regel, na het woord « dieren » :

   telkens het volgende aan de tekst toevoegen :

   ; — *of nog : het huis met de meubelen alsmede de goederen* (*), *grondstoffen, beroepsvoorwerpen* (*) *en andere hulpmiddelen die aan het handels- (ambachts-, nijverheids-) bedrijf zijn verbonden (art. 10, w. 20 dec. 1961).*

   Op blz. 13, elfde regel, na het woord « dieren » :

   Op blz. 22, vierentwintigste regel, na het woord « dieren » :

   telkens aan de tekst toevoegen :

   ; — *of nog : de goederen, grondstoffen enz...* (als boven).

3. Op blz. 15, vierentwintigste regel :

   Op blz. 17, vijftiende regel :

   telkens het getal 4.200 vervangen door :
   6.000 (art. 1, w. 20 dec. 1961) of 24.000 (K.B. 21 aug. 1962).

(*) de wet luidt aldus ; bedoeld worden, volgens de Franse tekst : koopwaren (*marchandises*) en uitrusting (*matériel*).

4. Op blz. 17, na het negende lid :

Op blz. 19, na de twintigste regel :

telkens een lid inlassen in dezer voege :

of nog : « *Overwegende dat de verweerder(ster) deze overname bij voorrang mag doen als overlevende echtgeno(o)t(e) (of : omdat hij daartoe is aangewezen door de erflater bij testament van* ..... *19.....)* ; — *of : vermits hij tot aan het overlijden op regelmatige en voortdurende wijze in het bedrijf heeft medegewerkt ; — of : vermits hij tot aan het overlijden met de erflater (zijn echtgenoot) het huis bewoonde en hem (haar, hun) hulp en bijstand verschafte ; — of nog : omdat hij op het ogenblik van het overlijden het huis bewoonde (art. 3, w. 20 dec. 1961) en er geen andere gegadigden zijn, aan wie de wet boven hem (haar) voorrang heeft verleend ;*

5. Op blz. 8, 12 en 15, telkens de tweede zin vervangen door :

Vrij van zegel (art. 59, 28° zeg. w.) en registratie (art. 162, 13° reg. w. ; art. 10, negende lid, w. 21 juli 1960 = art. 143 reg. w.).

Op blz. 15 nog bovendien :

Registratie 2 % indien het vonnis vatbaar is voor hoger beroep en bovendien vereffening van sommen of roerende waarden voor een gezamenlijk bedrag van meer dan 25.000 F inhoudt (art. 10, w. 21 juli 1960 = art. 143 reg. w.).

Aanwijzingen voor het gebruik

De artikelen van de wet van 7 juli 1951 worden, voor zover ze die vervangen of aanvullen, vermeld onder de artikelen van het burgerlijk wetboek (B.W.) en het wetboek van burgerlijke rechtsvordering (Rv.) voorafgegaan door de letters « nw » (nieuw), die ofwel het gehele artikel ofwel slechts het aangehaalde lid kunnen betreffen.

1) Met gewone marge zijn gedrukt : de bedingen en vermeldingen, die in de akte krachtens enigerlei wetsbepaling m o e t e n voorkomen, b.v. omdat ze een essentieel bestanddeel van de overeenkomst regelen, omdat ze eenvoudig door de wet opgelegd zijn, enz.

Met brede marge zijn gedrukt : de andere bedingen en vermeldingen.

2) In kleine letter zijn gedrukt : noten en verwijzingen.

3) Cursief zijn gedrukt :

1. De bij wijze van voorbeeld ingelaste namen, beroepen, enz.
2. De volzinnen of zinsdelen, die een variante uitmaken van de voorgaande ; veelal wordt hierbij de variante nog tussen haakjes geplaatst of voorafgegaan door het voegwoord « of ».

(Onderhandse) Pachtovereenkomst

Authentieke akte vereist en overschrijving verplicht, zodra de duur negen jaar overtreft of kwitantie wordt verleend voor tenminste drie jaar pacht (art. 1 en 2 Hyp. W.) ; registratie, verplicht (art. 19, 3° Reg. W.) ; voorlegging van twee exemplaren op gezegeld en één op ongezegeld papier binnen drie maanden (art. 32, 5° en 33 Reg. W.) ; tarief : 0,2 % (art. 83-84 Reg. W.).

Tussen ondergetekenden :

1° *Van Damme Karel, nijveraar,* wonende te ....., aan de .....straat, nr ..... eigenaar *(vruchtgebruiker),* hierna « de verpachter » genoemd,

2° *Everaert Walter, landbouwer,* wonende te ..... aan de .....straat, nr ....., hierna « de pachter » genoemd,

Is het volgende overeengekomen :

1. — De heer *Van Damme* verpacht aan de heer *Everaert,* die de pacht aanvaardt, de hofstede, *genoemd ..... (een blok zaai- en weilanden),* gelegen te ....., wijk ....., aan de *(dicht bij de)* .....straat, nr ....., bestaande uit *een woonhuis, graanschuur, wagenschuur, paardestal, veestal, varkenshok, hoenderhokken, erf, tuin, boomgaard, wei- en bouwland en verdere bijhorigheden,* er gekadastreerd sectie ....., nrs ..... *(met een gezamenlijke oppervlakte van ..... hectaren, ... aren, ... centiaren* (nw art. 1765 en art. 1773 B.W.)*),* volkomen bekend aan beide partijen, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen.

De boven vermelde oppervlakte wordt de pachter gewaarborgd overeenkomstig artikel 1765 B.W. (art. 1773 B.W.) *(of : de goederen worden bij het blok en niet bij de maat verpacht, zodat de oppervlakte niet wordt vermeld en over en weer geen vrijwaring voor over- of ondermaat verschuldigd zal zijn, al overtrof het verschil een twintigste van de oppervlakte).*

Staat van het goed

2. — De pachter erkent het gepachte te aanvaarden in de *goede* staat van onderhoud, waarin het zich heden bevindt, zowel wat de gebouwen als wat de gronden betreft, zodat hij deswege geen vordering op de verpachter heeft wegens onvoldoende staat bij de levering (art. 1720, eerste lid, B.W.), behoudens de wettelijke vrijwaring voor ernstige gebreken, die het gebruik van het gepachte zouden verhinderen (art. 1721, nw art. 1773 B.W.). Er wordt nochtans uitdrukkelijk vastgesteld, dat bij het bepalen van de pacht rekening is gehouden met het ontbreken van een *electriciteitsleiding* .....

Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving zal op kosten van de *(ver)*pachter *(van elke partij voor de helft)* (*) binnen drie maanden

(*) Zie Tw., nr 250, laatste lid.

na de aanvang van de pacht (nw art. 1778, § 6 B.W.) worden opgemaakt door een deskundige die door de vrederechter van het kanton ..... zal worden aangesteld *(of: door de heer ....., als deskundige door beide partijen met deze opdracht belast; deze deskundige zal tevens als scheidsrechter (art. 1003 Rv.) elk geschil tussen partijen in verband met deze plaatsbeschrijving in hoogste instantie beslissen).*

Prijs

3. — De pachtprijs bedraagt per jaar (art. 1, 2 en 5, w. 26 juli 1952) :

A. — *Pachtprijs in geld bedongen :*

.....Belgische frank (*) door de pachter te betalen (art. 1728, 2° B.W.) *in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen,* op ....., en voor het eerst op ....., tegen kwitantie en ten huize (art. 1247 B.W.) van de verpachter of zijn gevolmachtigde, met uitsluiting van alle compensatie (art. 1290 B.W.).

Betalingen over post of bank hebben niet tot gevolg, dat de schuld haalbaar wordt.

B. — *Pachtprijs in landbouwprodukten van de streek :*

a) ..... *zakken tarwe,* variëteit « ..... » zijnde *veertig* procent van de pachtprijs in geld omgezet volgens de prijs van heden (nw art. 1764 *bis* B.W.).

b) ..... *zakken gerst,* zijnde X procent van de pachtprijs, enz.....

c) ..... *kilogram biet met een suikergehalte van tenminste ... %.*

Samen : 100 % van de pachtprijs.

C. — *Pachtprijs bepaald met verwijzing naar landbouwprodukten van de streek :*

de tegenwaarde in Belgische frank van :

a) ..... *zakken tarwe,* variëteit « ..... », zijnde *veertig* procent van de pachtprijs in geld omgezet volgens de prijs van heden (nw art. 1764 *bis* B.W.).

b) .....

De tegenwaarde wordt berekend naar de gemiddelde prijs van genoemde produkten op de markt van ..... over de twaalf aan de vervaldag voorafgaande maanden *(of: naar de hoogste prijs op de vervaldag).*

B C. — Deze produkten zullen zonder kosten (art. 1248 B.W.) worden geleverd tegen ontvangstbewijs en ten huize (art. 1247 B.W.) van de verpachter *(of: aan ....., handelaar te .....) (half)* jaarlijks op ..... en voor het eerst op .....

(*) Voor betaling in buitenlandse munt en deviezenclausule : zie Tw., nr 33.

Zolang nochtans artikel 2, wet 26 juli 1952 of enige andere daarmede gelijkstaande wettelijke bepaling van kracht is, zal de in produkten *(met verwijzing naar produkten)* bepaalde prijs *(het ..... prijsgedeelte)* omgezet worden in Belgische frank, naar de normale prijs van deze produkten in 1939, zoals die door het ministerie van landbouw bekendgemaakt is (*), met 2 *(2,5) (de verhouding tussen de huidige pachtprijs en de pachtprijs in 1939)* vermenigvuldigd (art. 2, w. 26 juli 1952).

4. — A B C. — Binnen zes maanden na het verstrijken van elke driejarige termijn kan elke partij bij de vrederechter van het kanton, waar het bedrijf van de pachter is gevestigd (nw art. 42 *bis* Rv.), met ingang van het lopend pachtjaar herziening van de pachtprijs aanvragen, wanneer sedert de aanvang van de pacht of de vorige herziening, de rentabiliteit van het bedrijf (**), alle algemene economische omstandigheden in acht genomen, een verandering van tenminste vijftien ten honderd heeft ondergaan (nw art. 1764 *quater* B.W.).

A. — *Of: het voormeld bedrag van ..... frank geldt als basis van de (dat gedeelte van de) pachtprijs, overeenstemmende met de huidige officiële index der landbouwprijzen (***) (der klein-handelsprijzen, met de koopwaarde van de Belgische frank). Elke stijging of daling van deze index (koopkracht) met tenminste ..... punten (procent) zal van rechtswege en zonder enige kennisgeving een evenredige verhoging of verlaging van de pachtprijs tot gevolg hebben en dit met de eerstvolgende (half)jaarlijkse betaling.*

5. — Bij vertraging in de betaling van de pacht zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling (art. 1153 B.W.) op het verschuldigd bedrag *(de waarde van het verschuldigde)* rente lopen naar de wettelijke voet (****) vanaf de *vijftiende dag na de* dag van verzuim tot de dag van voldoening.

Bijkomende lasten

6. — Alle belastingen en taksen betreffende het gepachte worden door de verpachter gedragen, doch niet de verhoging wegens met of zonder toestemming van de verpachter gestichte gebouwen of werken. De gewone watergeschotten, kosten van ruiming der grachten en niet bevaarbare waterlopen zullen *(eveneens)* door de *(ver)*pachter gedragen worden (nw art. 1764 *ter* B.W.).

Gas-, water- en electriciteitsverbruik evenals huur, borgsom en herstelling van de meters komen voor rekening van de pachter.

Duur en opzegging

7. — De pachtovereenkomst is aangegaan voor negen *(tien .....)* naeenvolgende jaren (art. 1709 B.W.; art. 1 decreet 18-29 dec. 1790;

(*) Zie Tw., nr 52, blz. 57-58.
(**) Zie Tw., nrs 45 en volg.
(***) Zie Tw., nr 49; valt ook onder de wet van 20 juli 1952.
(****) Zie Tw., nr 255, *in fine*.

nw art. 1774, § 2 en 3 en 1775 B.W.) en gaat in op ....., zodat de contractuele termijn, hierna « eerste periode » genoemd, verstrijkt op ....., waarna de eerste wettelijke verlenging (« tweede periode ») intreedt, die *negen* (*) jaar zal duren, gevolgd door de onbepaalde wettelijke verlenging (« derde periode »), dit alles onder voorbehoud van vroegere opzegging overeenkomstig de wet en het hierna bepaalde.

Elke *vroegere of* latere verpachting aan dezelfde pachter van percelen of gebouwen, die met het thans verpachte één bedrijf zullen uitmaken, zal eindigen en opgezegd kunnen worden zoals deze hoofdpachtovereenkomst.

Aan de pachtovereenkomst kan door de verpachter slechts een einde worden gemaakt tegen een vervaldag en om de hierna bepaalde redenen door een opzegging, die tenminste twee jaar vóór de vervaldag, waartegen zij is gegeven, bij aangetekende brief of deurwaardersakte betekend wordt en de redenen vermeldt (nw art. 1775, inz. eerste, tweede, zesde en laatste lid). De opzegging moet bovendien de pachter ervan verwittigen, dat hij tegen de opzegging verzet kan aantekenen binnen drie maanden na haar betekening op straf van verval en, op straf van nietigheid, bij deurwaardersexploot of aangetekende brief (nw art. 1775, vierde en vijfde lid en derde lid, gew. door w. 15 juni 1955), hetzij hij de geldigheid van de opzegging, de ernst of de gegrondheid van haar redenen betwist.

De pachter kan aan de pacht een einde maken mits hij twee jaar te voren opzegt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot (nw art. 1774, § 2, IV, B.W.).

8. — In de loop van de eerste periode van negen (*tien* ...) jaar *(of: in de loop van de eerste twee periodes)* kan de verpachter de overeenkomst opzeggen om zelf geheel het gepachte in bedrijf te nemen of het bedrijf ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan de afstammelingen van zijn echtgenoot (nw art. 1774, § 2, II, eerste lid B.W.).

In de loop van de eerste beperkte wettelijke verlenging, kan de verpachter opzeggen om het gepachte goed zelf geheel in bedrijf te nemen of het bedrijf ervan over te dragen aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, diens bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie, aan zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters, of zijn nichten en neven (nw art. 1774, § 2, II, tweede lid B.W.) (**).

Tegen het einde van de eerste en van de tweede periode, alsook in de loop van de derde periode *(periode van onbepaalde wettelijke verlenging)* kan de verpachter de overeenkomst geheel of voor een deel opzeggen om een ernstige en gegronde reden (nw art. 1776 en 1775 B.W.). Betreft de opzegging slechts een deel van het gepachte, dan heeft de pachter de keus ofwel geheel het goed te laten gaan, ofwel evenredige pachtvermindering te vorderen (art. 1722 ; nw art. 1773 B.W.), doch

(*) Zie Tw., nr 55.
(**) Zie Tw., nr 131.

zal hij deze keuze binnen drie maanden na de opzegging bij aangetekende brief ter kennis van de verpachter moeten brengen.

9. — Nochtans kunnen de percelen n^rs ....., *(gelegen aan de .....straat tot op een diepte van ..... meter)*, die door de partijen als bouw- *(nijverheids-)* gronden worden aangemerkt, aan de pachter ontnomen worden door een opzegging in de bovenvermelde vorm tenminste drie maanden vooraf gegeven ; deze termijn wordt eventueel verlengd om de pachter gelegenheid te geven de wassende vruchten te oogsten (nw art. 1775, zesde, voorlaatste en laatste lid ; 1774, § 3, 3° B.W.).

De verpachter behoudt zich in elk geval het recht voor, een aaneensluitend perceel ter grootte van tien aren met maximum een/tiende van de gepachte oppervlakte aan de pachtovereenkomst te onttrekken om één of meerdere woningen te bouwen mits hij drie maanden te voren opzegging geve en tegen billijke pachtvermindering en vergoeding van de prijzij (nw art. 1774, § 2, III en 1775, voorlaatste lid B.W.).

10. — In geval van overlijden van de pachter, kan de verpachter de overeenkomst zonder opgave van redenen verbreken door opzegging te geven binnen het jaar, op straf van verval. Deze opzegging heeft echter geen uitwerking ten aanzien van de verwanten van de pachter als boven onder artikel 8, tweede lid, zijn opgesomd (*of : ten aanzien van de afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in opgaande linie en de echtgenoot van de pachter, diens bloedverwanten in de opgaande en nederdalende linie, en de broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters, nichten en neven van de pachter* (nw art. 1742, vierde lid en art. 1742, derde lid B.W.) *alsook* .....

Bij overlijden van de pachter kunnen zijn erfgenamen en rechthebbenden van de voortzetting van de pacht afzien, mits zij de verpachter opzegging betekenen binnen het jaar na het overlijden (nw art. 1742, tweede lid B.W.) ; deze opzegging heeft slechts uitwerking drie maanden na haar betekening, eventueel verlengd tot de eerstkomende vervaldag (art. 1742, derde lid B.W.).

De erfgenamen en rechthebbenden van de pachter, die binnen voormelde termijn niet hebben opgezegd, blijven solidair *en ondeelbaar* gehouden tot al de verbintenissen van de pachter onverschillig of ze na het overlijden (nw art. 1742, zesde lid B.W.), of er vóór (art. 1202 B.W.) zijn ontstaan.

11. — Wordt het gepachte goed geheel of gedeeltelijk verkocht of geschonken of op enige andere wijze onder bijzondere titel vervreemd, dan zal de verkrijger, mits hij binnen drie maanden na de verkrijging opzegging geeft om een van de redenen vermeld onder bovenstaand artikel 8, eerste en tweede lid, naargelang de pacht in de eerste of de tweede periode is getreden, een einde kunnen maken aan de pacht tegen de derde vervaldag na de opzegging (nw art. 1748, tweede lid, art. 1775, eerste, tweede, derde, zesde, laatste lid, art. 1778, § 5 B.W.).

De verkrijger zal bovendien de opzegging, die door de verpachter is gegeven op grond van het bovenstaand artikel 8 (nw art. 1774 en 1775

B.W.) voor eigen rekening kunnen doen uitvoeren (*), en zal door de verkrijging zelf, ten aanzien van al de opzeggingsmogelijkheden zonder onderscheid, die de verpachter bezat, van rechtswege in al diens rechten treden zoals ze beschreven zijn in artikelen 8 en 10.

Aan de pachter zal, wegens uitzetting door de verkrijger, door de verpachter (art. 1744, 1749 B.W.) geen vergoeding verschuldigd zijn *(of: een vergoeding worden uitgekeerd gelijk aan ..... ; of: gelijk aan een derde van de pachtprijs gedurende de nog te lopen tijd* (art. 1746 B.W.)*)*.

Overdracht van pacht en onderverpachting

12. — Pachtoverdracht en onderverpachting zijn de pachter verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter. Overdracht van pacht of onderverpachting van het gehele goed aan één van zijn afstammelingen (nw art. 1717, vierde en vijfde lid B.W.) *alsook aan* ..... blijft echter steeds geoorloofd.

Elke akte houdende overdracht van pacht *aan andere personen dan de afstammelingen van de pachter* zal vooraf aan de verpachter ter goedkeuring moeten worden medegedeeld en de solidaire verbintenis van de overnemer moeten inhouden tot alles waartoe de overdrager nog mag gehouden zijn *(of de delegatie inhouden van de overnameprijs aan de verpachter tot beloop van het hem door de pachter verschuldigde)* (**).

Gebruik, onderhoud, herstellingen

13. — De pachter zal het gepachte in goede staat moeten onderhouden en als een goed landbouwer persoonlijk met zijn gezin gebruiken, *bewonen* en bebouwen, zonder de bestemming ervan te mogen veranderen (art. 1728, 1° ; art. 1729 ; art. 1732 ; nw art. 1778, § 6 B.W.).

Hij zal *het woonhuis moeten bemeubelen* (art. 1752 B.W.), de voor het bedrijf nodige dieren in de stallen en gereedschappen in de bergplaatsen moeten onderbrengen (art. 1766 B.W.) en de vruchten en oogst in de daartoe bestemde schuren bergen (art. 1767 B.W. ; art. 20, 1° Hyp. W.).

Hij zal al de herstellingen, die krachtens de wet en de plaatselijke gebruiken ten laste van de pachter zijn (art. 1754 B.W.) onmiddellijk op zijn kosten moeten doen uitvoeren, tenzij ze door ouderdom of heirkracht noodzakelijk zijn geworden (art. 1755 ; nw art. 1773 B.W.) ; hij staat in voor elke beschadiging of verlies, tenzij hij bewijst, dat hij er geen schuld aan heeft (art. 1732 B.W.).

Hij zal onder meer de electrische-, gas- en waterleiding, de grendels, sloten, sleutels en het draaiwerk van deuren en hekken in goede staat moeten onderhouden, de ventielen en emmers der pompen op tijd laten vernieuwen, de wateraflopen en goten, draineer- en potbuizen, regen-

(*) Zie Tw., nrs 182 en 198.
(**) Zie Tw., nr 265.

waterbakken en -putten, toiletten en aalputten (art. 1756 B.W.) *(riolen)* schoon houden, tenminste om de ..... jaar de schoorsteen doen vegen, om de ..... jaar al het binnenhoutwerk met olieverf doen schilderen en de muren doen witten (enz...).

Hij zal de wegen en *bruggen en* grachten moeten onderhouden, de hagen scheren en opbinden, tijdig poppen en ongedierte van houtgewas en bomen weren, distels uitroeien en alle politieverordeningen dienaangaande naleven.

Hij mag geen voorwerpen dienende tot reclame op het gepachte aanbrengen of dulden.

14. — De overige herstellingen zullen door de verpachter op zijn kosten worden uitgevoerd, zodra ze nodig blijken (art. 1719, 2° en art. 1720, tweede lid B.W.) ; de pachter zal hem van de noodzakelijke herstellingen onmiddellijk moeten verwittigen en de uitvoering ervan toelaten zonder aanspraak te kunnen maken op vermindering van pacht behoudens het bepaalde in artikel 1724 burgerlijk wetboek, indien de werken meer dan veertig dagen duren of *de bewoning en* de exploitatie onmogelijk maken.

De verpachter heeft te allen tijde het recht het gepachte op te nemen en te bezichtigen of te doen opnemen en bezichtigen.

Richtlijnen betreffende de bebouwing

15. — De pachter blijft vrij de akkergronden te bebouwen naar eigen inzicht, doch hij zal ze op het einde van de pacht moeten teruggeven in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid gelijkwaardig aan die, waarin zij zich bij het ingaan van de pacht bevonden *(welke uit de plaatsbeschrijving blijkt).*

Het is hem daarenboven verboden zonder voorafgaande geschreven toelating van de verpachter weiden te scheuren, bouwland tot weiland te maken, graslanden op andere tijdstippen te maaien dan .....

Hij zal tenminste ..... stuks grootvee moeten houden en al de stalmest moeten aanwenden voor de gepachte weiden en landerijen (nw art. 1766 *bis* B.W.).

Op de percelen ..... is het hem verboden andere gewassen te telen dan *groenten (asperges, hop .....)* waartoe zij bijzonder bestemd zijn.

Gedurende de laatste twee pachtjaren is het hem verboden over meer dan de helft van het stro te beschikken (nw art. 1766 *bis* B.W.), zal hij tenminste ..... hectaren als zaailand moeten bebouwen en ..... aren aan de .....straat braak moeten laten liggen, is het hem verboden *koolzaad* ..... te verbouwen en is hij gehouden de verpachter in de gelegenheid te stellen om zelf of door een deskundige de aard en de hoeveelheid van de door de pachter aangewende chemische meststoffen na te gaan en er zijn bezwaren tegen in te brengen.

Beplantingen

16. — De thans op de gepachte goederen bestaande bomen en struiken, andere dan fruitbomen en het jong plantsoen (*) zijn uit de landbouwexploitatie gesloten en blijven eigendom van de verpachter, die ze op elk ogenblik mag vellen, wegnemen en al dan niet vervangen (art. 1723 B.W.) ; hij is echter verplicht ze te vervangen indien ze noodzakelijk zijn tot instandhouding van het goed (art. 1719, 2°, B.W.).

De pachter zal alle bomen op bekwame tijden moeten doen snoeien op zijn kosten en te zijnen bate ; hij zal het jong plantsoen in groei moeten houden en op afdoende wijze tegen beschadiging beschermen, door omwinding met dorens of bramen of anderszins.

Het is hem verboden het schaarhout vóór ..... jaar en het tronkhaar vóór ..... jaar te kappen overeenkomstig de plaatselijke gebruiken, zelfs bij het einde van de pacht.

Hoog- of laagstammige fruitbomen en woudbomen mogen niet worden aangeplant zonder voorafgaande schriftelijke overeenkomst tussen de partijen, tenzij tot vervanging van gevelde, zieke of dode bomen of zulke die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed. De pachter heeft nochtans steeds het recht een oppervlakte van ..... aren (*maximum een dertigste der gepachte oppervlakte*) met fruitbomen te beplanten.

Bij het einde van de pacht zullen al de *in strijd met het voorgaande* geplante bomen eigendom zijn van de verpachter zonder enige vergoeding (**). *De andere aanplantingen zullen aanleiding geven tot een vergoeding gelijk aan de waardevermeerdering of -vermindering, die het gepachte erdoor heeft ondergaan, naar schatting van een door de partijen in gemeen overleg, zoniet door de vrederechter van het kanton, waar de pachter zijn bedrijf heeft gevestigd, aan te stellen deskundige* (nw art. 1778, § 1, 2°, vierde lid).

Gebouwen en werken

17. — De pachter heeft het recht al de gebouwen op te richten en al de werken uit te voeren, die dienstig zijn voor de exploitatie van het gepachte en stroken met de bestemming ervan (nw art. 1778, § 1, 1° B.W.) zo ze althans uit esthetisch oogpunt aanvaardbaar zijn.

Gebouwen en werken, die door de pachter met of zonder de toestemming van de verpachter zijn opgericht, mogen door de pachter in geen geval worden weggeruimd en geven geen recht op enige (*andere*) vergoeding (*dan...*)

of : Gebouwen opgericht met schriftelijke toestemming van de verpachter of met machtiging van de rechter mogen op het einde van de pacht niet worden weggeruimd noch met hypotheek of andere zakelijke

(*) In sommige gewesten genoemd : « po(o)tszaken ».
(**) Zie Tw., nr 301, *in fine*.

rechten bezwaard worden zonder speciale schriftelijke toestemming van de verpachter, die zijnerzijds evenmin de wegruiming mag vorderen. De vergoeding voor deze werken zal worden berekend naar ....., *met als maximum het bedrag der pacht van de laatste drie lopende pachtjaren, indien alleen de machtiging van de rechter werd bekomen (nw art. 1778, § 1, 1°, derde en achtste lid) (*).*

En zijn de gebouwen of werken zonder enige toestemming of machtiging gesticht, dan mag de pachter ze slechts wegruimen of met hypotheek of andere zakelijke rechten bezwaren, zo de verpachter hem niet tenminste één jaar vóór het verstrijken van de pacht bij aangetekende brief of deurwaardersexploot ter kennis heeft gebracht, dat hij ze wenst te behouden ,in welk geval de vergoeding berekend zal worden naar ..... met als maximum het bedrag der pacht van de laatste drie lopende pachtjaren. Eist de verpachter binnen genoemde termijn de wegruiming, dan moet de pachter vóór het einde van de pacht het goed in zijn vorige staat herstellen, zonder enige vergoeding; oefent de verpachter deze keuze niet uit binnen gezegde termijn, dan kan de pachter de werken en gebouwen wegruimen of laten staan zonder aanspraak op enige vergoeding tegen de verpachter (nw art. 1778, § 1, 1°, vierde tot laatste lid B.W.), noch tegen de intredende pachter.

De pachter is verplicht binnen veertien dagen na welke opzegging ook, of hij deze betwist of niet, ter kennis van de verpachter te brengen welke gebouwen en werken hij zonder zijn toestemming heeft opgericht; heeft de verpachter het wegruimen van zonder toestemming of rechterlijke machtiging opgerichte gebouwen of uitgevoerde werken niet tenminste één jaar vóór het verstrijken van de pacht gevorderd, dan moet de pachter ten laatste zes maanden vóór het verstrijken van de pacht aan de verpachter mededelen, of hij de gebouwen zal behouden of wegruimen.

18. — Draineringswerken van welke aard ook, met of zonder toestemming uitgevoerd, mogen door geen van beide partijen worden weggeruimd en geven slechts recht op vergoeding zo desaangaande een speciale schriftelijke overeenkomst is getroffen (nw art. 1778, § 1, 1°, tiende lid B.W.).

De pachter is gerechtigd elke bevoorrechte schuldvordering, spruitende uit het oprichten van gebouwen en uitvoeren van werken of beplantingen — in zover dit krachtens de wet of de pachtovereenkomst tot vergoeding aanleiding geeft — tot bewaring te laten inschrijven in de registers van het hypotheekkantoor (nw art. 1778, § 1, 2°, vijfde lid B.W.) overeenkomstig het bepaalde in het koninklijk besluit van 30 oktober 1956; de kosten van deze inschrijving zijn ten laste van de *ver*pachter (art. 91 Hyp. W.).

Er wordt uitdrukkelijk bepaald, dat de percelen n^rs ..... bezwaard zijn met een erfdienstbaarheid van ..... (*een verbod om hoger te bouwen dan ..... meter, een bouwverbod ten voordele van het nabijgelegen vliegveld .....*).

(*) Zie Tw., n^r 274.

Einde-pachtregeling

19. — Bij het einde van de pacht is de verpachter aan de pachter vergoeding verschuldigd wegens de prijzij (*bij voorbaat gedane bebouwingen, stro, meststoffen en navetten*), en de buitengewone verbeteringen van de gronden op gebied van zuiverheid, overeenkomstig de wet (art. 1778, § 2, I en II B.W.), alsmede wegens gebouwen, werken en beplantingen overeenkomstig het hierboven bepaalde. De verpachter zal slechts tot overname verplicht zijn van zulke verbeteringen aan de afsluitingen, greppels, exploitatiewegen, gebouwen en werken van het bedrijf, die, met inachtneming van de oorspronkelijke bestemming van het goed, nuttig blijken. Het door de verpachter verschuldigde zal in elk geval worden verrekend met alles wat de pachter bij het einde van de pacht wegens vergoedingen en schadeloosstelling aan de verpachter verschuldigd mocht zijn (art. 1778, § 3 B.W.) en met al de voordelen door de verpachter aan de pachter uit hoofde van door hem ondernomen werken verleend, ook al zijn de bedragen op dat ogenblik nog niet effen (art. 1778, § 2, III ; § 3 en volg. en nw § 6 B.W.).

De pachter erkent bij de aanvang van de pacht geen vergoeding betaald te hebben voor de prijzij (of : de prijzij door de pachter bij zijn intrede te betalen zal bij afzonderlijke akte worden geregeld).

Uittredende en intredende pachter zullen elkander moeten helpen en bijstaan om het oogsten en bewerken te vergemakkelijken overeenkomstig de plaatselijke gebruiken (art. 1777 B.W.).

Andere bedingen

20. — Alle gevolgen van gewoon toeval *(als vorst, hagel, bliksem en voorzienbare overstromingen)*, die door de wet ten laste van de pachter mogen worden gelegd ,blijven voor zijn rekening (nw art. 1772, eerste lid en 1773 B.W.).

Zo zal bij gedeeltelijk tenietgaan van het goed door gewoon toeval de pachter ontbinding van de pacht noch pachtvermindering kunnen eisen (art. 1722 ; nw art. 1773 B.W.).

21. — Gaat in de loop van de pacht geheel of tenminste de helft van de nog niet geroofde oogst verloren door buitengewoon toeval, dan kan de pachter pachtvermindering vorderen, tenzij hij door de oogst van de voorgaande jaren schadeloos is gesteld. De schatting van de vermindering kan eerst geschieden op het einde van de pachtovereenkomst, op welk tijdstip een vergelijking over al de pachtjaren plaats heeft, en de pachter zal zolang *(behoudens beslissing van de rechter)* (art. 1769 B.W.) de volle pacht moeten betalen. Bij pachtverbreking door de schuld van de pachter verbeurt deze nochtans alle recht op vergoeding en zo het verlies door verzekering is gedekt, kan hij enkel het bedrag der betaalde premiën opvorderen (*). Met schuld staat gelijk : het niet naleven van de hierna opgelegde verbintenis een verzekering aan te gaan.

(*) Zie Tw., nr 306.

22. — Wanneer het gepachte te koop wordt gezet uit de hand of in het openbaar, alsook gedurende de laatste zes maanden van de pachtovereenkomst tot de wederverpachting, moet de pachter het goed op de gebruikelijke dagen en uren *(tenminste tweemaal per week van ..... uur tot ..... uur)* kosteloos ter bezichtiging stellen van allen, die zich daartoe aanmelden.

23. — Alle jacht- *en vis*recht blijft de verpachter voorbehouden en de pachter zal het jagen *en vissen* moeten gedogen door al wie daartoe van de verpachter het recht of de toelating heeft verkregen, alleen of in gezelschap ; het is hem verboden honden los te laten lopen.

24. — De pachter zal de voor het aanplanten van bomen en oprichten van gebouwen en werken vereiste materialen en plantsoen kosteloos *(tegen een normale vergoeding)* met zijn wagens, paarden *(tractor)* en personeel moeten aanvoeren en aanhalen *doch niet over een grotere afstand dan ..... uur gaans te rekenen van de gebouwen der hofstede af.*

25. — De pachter is gehouden de verpachter onmiddellijk te verwittigen van alle geweld en rechtsaanmatiging, die een derde zich op het gepachte mocht veroorloven (art. 1725, 1726, 1768 B.W.), zoniet zal hij persoonlijk voor de ontstane schade aansprakelijk worden gehouden en het recht verbeuren om deswege pachtontbinding of vermindering van pacht te bekomen.

26. — De pachter verbindt er zich toe :

1° de verpachter schriftelijk te verwittigen van elke mogelijkheid tot aankoop van gronden nabij de gepachte percelen.

2° aan de verpachter de voorkeur te geven om gronden, die zijn eigendom mochten zijn, op dezelfde voorwaarden als derden aan te kopen.

27. — De pachter is alleen aansprakelijk voor brandschade, tenzij hij bewijst, dat de brand ontstaan is door overmacht of toeval, tengevolge van een constructiefout, *die hem niet bekend was,* of door de schuld van een derde, voor wie hij niet aansprakelijk is (art. 1733 en 1735 B.W.).

De pachter is gehouden al de huurrisico's betreffende de gebouwen en al zijn dode en levende have *(materieel, dieren en oogst)* met inbegrip van zijn voorraden en geoogste of te velde staande vruchten tijdens de gehele duur van de pachtovereenkomst tegen brandschade en andere bedrijfsschade door gewoon toeval als brand, bliksem, ontploffingen, waartegen verzekering redelijkerwijze kan worden gevorderd, verzekerd te houden bij een soliede maatschappij, die in België is gevestigd, op de gestelde vervaldagen de premiën te betalen en op eerste verzoek de kwitantie van de laatste vervaldag over te leggen.

28. — Voor alle betekeningen en verwittigingen kiest de pachter domicilie in het verpachte woonhuis *(te .....)*, waar aan hem gedurende zijn leven en na zijn overlijden aan zijn erfgenamen alle exploten mogen worden betekend en aangetekende brieven mogen worden

toegestuurd ; de verpachter behoudt zich nochtans het recht voor alleen met de werkelijke woonplaats rekening te houden.

29. — Voor alles wat hier niet uitdrukkelijk is voorzien, gelden de bepalingen van het burgerlijk wetboek, voor zover daarvan door geldende plaatselijke gebruiken niet wordt afgeweken.

Onverminderd alle andere rechten en onder meer het recht hem verleend door artikel 20, 1° hypotheekwet, zal de verpachter, indien de pachter de pacht niet op de vervaldag betaalt, de vruchten te velde vóór ze geoogst zijn mogen verkopen in het openbaar door het ambt van een deurwaarder of notaris, na één enkele aanmaning en zonder gerechtelijke tussenkomst in de vorm en op de wijze, die gebruikelijk is voor vrijwillige veilingen.

30. — Elke inbreuk op de verplichtingen van de pachter stelt hem bloot aan pachtontbinding (art. 1184, 1766 B.W.), onverminderd schadeloosstelling, indien daartoe aanleiding is.

31. — Ten einde de stipte naleving van deze overeenkomst te waarborgen zal de pachter in handen van de verpachter een som storten van ..... frank, die ten name van de verpachter op de ..... bank zal worden gedeponeerd, en die aan de pachter met de netto rente *(zonder rente)* zal worden terugbetaald, nadat bij het einde van de huur vastgesteld is, dat hij het goed heeft verlaten in goede staat van onderhoud en al zijn verbintenissen heeft nageleefd.

Wordt het gepachte verkocht of anderszins vervreemd onder bijzondere titel, dan is de verpachter, van elke verplichting tot teruggave ontslagen *(of : dan blijft de verpachter voor de teruggave van de borgsom aansprakelijk, zelfs)* zo hij de borgsom aan de verkrijger heeft overgedragen.

32. — Alle kosten, registratierechten en boeten op de onderhavige overeenkomst verschuldigd, zullen door de pachter betaald en gedragen worden. De *(ver)*pachter verbindt er zich toe de pacht ter registratie aan te bieden en zal alleen de gevolgen dragen van het gebrek aan vaste datum, *doch in elk geval blijft de verpachter verplicht de overeenkomst in elke vervreemdingsakte te vermelden.*

Voor de registratie worden de lasten, die boven het gemeen recht voor rekening van de pachter zijn (nw art. 1764 *ter* B.W.), geschat op .....

Is de pachtprijs bedongen *in natura* of met wisselende schaal :

Voor de registratie wordt de gemiddelde huurprijs geschat op .....

Opgemaakt in twee *(drie)* exemplaren te ..... op .....

de verpachter(*s*) de pachter(*s*)

handtekeningen

(Onderhandse) pachtovereenkomst
Beknopte formule

Zie de noot vóór het voorgaande ontwerp.

In het onderstaand model worden alleen zulke bepalingen opgenomen (1) die niet in de wet voorkomen en zulke (2) die afwijken van de wettelijke regeling. Bij de keuze van de afwijkingen is op artikel 1162 B.W. gelet.

De nummers van het uitvoerig ontwerp worden behouden, zodat nazicht en aanvulling vergemakkelijkt wordt.

Tussen ondergetekenden .....

Is het volgende overeengekomen :

1. — De heer ..... verpacht aan de heer ....., die aanvaardt, de hofstede *(een blok, een perceel zaai- en weiland)*, gelegen te ....., wijk ....., aan de *(dicht bij)* de .....straat, nr ....., bestaande uit ....., er gekadastreerd sectie ....., nrs ....., volkomen bekend aan beide partijen, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen.

De goederen worden bij het blok en niet bij de maat verpacht, zodat over en weer geen vrijwaring voor over- of ondermaat verschuldigd zal zijn al overtrof het verschil een twintigste van de oppervlakte (nw art. 1765 en art. 1773 B.W.).

2. — De pachter erkent het gepachte te aanvaarden in de *goede* staat van onderhoud en zuiverheid, waarin het zich heden bevindt. Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving zal op kosten van de *(ver)*pachter *(van elke partij voor de helft)* (*) binnen drie maanden na de aanvang van de pacht (nw art. 1778, § 6 B.W.) worden opgemaakt door de heer ..... als deskundige door beide partijen met deze opdracht belast.

3. — De pachtprijs bedraagt ..... frank per jaar (art. 1, 2 en 5, w. 26 juli 1952), door de pachter te betalen *in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen* op ..... en voor het eerst op ..... tegen kwitantie en ten huize (art. 1247 B.W.) van de verpachter, met uitsluiting van elke compensatie (art. 1290 B.W.).

Voor betaling in landbouwprodukten of met verwijzing ernaar zie het voorgaand ontwerp.

4. — *Het voormeld bedrag van ..... frank geldt als basis overeenstemmende met de huidige officiële index der landbouwprijzen (**). Elke stijging of daling van deze index met tenminste ..... punten zal van rechtswege en zonder enige kennisgeving een evenredige verhoging of verlaging van de pachtprijs tot gevolg hebben en dit met de eerstvolgende (halfjaarlijkse) vervaldag.*

(*) Zie Tw., nr 250, laatste lid.
(**) Zie Tw., nr 49.

6. — De gewone watergeschotten, kosten van ruiming der grachten en niet bevaarbare waterlopen zullen door de *(ver)*pachter gedragen worden (nw art. 1764 *ter* B.W.).

Gas-, water en electriciteitsverbruik alsmede huur, borgsom en herstelling van de meters komen voor rekening van de pachter.

7. — De pachtovereenkomst is aangegaan voor *negen* naeenvolgende jaren, ingaande op ....., waarna, overeenkomstig de wet, de wettelijke verlenging intreedt, onder voorbehoud van opzegging.

Elke *vroegere of* latere verpachting aan dezelfde pachter van gebouwen of percelen, die met het thans verpachte één bedrijf zullen uitmaken, zal eindigen en opgezegd kunnen worden zoals deze hoofdpachtovereenkomst.

8. — In de loop van de periode van eerste ingebruikneming kan de verpachter de overeenkomst opzeggen, met inachtneming van het in artikel 1775 bepaalde, om zelf geheel het gepachte in bedrijf te nemen of het bedrijf ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of de afstammelingen van zijn echtgenoot (nw art. 1774, § 2, II, eerste lid B.W.).

In de loop van de eerste beperkte wettelijke verlenging kan de verpachter met inachtneming van dezelfde vormen en termijnen opzeggen om het gepachte geheel in bedrijf te nemen, of het bedrijf ervan over te dragen aan zijn afstammelingen of ascendenten, zijn echtgenoot, diens afstammelingen of ascendenten en de andere verwanten vermeld in artikel 1774, § 2, II, tweede lid, burgerlijk wetboek (*).

9. — Er wordt wederzijds erkend, dat de percelen, nrs ..... *tot op een diepte van* ..... als bouwgrond *(nijverheidsgrond)* moeten aangezien worden.

11. — Wordt het verpachte goed geheel of gedeeltelijk verkocht of geschonken of op enige andere wijze onder bijzondere titel vervreemd, dan kan de verkrijger, mits hij de door de wet gestelde vormen en termijnen naleeft, aan de pachtovereenkomst een einde maken voor zover de wet hem zulks niet uitdrukkelijk verbiedt (nw art. 1748, tweede lid ; art. 1775, eerste, tweede, derde, zesde, laatste lid ; art. 1778, § 5, B.W.). Hij zal zelfs gebruik mogen maken van een opzegging, die overeenkomstig het hierboven onder 8 bepaalde door de verpachter is gegeven (**), en zal door de verkrijging ten aanzien van alle opzeggingsmogelijkheden zonder onderscheid in al de rechten van de verpachter treden.

In geen geval is door de verpachter enige vergoeding wegens uitdrijving door de verkrijger verschuldigd (art. 1744, 1746, 1749 B.W.).

13. — De pachter zal het gepachte in goede staat moeten onderhouden en als een goed landbouwer persoonlijk met zijn gezin gebruiken,

(*) Zie Tw., nr 131, *in fine*.
(**) Zie Tw., nrs 182 en 198.

bewonen en bebouwen (art. 1728, 1° ; art. 1729 ; art. 1732 ; nw art. 1778, § 6 B.W.), *en het woonhuis moeten bemeubelen* (art. 1752 B.W.).

Hij zal al de herstellingen, die krachtens de wet en de plaatselijke gebruiken ten laste van de pachter zijn, onmiddellijk op zijn kosten moeten doen uitvoeren en onder meer ...

Hij mag geen voorwerpen dienende tot reclame op het gepachte aanbrengen of dulden.

14. — De pachter zal de eigenaar onmiddellijk de nodige herstellingen ter kennis moeten brengen en de uitvoering ervan toelaten zonder aanspraak te mogen maken op enige pachtvermindering of vergoeding (art. 1719, 2° ; art. 1720, tweede lid ; art. 1724 B.W.).

De verpachter heeft te allen tijde het recht het gepachte op te nemen en te bezichtigen of te laten opnemen en bezichtigen.

15. — De pachter zal de bouwlanden op het einde van de pacht moeten teruggeven in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid gelijkwaardig aan die, waarin zij zich bij het ingaan van de pacht bevonden *(welke uit de plaatsbeschrijving zal blijken)* (nw art. 1766 *bis* B.W.).

Het is hem verboden bouwland tot weiland en weiland tot bouwland te maken, graslanden op andere tijdstippen te maaien dan op ...

Hij zal tenminste ..... stuks grootvee moeten houden en al de stalmest moeten aanwenden voor de gepachte weiden en landerijen.

Gedurende de laatste twee pachtjaren is het hem verboden over meer dan de helft van het stro te beschikken, *koolzaad* ... of andere vruchten te verbouwen en is hij verplicht tenminste ..... hectaren als zaailand aan te wenden en ..... braak te laten liggen.

16. — De thans op de gepachte goederen bestaande bomen en struiken, andere dan fruitbomen, alsmede het jong plantsoen zijn uit de landbouwexploitatie gesloten en blijven eigendom van de verpachter, die ze op elk ogenblik mag vellen, wegnemen en al dan niet vervangen.

De pachter zal alle bomen op bekwame tijden moeten doen snoeien op zijn kosten en te zijnen bate ; hij zal het jong plantsoen in groei moeten houden en op afdoende wijze tegen beschadiging beschermen.

Alle aanplantingen van hoog- of laagstammige fruitbomen en woudbomen, of ze met of zonder toestemming van de verpachter zijn geschied, blijven eigendom van deze laatste zonder enige vergoeding (nw art. 1778, § 1, 2°, vierde lid B.W.) (*).

17. — Alle gebouwen of werken al dan niet met toestemming van de verpachter opgericht, blijven eveneens zijn eigendom zonder enige vergoeding (nw art. 1778, § 1, 1° B.W.) (*).

De pachter is verplicht binnen veertien dagen na welke opzegging ook, of hij deze betwist of niet, ter kennis van de verpachter te brengen welke gebouwen en werken hij zonder zijn toestemming heeft gesticht.

(*) Zie Tw., nr 301.

Heeft de pachter uit kracht van de wet het recht om enig gebouw of werk weg te ruimen, dan moet hij tenminste zes maanden vóór het verstrijken van de pacht aan de verpachter mededelen wat hij behouden en wat hij wegruimen zal (nw art. 1778, § 1, 1° B.W.).

20. — Alle gevolgen van gewoon toeval als hagel, vorst, bliksem en voorzienbare overstromingen, die door de wet ten laste van de pachter mogen worden gelegd, blijven voor zijn rekening (art. 1722 ; art. 1769 ; art. 1770 ; nw art. 1772, eerste lid en 1773 B.W.).

23. — Alle jacht- en visrecht blijft de verpachter voorbehouden ; het is de pachter verboden honden los te laten lopen.

27. — De pachter is gehouden al de huurrisico's betreffende de gebouwen en al zijn dode en levende have *(materieel, dieren en oogst)* met inbegrip van zijn voorraden en geoogste of te velde staande vruchten zolang als de pachtovereenkomst duurt tegen brandschade (art. 1733 en 1735 B.W.) en andere bedrijfsschade door gewoon toeval (nw art. 1772 B.W.), waartegen verzekering redelijkerwijze kan worden gevorderd, verzekerd te houden bij een soliede maatschappij, die in België is gevestigd ; op de gestelde vervaldagen de premiën te betalen en op eerste verzoek de kwitantie van de laatste vervaldag over te leggen.

29. — Voor alles wat hier niet uitdrukkelijk is voorzien, gelden de bepalingen van het burgerlijk wetboek, voor zover daarvan door geldende plaatselijke gebruiken niet afgeweken wordt.

32. — Alle kosten, registratierechten en boeten op de onderhavige overeenkomst verschuldigd, zullen door de pachter betaald en gedragen worden. De pachter zal alleen alle gevolgen dragen van het gebrek aan vaste datum.

Voor de registratie worden de lasten, die boven het gemeen recht voor rekening van de pachter komen, geschat op ..... frank.

Is de pachtprijs bedongen *in natura* of met wisselende schaal :

De gemiddelde huurprijs wordt geschat op ..... frank per jaar.

Opgemaakt in twee *(drie)* exemplaren te ..... op .....

de verpachter*(s)* de pachter*(s)*

handtekeningen

Garfpacht

In zover het een pacht is, blijven de regelen van de landpacht toepasselijk ; vergelijk dan met de noot voor het ontwerp van landpachtovereenkomst.

Dit ontwerp blijft bruikbaar ook voor de garfpacht ; slechts de artikelen 3, 4, 12 en 15 dienen door de hierna volgende vervangen te worden, en artikel 21 valt weg.

.....

Prijs

3. — De pachtprijs bedraagt per jaar de helft *(een derde)* van al de in dat jaar geoogste vruchten *(van de verkoopprijs op 1 september van al de werkelijk geoogste vruchten) behalve ... ; van deze oogst (prijs ; helft) worden vooraf afgetrokken de uitgaven gedaan voor meststoffen, zaai- en pootgoed alsmede (de helft van) de daglonen.*

Deze vruchten zullen onmiddellijk afgezonderd worden naarmate de wagens worden geladen en de wagens, die aan de verpachter toekomen, zullen onmiddellijk op kosten van de pachter ten huize van de verpachter *(in het magazijn van ....., handelaar te .....)* worden geleverd (art. 1247 B.W.).

Of : de prijs zal worden berekend ..... en de door de pachter betaalde kosten zullen moeten blijken uit een nauwkeurige en dag voor dag bijgehouden boekhouding, die de verpachter op elk ogenblik ter inzage mag vragen. Het verschuldigd bedrag is door de pachter te betalen op ..... van ieder jaar en voor het eerst op ..... tegen kwitantie en ten huize van de verpachter (art. 1247 B.W.) *of zijn gevolmachtigde, met uitsluiting van elke compensatie.*

Zolang nochtans artikel 2, wet 26 juli 1952 of enige daarmede gelijkstaande wettelijke bepaling van kracht is, zal de in produkten bepaalde prijs omgezet worden in Belgische frank, naar de normale prijs van deze produkten in 1939, zoals die door het ministerie van landbouw is bekendgemaakt (*), met 2 (2,5) *(de verhouding tussen de huidige pachtprijs en de pachtprijs in 1939)* vermenigvuldigd (art. 2, w. 26 juli 1952) *(of : zal de in geld bepaalde prijs 2 (2,5) maal de pachtprijs van 1939 niet te boven mogen gaan).*

4. — Zolang de voormelde wettelijke bepaling op de garfpacht toepassing vindt en de pachtprijs beperkt (art. 2, w. 26 juli 1952), kan elke partij, binnen zes maanden na het verstrijken van elke driejarige termijn bij de vrederechter van het kanton, waar het bedrijf van de pachter is gevestigd (nw art. 42 *bis* Rv.), met ingang van het lopend pachtjaar herziening van het pachtprijsmaximum aanvragen, wanneer, sedert de aanvang van de pacht of de vorige herziening, de rentabiliteit van het bedrijf (**), alle algemene economische omstandigheden in acht genomen, een verandering van tenminste vijftien ten honderd heeft ondergaan (nw art. 1764 *quater* B.W.).

(*) Zie Tw., nr 52, blz. 57-58.

(**) Zie Tw., nrs 45 en volg.

12. — Pachtoverdracht of onderverpachting zijn de pachter volstrekt verboden (art. 1763 B.W.).

Of : pachtoverdracht of onderverpachting zijn de pachter alleen toegelaten in de volgende gevallen : ..... (art. 1763 B.W.).

In geval van overtreding heeft de verpachter het recht om terug in het genot van het verpachte te treden en blijft de pachter bovendien aansprakelijk voor alle schade, waartoe het niet nakomen van dit beding aanleiding geeft (art. 1764, 1762 *bis* B.W.).

15. — *De verpachter zal de helft (een derde) van het zaai- en pootgoed betalen en de aankoop ervan zal door beide partijen samen worden gedaan* ..... (*).

21. — **Valt weg.**

(*) Zie Tw., n^rs 333-334.

Beëindiging bij onderling akkoord

Authentieke akte of verklaring vóór de rechter n a d a t de pacht is ingegaan.

Heden op .....

Voor Ons, Meester ....., Notaris te .....

Verschenen :

1° De heer *Karel Willem VAN DAMME, nijveraar,* wonende te ....., aan de .....straat, n^r ....., hierna genoemd « de verpachter » ;

2° De heer *Jan Pieter Van Kerckvoorde, landbouwer,* wonende te ....., aan de .....straat, n^r ....., hierna genoemd « de pachter » ;

Die ons vooraf hebben uiteengezet wat volgt :

Voorafgaande uiteenzetting

Bij *(mondelinge)* onderhandse overeenkomst van ....., geregistreerd te ....., op ....., boek ....., blad ....., vak ..... *(bij akte verleden voor notaris ..... te ..... op .....)*, heeft de eerste comparant aan de tweede een hofstede verpacht, bestaande uit *woning en bedrijfsgebouwen, land, weide en tuin,* dit alles gelegen te ....., wijk ....., aan de .....straat, n^r ....., er gekadastreerd onder n^rs ..... der sectie ..... Deze pacht is aangegaan voor de duur van ..... naeenvolgende jaren, ingaande op ....., zodat de periode van negenjarige wettelijke verlenging zal ingaan *(ingegaan is)* op ..... en de onbepaalde wettelijke verlenging op .....

Zo opzegging gegeven of vereist is : (*)

De eerste comparant heeft aan de tweede opzegging gegeven bij aangetekende brief (*exploot van deurwaarder ....., te .....*) ter post aangetekend verstuurd *(betekend)* op ....., om aan de pacht een einde te maken met de vervaldag van het jaar ..... *(of tegen ..... 195..., dit is vóór de vervaldag)* met het oog op de eigen inbedrijfneming (*op grond van een der ernstige redenen*) vereist door artikel 1775 burgerlijk wetboek.

Of : voor zover nodig, verklaart de verpachter aan de pachter bij deze opzegging te geven tegen ..... en verklaart de pachter de geldigheid van deze opzegging te erkennen en afstand te doen van de door de wet opgelegde vormen (**).

Vervroegde beëindiging

Na deze voorafgaande uiteenzetting verklaren de partijen de volgende overeenkomst te hebben gesloten :

A. — De contractuele pachtperiode *(de periode van negenjarige wettelijke verlenging)* zal voor het gehele bedrijf *(voor de percelen n^rs .....)*

(*) Zie Tw., n^rs 157 tot 161.
(**) Zie Tw., n^r 158, *in fine.*

eindigen op ....., dit is de vervaldag van het .....de jaar van deze periode; daarna zal de periode van negenjarige *(de onbepaalde)* wettelijke verlenging intreden (*).

Of: de voormelde pacht zal verstrijken en aan geen wettelijke verlenging meer zijn onderworpen met het einde van de zogenaamde periode van eerste ingebruikneming, dit is op ..... 19..... (of: met het einde van de periode van negenjarige wettelijke verlenging; of: met de ..... de vervaldag van de periode van onbepaalde wettelijke verlenging, dit is op .....) (**).

Zij verklaren hiermede uitdrukkelijk af te wijken van alle met deze overeenkomst strijdige bepalingen, die in artikel(*en*) 1774 *en 1775* burgerlijk wetboek zijn vervat en afstand te doen van al de rechten, die zij in deze bepalingen zouden kunnen vinden.

B. — Aan de pacht wordt een einde gemaakt, *doch alleen wat betreft de percelen nrs .....*, met ..... 19....., dit is op een andere dag dan de jaarlijkse vervaldag *(of: hoewel de tijd om tegen deze datum opzegging te geven reeds is verstreken; of: hoewel de geldigheid van de opzegging, betekend op ....., betwist kan worden)* (***).

Op onze vraag verklaren de comparanten hiermede uitdrukkelijk af te wijken van de met deze overeenkomst strijdige bepalingen, die in artikel 1775 burgerlijk wetboek zijn vervat.

Bovendien doet de pachter uitdrukkelijk afstand van het recht de nietigheid van de opzegging van ..... 19..... in te roepen *(of: de ongeldigheid van de opzegging van ..... wegens het niet eerbiedigen van de termijn — wegens de ongegrondheid, het gebrek aan ernst van de daarin opgegeven reden — in te roepen).*

Verdere bedingen

A B. — De pachter verklaart op de boven vastgestelde datum het gepachte in goede staat van onderhoud aan de verpachter te zullen teruggeven. Laatstgenoemde zal aan de pachter, nadat alles in goede staat is bevonden, een vergoeding betalen van ..... frank (nw art. 1778, § 6 B.W.).

De prijzij, gebouwen en beplantingen zullen als volgt worden vergoed ..... (art. 1778, § 5 B.W.).

Waarvan akte,

Opgemaakt en verleden te .....

En na voorlezing door de comparanten en ons notaris ondertekend.

handtekeningen

(*) Zie Tw., nr 157.
(**) Zie Tw., nr 159, tweede lid.
(***) Zie Tw., nr 159, eerste lid, nr 158 en nr 160.

Verzoekschrift aan de vrederechter

Aan de heer vrederechter van het kanton ..... (nw art. 1774, § 3, zesde lid, en 1775, zestiende lid B.W.).

Geven met verschuldigde eerbied te kennen

1° ....., verpachter*(s)*.

2° ....., pachter*(s)*.

Bij *(mondelinge)* onderhandse overeenkomst .... enz., zie boven.

.....

Redenen, waarom zij U verzoeken de partijen op te roepen en te ondervragen en hun akte te verlenen van hun uitdrukkelijke wil om aan de pacht een einde te maken tegen ...

En U zult recht doen.

De verpachter*(s)* De pachter*(s)*

handtekeningen

Opzegging door de verpachter

Aangetekende brief of deurwaardersexploot. In de gevallen A en B moet het recht uitdrukkelijk in de pachtovereenkomst bedongen zijn.

Aangetekend. *Gent, 7 juli 1952.*

Geachte Heer,

Zoals ik U reeds mondeling mededeelde, zie ik me verplicht onze pachtovereenkomst betreffende de hofstede ..... en landerijen ..... op te zeggen. A B C. — : tegen de vervaldag van het jaar ..... (nw art. 1775, eerste lid B.W.).

D. — : tegen ..... 19.....

A B C D. — *of* : tegen de eerstkomende nuttige vervaldag.

A. — In de loop van de eerste periode :

Het is mijn bedoeling deze hofstede *(landerijen)* zelf in bedrijf te nemen of het bedrijf over te dragen aan mijn echtgenote, mijn afstammelingen, de afstammelingen van mijn echtgenote (nw art. 1774, § 2, II, eerste lid B.W.).

B. — In de loop van de tweede periode :

Het is mijn bedoeling deze hofstede *(landerijen)* zelf in bedrijf te nemen of het bedrijf ervan over te dragen aan mijn afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande linie, mijn echtgenoot, aan mijn echtgeno*(o)*t*(e)*, de bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie van mijn echtgeno*(o)*t*(e)*, aan mijn broeders of zusters, nichten of neven, schoonbroeders of schoonzusters (nw art. 1774, § 2, II, tweede lid B.W.).

A. B. — Zoals U bekend is dit recht mij in onze overeenkomst voorbehouden (nw art. 1774, § 2, II B.W.).

C. — Tegen het einde van de eerste of tweede periode en in de loop van de derde periode :

Het is mijn bedoeling ... *(zie B.).*

Of : sedert Uw zonen de hofstede hebben verlaten, is het U niet mogelijk gebleken het bedrijf verder naar behoren te leiden ... enz... (nw art. 1775 B.W.).

D. — Om bouwgrond (nijverheidsgrond) vrij te maken :

Deze percelen zijn immers als bouwgrond aan te zien, zodat ik slechts drie maanden tevoren opzegging moet geven ; nochtans wordt deze termijn verlengd, tot U de thans wassende vruchten hebt geoogst (nw art. 1775, eenentwintigste en drieëntwintigste lid B.W.).

A B C D. —

U kunt binnen de eerstvolgende drie maanden, op straf van verval, verzet aantekenen tegen deze opzegging, doch enkel bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, op straf van nietigheid, zoals bepaald in artikel 1775 burgerlijk wetboek (nw art. 1775, derde lid B.W., gew. door w. 15 juni 1955).

Ik vestig er Uw aandacht op dat, ingevolge onze pachtovereenkomst, U me binnen ..... dient te verwittigen welke gebouwen en beplantingen U zonder mijn toestemming hebt opgericht, ook al betwist U de geldigheid of gegrondheid van mijn opzegging.

Tevens breng ik U de volgende bepalingen in herinnering betreffende de laatste twee pachtjaren : ...

Als deskundige voor het schatten van de prijzij stel ik de heer ..... voor.

Hoogachtend,

handtekening(en)

Opzegging door aankoper of verkrijger onder bijzondere titel

Binnen drie maanden na de verkrijging bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Benevens deze opzeggingsmogelijkheid heeft de verkrijger nog het vermogen op te zeggen als rechtsopvolger van de verpachter (*).

Aangetekend. *Gent, 7 juli 1952.*

Geachte Heer *(Heren)*,

Ik heb de eer U ter kennis te brengen ,dat ik de door U van ..... gepachte hofstede *(percelen)* gelegen te ..... heb aangekocht van de eigenaar bij akte verleden voor notaris ..... op ..... (en overgeschreven op het hypotheekkantoor van ..... op ....., boek ....., nr .....).

Daar Uw pacht geen vaste datum heeft *(daar de pachtovereenkomst bepaalt, dat de aankoper de pacht mag opzeggen binnen drie maanden na de aankoop)* deel ik U hierbij mede, dat ik bij toepassing van artikel 1748, tweede lid B.W. aan de pacht een einde maak tegen de vervaldag van het jaar 19...

Het is mijn bedoeling ...

zie boven *A* en *B* en *A-B-C-D.*

.....

(*) Zie Tw., nrs 180 en volg.

Verzet tegen opzegging

Bij aangetekende brief of deurwaardersexploot binnen drie maanden na het betekenen van de opzegging, ongeacht of de pachter de brief aanvaard heeft of niet. Binnen drie maanden te rekenen van het verzet moet de verpachter dagvaarden tot geldigverklaring.

Aangetekend. *Gent, 7 september 1952.*

Geachte Heer *(Heren)*,

Uw aangetekende brief van ..... j.l. *(Uw opzegging bij deurwaardersexploot van ..... j.l.)* is in mijn bezit.

Ik kan echter op Uw verzoek niet ingaan, omdat .....

..... Uw opzegging niet bij aangetekende brief of deurwaardersexploot is gedaan *(geen redenen vermeldt; of: niet vermeldt dat ik tijdig verzet moet aantekenen)*, en derhalve nietig is (nw art. 1775, laatste lid en, derde lid B.W. gew. w. 15 juni 1955).

..... Uw opzegging minder dan twee jaar vóór de bedoelde vervaldag is betekend en derhalve nietig is *(slechts tegen ..... uitwerking kan hebben)* (nw art. 1775, tweede en derde lid B.W.).

..... de redenen door U ingeroepen niet ernstig *(niet gegrond)* zijn (nw art. 1775, vierde lid B.W.).

..... de percelen door U aangeduid hoegenaamd niet als bouwgrond *(nijverheidsgrond)* kunnen worden beschouwd, al staan ze ook in de pachtovereenkomst als bouwgrond beschreven (nw art. 1775, eenentwintigste lid B.W.).

Ter inlichting en onder voorbehoud van al mijn rechten, deel ik U mede dat ik de volgende gebouwen heb opgericht *(werken heb uitgevoerd)* en beplantingen gedaan zonder toestemming, noch machtiging van de vrederechter .....

De door U voorgestelde deskundige kan ik *(niet)* aanvaarden, en voor deze schatting stel ik de heer ..... voor.

Ik ben nochtans bereid om mondeling met U de mogelijkheid van een overeenkomst tot vervroegde beëindiging van de pacht te onderzoeken. Notaris *(advocaat)* ..... zal daarbij mijn belangen behartigen. De overeenkomst kan eventueel geacteerd worden door *(dezelfde)* notaris ..... *(door de vrederechter van het kanton .....)*.

Hoogachtend,

handtekening(en)

Borderel van hypothecaire inschrijving tot bewaring van het voorrecht van de pachter

Twee exemplaren (art. 82 Hyp. W.) met kleefzegel van 20 frank (art. 21 Zeg. W.) over te leggen op het hypotheekkantoor in het gebied waarvan de bezwaarde goederen gelegen zijn (art. 82 Hyp. W.) te zamen met de uitgifte der akte, zo ze authentiek is, of een origineel, zo ze onderhands is (art. 2, K.B. 30 okt. 1956). De onderhandse akte dient vooraf te worden geregistreerd (art. 90, eerste lid Hyp. W.) en de daarop voorkomende handtekening van de pachter gelegaliseerd (art. 2, tweede lid, K.B. 30 okt. 1956). Vernieuwing te vragen vóór het einde van het vijftiende jaar om verjaring te voorkomen (art. 90 Hyp. W.).

Ten behoeve van de heer *Everaert, Walter, Joris, Edmond, landbouwer,* wonende te ....., aan de .....straat, n^r^ .....,

schuldeiser,

Voor wie ten deze domicilie wordt gekozen te ..... aan de .....straat, n^r^ ..... *(ten kantore van de bewaarder der minuut van de hierna te melden notarisakte)* (art. 83, achtste lid, Hyp. W.).

Ten laste van de heer *Van Damme, Karel, Lodewijk, eigenaar,* wonende te ....., aan de .....straat, n^r^ ..... *(geboren te ....., op .....)*,

schuldenaar,

Uit kracht van artikel 1778, § 1, van het burgerlijk wetboek,

En uit kracht van een *onderhandse* akte, opgemaakt te ....., op ..... *(verleden voor notaris ..... te ....., op .....)*, waarbij door genoemde schuldenaar aan de schuldeiser *wordt verpacht een hofstede, bestaande uit gebouwen, weide en bouwland, gelegen te ..... en* toelating wordt verleend om op de door hem van de schuldenaar gepachte percelen *de hierna omschreven* gebouwen op te richten *(werken, beplantingen uit te voeren)* waarvan de kosten maximaal frank ..... mogen bedragen,

of: uit kracht van een vonnis gewezen door de vrederechter van het kanton ..... op ....., waarbij aan de genoemde schuldeiser machtiging wordt verleend om op de door hem van de schuldenaar gepachte percelen, gelegen te ....., de hierna omschreven gebouwen op te richten (werken, beplantingen uit te voeren) voor een kostprijs van ten hoogste ..... frank (art. 1778, § 1, 1°, tweede lid B.W.) ; en de taxatie van deze kosten op ..... frank bij vonnis van ..... 195... ;

of: uit kracht van de onderhandse akte, opgemaakt te ..... op ..... (verleden voor notaris ....., te ....., op .....), waarbij de genoemde schuldenaar erkende schuldig te zijn aan genoemde schuldeiser wegens de door hem op de gepachte goederen opgerichte en hierna beschreven gebouwen (uitgevoerde werken, beplantingen), die hierna worden omschreven, de som van frank .....,

van welk(*e*) akte (*vonnis*) een geregistreerd origineel, met legalisatie van de handtekening van de schuldeiser (*de uitgifte*) samen met dit borderel wordt overgelegd (art. 2 K.B. 30 okt. 1956),

wordt *INSCHRIJVING* verzocht

van de schuldvordering, *voorlopig begroot op ..... frank, onder voorbehoud van vermeerdering of vermindering naar de schatting op het ogenblik der eisbaarheid,* die voornoemde schuldeiser tegen genoemde schuldenaar heeft wegens de oprichting van de navolgende gebouwen (*werken, beplantingen*) (art. 3 K.B. 30 okt. 1956) :

Een schuur met geraamte in beton, muren in baksteen en pannen dak, groot ..... m2 en hoog ..... m. tot de nok, staande op het perceel nr .....

De aanplanting van ..... hectaren ..... aren boomgaard, bestaande uit laagstammige fruitbomen ten getale van ....., op de percelen nrs .....

1° voor een kapitaal van frank ....., *voorlopig geraamd* bedrag der schuldvordering .....

2° *wegens overeengekomen moratoire rente, voor een in de overeenkomst bepaald bedrag van frank .....* (art. 83, 4° Hyp. W.) .....

3° *wegens eventuele kosten van gedwongen invordering, voor het in de overeenkomst bepaald bedrag van frank .....* (art. 83, 4° Hyp. W.) .....

Samen : .....

Gemeld kapitaal eisbaar (art. 83, 4° Hyp. W.) op het einde van de pachtovereenkomst, die is ingegaan op ....., voor een eerste contractuele periode van ..... jaar, en eveneens bij vervreemding van de verpachte goederen (art. 1778, § 1, 2°, laatste lid).

Gemeente .....

Een hofstede, enz. .....

Namens de schuldeiser,

handtekening van de schuldeiser of gevolmachtigde of handtekening van de notaris.

Onderhandse akte tot doorhaling van de inschrijving ten behoeve van de pachter

Twee exemplaren (art. 4, K.B. 30 okt. 1956) behoorlijk gezegeld (art. 21 Zeg. W.) en geregistreerd (art. 90, eerste lid Hyp. W.) vergezeld van het borderel van inschrijving, waarop de inschrijving vermeld is.

Algehele (*gedeeltelijke*) *DOORHALING* wordt verzocht op het hypotheekkantoor ..... te .....

van de hypothecaire inschrijving boek ..... nr ..... op ..... genomen ten behoeve van *Everaert Walter, Joris, Edmond, landbouwer,* wonende te ....., aan de .....straat, nr ....., die ondertekent (*voor wie als lasthebber ondertekent:* .....) en ten laste van de heer *Van Damme Karel, Lodewijk, eigenaar,* wonende te ....., aan de .....straat, nr ....., doch slechts tot beloop van ..... frank in hoofdsom, *met behoud van de inschrijving voor het overige* (*of: doch slechts op de percelen nrs ..... met behoud .....*).

Dit alles met (*zonder*) afstand van het voorrecht en het hypotheekrecht spruitende uit artikel 1778, § 1, burgerlijk wetboek en uit voormelde inschrijving.

namens de schuldeiser,

handtekening.