

ALGEMENE PRACTISCHE RECHTSVERZAMELING

Michiel SEVENS

Vrederechter Maaseik-Bree

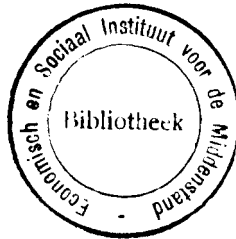
Gabriël TRAEST

Adviseur bij de Belgische Senaat

PACHT

TWEEDE OPNIEUW BEWERKTE DRUK

12142



1978

WETENSCHAPPELIJKE UITGEVERIJ
E. STORY - SCIENTIA P.V.B.A.
GENT - LEUVEN

In deze verhandeling werd de stof bijgehouden tot 1 januari 1976.

25999 - 150



© 1978 by E. STORY-SCIENTIA GENT

No part of this work may be reproduced in any form by print, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Wettelijk Depot: D.1978/0009/9

INHOUD

INHOUD	V
LIJST VAN AFKORTINGEN EN CITEERWIJZEN	XV
BIBLIOGRAFIE	XVII
	Nrs.
TITEL I GRONDBEGINSELEN	1- 32
HST. I OMSCHRIJVING VAN HET BEGRIP „PACHT” VOLGENS HET BURGERLIJK WETBOEK - DRAAGWIJDTE VAN DE WET VAN 4 NOVEMBER 1969	1- 22
AFD. I DE WETGEVING INZAKE PACHT - TOEPASSINGSGEBIED	1
AFD. II HET BEGRIP „PACHT” VOLGENS HET B.W. (ART. 1) . . .	2- 7
AFD. III CRITERIA VAN ONDERSCHIED TUSSEN PACHT EN ANDE- RE OVEREENKOMSTEN	8- 16
AFD. IV OVEREENKOMSTEN DOOR DE WET UITDRUKKELIJK UIT- GESLOTEN VAN DE TOEPASSING VAN DE WETGEVING INZAKE PACHT (ART. 2)	17- 21
§ 1. Eerste uitzondering: Industriële vetmesterijen en industriële fokkerijen	18
§ 2. Tweede uitzondering: Seizoenpacht	19
§ 3. Derde uitzondering: Verhuring verbonden met een arbeids- overeenkomst	20
§ 4. Vierde uitzondering: Vennootschappen	21
AFD. V GEBIEDEND KARAKTER VAN DE PACHTWETGEVING	22
HST. II SLUITEN VAN DE PACHTOVEREENKOMST EN BEWIJS- LEVERING	23- 32

AFD. I	<i>BEKWAAMHEID VEREIST VOOR HET SLUITEN VAN EEN PACHTOVEREENKOMST</i>	23- 25
AFD. II	<i>VORM (ART. 3)</i>	26
AFD. III	<i>BEWIJS</i>	27- 32
TITEL II DE PACHTPRIJS EN ANDERE GELDELIJKE LASTEN . .		33- 65
HST. I	<i>ALGEMENE BESCHOUWING</i>	33
HST. II	<i>ONDER WELKE FORM KAN DE PACHTPRIJS GELDIG BETAALD?</i>	34- 44
AFD. I	<i>BETALING IN GELD (ART. 19 E.V.)</i>	34- 35
AFD. II	<i>PACHTPRIJS UITGEDRUKT NOCH IN GELD, NOCH IN LANDBOUWPRODUKTEN, NOCH MET VERWIJZING NAAR LANDBOUWPRODUKTEN</i>	36
AFD. III	<i>PACHTPRIJS BEDONGEN IN LANDBOUWPRODUKTEN OF MET VERWIJZING NAAR LANDBOUWPRODUKTEN</i> . .	37- 40
AFD. IV	<i>BIJKOMENDE LASTEN (ART. 20)</i>	41- 42
AFD. V	<i>WIJZE VAN BETALING EN BEWIJS VAN BETALING (ART. 23)</i>	43- 44
HST. III	<i>HERZIENING VAN DE PACHTPRIJS</i>	45- 51
AFD. I	<i>INLEIDING</i>	45
AFD. II	<i>WELKE OVEREENKOMSTEN GEVEN AANLEIDING TOT HERZIENING VAN DE PACHTPRIJS?</i>	46
AFD. III	<i>CRITERIUM VAN HERZIENING</i>	47- 49
AFD. IV	<i>PROCEDURE</i>	50
AFD. V	<i>HERZIENING VAN DE PACHTPRIJS INGEVAL DE VERPACHTER DE KOSTEN DRAAGT VAN VERBOUWINGSWERKEN</i>	51
HST. IV	<i>WET TOT BEPERKING VAN DE PACHTPRIJZEN</i> . .	52- 65
AFD. I	<i>INLEIDING</i>	52
AFD. II	<i>PACHTPRIJS VOOR LANDBOUWGRONDEN EN WEIDEN</i> .	53- 60
AFD. III	<i>PACHTPRIJS VOOR GEBOUWEN</i>	61

INHOUD

VII

Nrs.

AFD. IV	PACHTPRIJS VOOR VERPACHTINGEN VAN MINSTENS 18 JAAR, VASTGESTELD BIJ AUTENTIEKE AKTE	62
AFD. V	MECHANISME VAN DE HERZIENING	63- 65
TITEL III DE PACHTTIJD EN DE OPZEGGING		66-136
HST. I	NORMALE PACHTTIJD EN UITZONDERINGEN	66- 78
AFD. I	ALGEMENE REGEL (ART. 4)	66- 69
AFD. II	UITZONDERING GESTEUND OP DE AARD ZELF VAN BEPAALDE OVEREENKOMSTEN (ART. 5)	70
AFD. III	UITZONDERINGEN IN HET VOORDEEL VAN DE VERPACHTER	71- 78
	§ 1. Bouwgronden of gronden voor industriële bestemming (art. 6, 1° en 2°)	72- 75
	§ 2. Gronden, voorwerp van onteigening of van verkrijging ten algemene nutte (art. 6, 3° en 4°)	76- 77
	§ 3. Opzeggingstermijn voor deze gevallen (art. 11, 1°)	78
HST. II	OPZEGGING DOOR DE VERPACHTER BIJ HET EINDE VAN ELKE PACHTPERIODE (ARTIKELS 7, 9 EN 10)	79-103
AFD. I	HET BEGRIP „ERNSTIGE REDEN”	79
AFD. II	ERNSTIGE REDENEN IN DE WET VERMELD	80-102
	1ste reden: eigen gebruik	80- 92
	2de reden: de samenvoeging van percelen	93
	3de reden: de ruil van percelen	94
	4de reden: de splitsing van bedrijven	95
	5de reden: grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter	96
	6de reden: waardevermindering van het pachtgoed	97
	7de reden: zware beledigingen en daden van kennelijke vijandigheid	98
	8ste reden: veroordeling van de pachter	99
	9de reden: aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang	100
	10de reden: bestemming van kleine percelen voor gezinsdoeleinden en ontspanning	101
	11de reden: aanwending als bouwgrond of industriële grond	102
AFD. III	OPZEGGINGSTERMIJN	103
HST. III	OPZEGGING DOOR DE VERPACHTER NADAT TWEE PACHTPERIODEN VERSTREKEN ZIJN	104-105

	Nra.
Afd. I	REGEL 104
Afd. II	OPZEGGINGSTERMIJN (ART. 11, 3°) 105
Hst. IV	VORM EN INHOUD VAN DE OPZEGGING DOOR DE VER- PACHTER (ART. 12) 106-124
Afd. I	ALGEMENE REGEL 106-116
	§ 1. Vorm van de opzegging 106-115
	§ 2. Inhoud van de opzegging 116
Afd. II	BIJZONDERE GEVALLEN (ART. 12, 2°) 117
Afd. III	GELDIGVERKLARING VAN DE OPZEGGING 118-124
Hst. V	REINTEGRATIE EN SCHADELOOSSTELLING NA ONTRUI- MING (ART. 13) 125-131
Afd. I	IN GEVAL VAN OPZEGGING VOOR PERSOONLIJKE EX- PLOITATIE (ART. 15, 1°) 126
Afd. II	IN ANDERE GEVALLEN (ART. 13, 2°) 127
Afd. III	EIS TOT TERUGKEER OF SCHADEVERGOEDING (ART. 13, 3°) 128-131
Hst. VI	OPZEGGING DOOR DE PACHTER EN BEEINDIGING IN ONDERLINGE OVEREENSTEMMING (ART. 14) 132-136
Afd. I	OPZEGGING DOOR DE PACHTER (ART. 14, 1STE LID) 132
Afd. II	BEEINDIGING IN ONDERLINGE OVEREENSTEMMING (ART. 14, TWEEDE LID) 133-136
TITEL IV	OVERLIJDEN VAN VERPACHTER OF PACHTER 137-149
Hst. I	OVERLIJDEN VAN DE VERPACHTER 137
Hst. II	OVERLIJDEN VAN DE PACHTER 138-149
Afd. I	RECHTEN VAN DE VERPACHTER 139
Afd. II	RECHTEN VAN DE RECHTSOPVOLGERS VAN DE PACHTER 140-149
	§ 1. Beëindiging van de pacht 140
	§ 2. Voortzetting van de pacht 141-149
TITEL V	VERVREEMDING VAN HET PACHTGOED EN RECHT VAN VOORKOOP 150-255
Hst. I	VERVREEMDING VAN HET PACHTGOED 150-158

AFD. I	WAT BETEKENEN DE TERMEN „VERVREEMDING VAN HET PACHTGOED” IN ARTIKEL 55?	150
AFD. II	WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING VAN DE OVERNEMER	151-156
AFD. III	BETREKKINGEN TUSSEN VERPACHTER EN VERKRIJGER	157
AFD. IV	OVERGANGSBEPALING	158
HST. II	RECHT VAN VOORKOOP	159-255
AFD. I	ALGEMENE BEGINSELEN	159-161
AFD. II	ONDER WELKE VOORWAARDEN KAN HET RECHT VAN VOORKOOP WORDEN UITGEOEFEND?	162-169
AFD. III	UITSLUITING VAN HET RECHT VAN VOORKOOP	170-186
AFD. IV	RECHT VAN VOORKOOP BIJ VERKOOP UIT DE HAND	187-201
AFD. V	RECHT VAN VOORKOOP BIJ OPENBARE VERKOOP	202-212
AFD. VI	BIJZONDERE GEVALLEN	213-216
AFD. VII	MISKENNING VAN HET RECHT VAN VOORKOOP EN DAARUIT VOORTVLOEIENDE SANCTIES	217-240
AFD. VIII	GEVOLGEN VOOR DE PACHTER EN SANCTIES BIJ MISBRUIK VAN HET RECHT VAN VOORKOOP	241-248
AFD. IX	SANCTIES INGEVAL DE PACHTER TEN ONRECHTE HET RECHT VAN VOORKOOP HEEFT INGEROEPEN	249
AFD. X	OVERDRACHT VAN HET RECHT VAN VOORKOOP	250-255
TITEL VI	ONDERPACHT EN PACHTOVERDRACHT	256-283
HST. I	ALGEMENE BESCHOUWINGEN	256
HST. II	PRINCIPIEEL VERBOD (ART. 30)	257
HST. III	UITZONDERINGEN (ART. 31 EN 32)	258-260
AFD. I	BEVOORRECHTE ONDERPACHT	259
AFD. II	BEVOORRECHTE PACHTOVERDRACHT	260
HST. IV	BETREKKINGEN TUSSEN VERPACHTER, PACHTER, ONDERPACHTER EN PACHTOVERNEMER (ART. 32 TOT EN MET 37)	261-283

AFD. I	<i>BETREKKINGEN TUSSEN VERPACHTER, PACHTER EN ONDERPACHTER</i>	261
AFD. II	<i>BETREKKINGEN TUSSEN VERPACHTER, OVERDRAGER EN OVERNEMER</i>	262-283
TITEL VII VERPLICHTINGEN VAN DE VERPACHTER		284-291
HST. I	AFLEVERING EN VRIJWARING VAN OPPERVLAKTE	284-285
AFD. I	<i>AFLEVERING</i>	284
AFD. II	<i>VRIJWARING VAN DE OPPERVLAKTE</i>	285
HST. II	INSTANDHOUDING VAN HET PACHTGOED	286-290
AFD. I	<i>GROTE HERSTELLINGEN</i>	286-287
AFD. II	<i>VRIJWARING TEGEN GEBREKEN</i>	288-289
AFD. III	<i>VRIJWARING VAN RUSTIG GENOT</i>	290
HST. III	VERBOD TOT AANPLANTEN VAN BOMEN	291
TITEL VIII VERPLICHTINGEN VAN DE PACHTER		292-299
HST. I	GARNERING VAN DE HOEVE	292
HST. II	KORREKTE EXPLOITATIE ALS EEN GOED HUISVADER	293
HST. III	AANSPRAKELIJKHEID INZAKE HUURHERSTELLINGEN - BESCHADIGINGEN - VERLIEZEN - BRAND	294-296
HST. IV	OPTREDEN BIJ BEZITSAANMATIGING	297
HST. V	VERPLICHTING TOT TERUGGAVE VAN HET PACHTGOED	298-299
AFD. I	<i>TERUGGAVE IN GOEDE STAAT</i>	298
AFD. II	<i>BETREKKINGEN TUSSEN DE UITTREDENDE EN DE NIEUWE PACHTER</i>	299
TITEL IX BEDRIJFSLEIDING DOOR DE PACHTER		300-305
HST. I	VRIJHEID VAN BEBOUWING	300-303
AFD. I	<i>INLEIDENDE BESCHOUWINGEN</i>	300
AFD. II	<i>VRIJE BEBOUWING VAN DE GEPACHTE GROND</i>	301-302

AFD. III	BEPERKINGEN	303
HST. II	VRIJHEID VAN BESCHIKKING OVER DE HOEVEPRODUK- TEN	304
HST. III	VRIJHEID ANDERE GOEDEREN IN PACTH TE NEMEN .	305
TITEL X	EINDE-PACTHVERGOEDING DOOR VERPACTH OF PACTH VERSCULDIGD	306-344
HST. I	GEBOUWEN EN WERKEN	306-321
AFD. I	OPRICHTING ALGEMEEN TOEGELATEN (ART. 25) . .	306-313
AFD. II	OPRICHTING INGEVOLGE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING OF MACHTIGING VAN DE VREDERECHTER	314-319
AFD. III	OPRICHTING ZONDER ENIGE MACHTIGING (ART. 26, 1°)	320
AFD. IV	ZEKERHEID VOOR DE PACTH DOOR INSCRIJVING IN DE REGSTERS VAN DE HYPOTEEKBEWAARDER . . .	321
HST. II	BEPLANTINGEN (ART. 28)	322-330
AFD. I	BEPLANTINGEN VOOR DE VERPACTH TE VERRICHTEN	323
AFD. II	BEPLANTINGEN DOOR DE PACTH TE VERRICHTEN .	324-327
AFD. III	DE VERGOEDING VOOR DE BEPLANTINGEN	328-330
HST. III	PRIJZIJVERGOEDING (ART. 45)	331-336
HST. IV	VERGOEDING VOOR DE PACTH IN BIJZONDERE GE- VALLEN (ART. 46)	337-340
HST. V	VERGOEDING DOOR DE PACTH VERSCULDIGD (ART. 45, 2°, DERDE LID EN ART. 45, 3° en 4°)	341-342
HST. VI	OPMAKEN VAN PLAATSBESCHRIJVING (ART. 45, 6°) . .	343
HST. VII	GEBIEDEND KARAKTER VAN DE WETTELIJKE BEPALIN- GEN (ART. 45, 5°)	344
TITEL XI	VERNIELING VAN DE OOGST EN TENIETGAAN VAN HET PACTHGOED	345-353
HST. I	VERNIELING VAN DE OOGST	345-348
AFD. I	GRONDSLAC	345
AFD. II	REGELING	346-347

	Nrs.
AFD. III <i>GEBIEDEND KARAKTER DER REGELING</i>	348
HST. II <i>TENIETGAAN VAN HET PACHTGOED</i>	349-353
AFD. I <i>MATERIEEL TENIETGAAN</i>	349-351
AFD. II <i>JURIDISCH TENIETGAAN</i>	352
AFD. III <i>GEBIEDEND KARAKTER</i>	353
TITEL XII BEVOEGDHEID EN RECHTSPLEGING	354-360
HST. I <i>BEVOEGDHEID RATIONE MATERIAE</i>	354
HST. II <i>BEVOEGDHEID RATIONE LOCI</i>	355-357
HST. III <i>VERPLICHTE VERZOENING EN RECHTSPLEGING</i>	358-360
TITEL XIII VERPACHTING DOOR OPENBARE BESTUREN EN INSTELLINGEN	361-388
HST. I <i>BEPALING</i>	361-364
AFD. I <i>OPENBARE BESTUREN</i>	362
AFD. II <i>OPENBARE INSTELLINGEN</i>	363-364
HST. II <i>EVOLUTIE VAN DE WETGEVING</i>	365
HST. III <i>VERPACHTING BIJ AANBESTEDING</i>	366-375
AFD. I <i>NORMALE WERKWIJZE (ART. 18, 1° TOT 3°)</i>	366-370
AFD. II <i>VERPACHTING VAN GOEDEREN DIE WERDEN ONTEIGEND OF VERKREGEN TEN ALGEMENEN NUTTE (ART. 18, 4°)</i>	371-372
AFD. III <i>REGELING BEPAALD DOOR DE TIJDELIJKE WETGEVING TOT BEPERKING DER PACHTPRIJZEN (ART. III, 6° en 7°)</i>	373-375
HST. IV <i>ADMINISTRATIEVE FORMALITEITEN EN GOEDKEURINGEN</i>	376-388
AFD. I <i>OPENBARE BESTUREN</i>	377-379
§ 1. Staat	377
§ 2. Provincie	378
§ 3. Gemeente	379
AFD. II <i>OPENBARE INSTELLINGEN</i>	380-385

INHOUD

XIII

Nrs.

Afd. III	<i>AANSPRAKELIJKHEID VAN HET BESTUUR</i>	. . .	386-388
TITEL XIV	OVERGANGSBEPALINGEN	389-394
BESLUIT	395
ZAAKREGISTER	blz. 387

AFKORTINGEN EN CITEERWIJZEN

<i>Arr. Cass.</i>	Arresten van het Hof van Cassatie.
<i>Arr. R. v. St.</i>	Arresten en Adviezen van de Raad van State, Afdeling Administratie
art.	Artikel(en)
<i>a.w.</i>	Aangehaald werk (<i>opere citato</i>)
<i>Belg. Jud.</i>	La Belgique Judiciaire
Besl.W.	Besluitwet
<i>B.R.H.</i>	Belgische Rechtspraak in Handelszaken - Jurisprudence Commerciale de Belgique
Brussel	Hof van beroep te Brussel
<i>Bull. Ass.</i>	Bulletin des Assurances
B.W.	Burgerlijk Wetboek
Cass.	Hof van Cassatie
Cass. fr.	Cour de Cassation (Frankrijk)
C. civ. fr.	Code civil (Frankrijk)
Corr.	Correctionele Rechtbank
C. pr. civ. fr.	Code de procédure civile (Frankrijk)
<i>Dall. Hebd.</i>	Dalloz Hebdomadaire (Frankrijk)
e.v.	En volgende
fr.	Frans
<i>Gaz. Pal.</i>	La Gazette du Palais (Frankrijk)
Gem.W.	Gemeentewet
Gent	Hof van beroep te Gent
Ger. W.	Gerechtelijk Wetboek
G.W.	Grondwet
<i>ibid.</i>	Ibidem
<i>J. Comm. Br.</i>	Jurisprudence Commerciale de Bruxelles
<i>J. Comm. Fl.</i>	Jurisprudence Commerciale des Flandres
<i>J.C.P.</i>	Juris-Classeur Périodique (Frankrijk)
<i>J. Liège</i>	Jurisprudence de la Cour d'appel de Liège
<i>J.T.</i>	Journal des Tribunaux
K.B.	Koninklijk Besluit
Kh.	Rechtbank van Koophandel
Kort ged.	Kort geding
Kt.	Kanton
Luik	Hof van beroep te Luik
M.B.	Ministerieel Besluit
Ned.	Nederlands
<i>Nov.</i>	Les Nouvelles

n.v.	Naamloze vennootschap
<i>onuitg.</i>	Onuitgegeven
<i>Pand. B.</i>	Pandectes Belges
<i>P. P.</i>	Pandectes Périodiques
<i>Parl. Besch., Kamer</i>	Parlementaire bescheiden, Kamer
<i>Parl. Besch., Senaat</i>	Parlementaire bescheiden, Senaat
<i>Parl. Handel., Kamer</i>	Parlementaire handelingen, Kamer
<i>Parl. Handel., Senaat</i>	Parlementaire handelingen, Senaat
<i>Pas.</i>	Pasicrisie
<i>Pasin.</i>	Pasinomie
<i>Prov.W.</i>	Provinciewet
<i>p.v.</i>	Proces-verbaal
<i>p.v.b.a.</i>	Personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid
<i>R. Adm.</i>	Revue de l'Administration et du Droit Administratif de la Belgique
<i>Rb.</i>	Rechtbank
<i>R. Crit. J.B.</i>	Revue Critique de Jurisprudence Belge
<i>Rec. Dall.</i>	Recueil Dalloz (<i>zie ook: Dall. Hebd.</i>)
<i>Rec. Gén. Enr. Not.</i>	Recueil Général de l'Enregistrement et du Notariat
<i>Rec. J. Dr. Adm.</i>	Recueil de Jurisprudence du Droit Administratif et du Conseil d'Etat
<i>Rec. Sirey</i>	Recueil Sirey (Frankrijk)
<i>Rép. P. Dr. B.</i>	Répertoire Pratique du Droit belge
<i>Res Jura Imm.</i>	Res et Jura Immobilia
<i>R.G.A.R.</i>	Revue Générale des Assurances et des Responsabilités
<i>R. Not. B.</i>	Revue du Notariat belge (vanaf 1971)
<i>R.P. Not.</i>	Revue Pratique du Notariat belge (tot 1970)
<i>R.P.S.</i>	Revue Pratique des Sociétés Civiles et Commerciales
<i>R. Trim. Dr. Civ.</i>	Revue trimestrielle de droit civil
<i>R. v. St.</i>	Raad van State
<i>R.W.</i>	Rechtskundig Weekblad
<i>Staatsblad</i>	Belgisch Staatsblad
<i>Sv.</i>	Wetboek van Strafvordering
<i>Sw.</i>	Strafwetboek
<i>i.a.p.</i>	Ter aangehaalde plaats (<i>loco citato</i>)
<i>T.</i>	Titel
<i>T. Best.</i>	Tijdschrift voor Bestuurswetenschappen
<i>T. Not.</i>	Tijdschrift voor Notarissen
<i>T.P.R.</i>	Tijdschrift voor privaatrecht
<i>T. Vred.</i>	Tijdschrift voor Vrederechters
<i>Tw.</i>	Trefwoord
<i>Uitg.</i>	Uitgave
<i>vgl.</i>	Vergelijk
<i>Vred.</i>	Vrederechter
<i>v.z.w.</i>	Vereniging zonder winstoogmerk
<i>W.</i>	Wet, Wetboek
<i>W. Kh.</i>	Wetboek van Koophandel

BIBLIOGRAFIE

- CLOSON H., *Le bail à ferme*, vijfde uitgave, Brussel, 1970.
- DE BOUNGNE A., *Voorkoop in de Notariële Praktijk*, Turnhout, 1965.
- DE CLERCK A. en LEFÈRE F., *Het nieuw statuut inzake landpacht*, Kortrijk, 1951.
- DE PAGE H., *Traité élémentaire de droit civil, Compl. IV, Appendice: Législation sur le bail à ferme*, Brussel, 1952.
- EECKLOO R., *Pacht en Voorkoop*, Leuven, 1970.
- 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 uitgave, Dalloz, 1952.
- D'UDECOM D'ACQZ en SNICK, *Het pachtrecht*, London, Brussel, 1970.
- VAN DEN ABEELE A., *De landpacht ten behoeve van openbare besturen en instellingen*, Brugge, 1952.
- VAN DIEVOET E., *Le bail à ferme*, derde uitgave, Leuven, 1930.

TITEL I

GRONDBEGINSELEN

HOOFDSTUK I

OMSCHRIJVING VAN HET BEGRIP „PACHT” VOLGENS HET BURGERLIJK WETBOEK DRAAGWIJDTE VAN DE WET VAN 4 NOVEMBER 1969

AFDELING I

DE WETGEVING INZAKE PACHT - TOEPASSINGSGBIED

1 De eerste grondige wijziging van de bepalingen die op de landpacht betrekking hebben, is geschied door de wetten van 7 maart en 7 mei 1929.

Een volgende diepgaande wijziging werd ingevoerd door de wet van 7 juli 1951, terwijl artikel 1775, derde lid, Burgerlijk Wetboek, herzien werd door de wet van 15 juni 1955.

Ten slotte heeft de laatste ingrijpende hervorming van de wetgeving op de landpacht plaats gehad bij de wet van 4 november 1969, verschenen in het *Staatsblad* van 25 november 1969. Deze wet is, in zijn geheel, als afdeling 3 ingelast in het hoofdstuk II van Titel VIII, Boek III. De wet op de verkoop van 1 februari 1963 werd eveneens gewijzigd en maakt voortaan integraal deel uit van de wet op de landpacht.

De wet van 4 november 1969 omvat vier artikelen. Artikel I bevat de eigenlijke wet, die bestaat uit 58 artikelen. De drie overige artikelen handelen respectievelijk over de wijzigingen die aan enkele artikelen van het B.W. zijn aangebracht, over de wet tot beperking van de pachtprizen, die de desbetreffende wetten van 26 juli 1952 en 20 januari 1961 vervangt, en ten slotte over de overgangsbepalingen.

De sporadische wijzigingen aan de artikelen van het B.W. aangebracht, zijn vermeld in de algemene behandeling van de stof waarop zij betrekking hebben. De wet tot beperking van de pachtprizen maakt deel uit van Titel II, die over de pachtprizen handelt, terwijl de bespreking van de overgangsbepalingen in een afzonderlijke Titel XV is opgenomen.

De nieuwe regelen van de wet van 4 november 1969 zijn in beginsel van toepassing geworden vanaf de tiende dag na het verschijnen in het *Staatsblad*, nl. vanaf 5 december 1969.

Uiteraard vallen enkel de goederen die in België gelegen zijn onder toepassing van de pachtwet (DE PAGE, *Compl.* IV, nr. 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 de laatste wijziging evenmin een bijzondere tekst bevat die betrekking heeft op vreemde pachters, wordt aangenomen dat zij niettemin door de pachtwet beschermd worden (DE PAGE, *Compl.* IV, nr. 801 *bis*, blz. 438; Minister van Landbouw, 28 jan. 1948, *Parl. Hand.*, Senaat, 1947-1948, blz. 347; *vgl. Tw. Handelsuur*, nr. 25).

AFDELING II

HET BEGRIP „PACHT” VOLGENS HET B.W. (ART. 1)

2 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 een consensuele wederkerige overeenkomst onder bezwarende titel.

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 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 bezwend karakter bij één der partijen wegvalt, kan van verhuring van goederen geen sprake zijn.

Dat zou b.v. het geval zijn, mocht het element prijs wegvallen of tot belachelijke proporties worden herleid; dan is er ingebruikgeving of bruikleen of een andere overeenkomst *sui generis*, wellicht ook een louter dulden vanwege de eigenaar (vgl. DE PAGE, IV, nr. 514; VII, nr. 253 *ter*; Cass. fr., 12 mei 1959, *Bull. Cass.*, 1959, III, 180; Rb. Doornik, 13 juli 1948, *T. Vred.*, 1948, blz. 336 met noot; voor het principe, Rb. Brussel, 16 juni 1962, *J.T.*, 1962, 180, met noot LAHAYE en VAN KERCHOVE).

Wordt aldus als een contract *sui generis* beschouwd, wanneer erfgenamen-mede-eigenaars, in afwachting van de voltooiing van de verrichtingen van vereffening en verdeling en met het oog op een goede verstandhouding en een normale exploitatie van het ouderlijk landbouwbedrijf, bepaalde schikkingen treffen waarbij zekere landbouwgronden voor een betrekkelijk korte overgangperiode in gebruik worden gegeven aan een medeërfgenaar. Vast moet staan dat zulks geschiedt zonder enige gedachte van wetsontduiking en dat elke bedoeling om een pachtvereenkomst te doen ontstaan, is uitgesloten. Daarenboven is geen echte pacht prijs bedongen, doch alleen een vergoeding ten bate van de gemeenschap, te betalen door diegene die de prestaties deed (Cass., 27 juni 1975, *R.W.*, 1975-76, 605; Brussel, 10 dec. 1973, *T. Vred.*, 1975, nr. 2, 51).

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 mag niet bedongen worden voor een termijn die 99 jaar te boven gaat.

Het recht van de huurder — het pachtrecht uiteraard inbegrepen — moet als een persoonlijk recht worden beschouwd. Weliswaar vertoont in Frankrijk de landpacht meer kenmerken die eigen zijn aan de zakelijke rechten (SAVATIER, nr. 17, blz. 21).

Ook sommige auteurs verdedigen de stelling dat het pachtrecht een zakelijk recht is (TROPLONG, *De louage*, nr. 497; DERUPPÉ, *La nature juridique du droit du preneur à bail et la distinction des droits réels et des droits de créance*, Paris, 1952).

De meeste auteurs houden echter voor dat het recht van de huurder een persoonlijk recht is, — meer bepaald een roerend recht, — hoe uitgebreid het ook moge geworden zijn (DE PAGE, IV, nrs. 516 e.v. en nr. 523; LAURENT, XXV, blz. 17 e.v.; D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 54).

Ter gelegenheid van de bespreking van de pachtwet van 7 juli 1951 werd zulks nogmaals bevestigd; er werd immers geweigerd het persoonlijk karakter van het pachtrecht te wijzigen (*Parl. Besch.*, Kamer, nr. 572, blz. 6).

Bovendien heeft de rechtspraak deze opvatting bijgetreden. De verhoudingen tussen huurder en verhuurder zijn persoonlijk; de huurder bezit geen zakelijk recht op het verhuurde goed, hij mag slechts aanspraak maken op het gebruik en het genot ervan, in uitvoering van de door de verhuurder aangegane verbintenis om hem het rustig genot van het verhuurde te doen hebben (Cass., 8 april 1957, *R.W.*, 1958-59, 634; *R. Crit. J.B.*, 1958, blz. 95).

Het persoonlijk karakter blijft gehandhaafd niettegenstaande het feit dat een pachtovereenkomst slechts betrekking kan hebben op een onroerend goed; het verhuren van een landbouwtraktor of van meubelen kan nooit het voorwerp van een pachtovereenkomst uitmaken (D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 4).

Terwijl artikel 1708 B.W. bepaalt dat er twee soorten van huurovereenkomsten zijn, met name huur van goederen en huur van werk, wordt de verhuring van goederen, volgens de aard van de verhuurde goederen, in het burgerlijk wetboek verder ingedeeld. Aldus vermeldt artikel 1711 B.W. o.m. huishuur, pacht en veepacht. Alle wezenselementen van het begrip „verhuring van goederen” worden in elk van deze onderdelen teruggevonden. Hun onderling verschil treedt bij nadere ontleding van de zaak, voorwerp van de genotoverdracht, aan het licht. Bij de huishuur heeft de genotoverdracht betrekking op huizen en meubelen, bij landpacht op landeigendommen, bij veepacht op dieren (art. 1711 B.W.).

Op grond van wat voorafgaat kan de pachtovereenkomst gedefinieerd worden als 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 inzake onderverhuring en overdracht van huur in die richting wijzen, is de landpacht geen overeenkomst *intuitu personae* (DE PAGE, *Compl.* IV, nr. 803, blz. 445; LAHAYE en VAN KERCHOVE, noot onder Brussel, 16 juni 1962, *J.T.*, 1962, 480 e.v.).

3 Deze begripsomschrijving is echter te algemeen om het door de wet beschermde gebied dat de landpacht wordt toegekend, nauwkeurig af te bakenen. De wetgever zelf heeft duidelijk gemaakt welke de inhoud is van de pachtovereenkomst die door de wetsbepalingen geregeld wordt. Het betreft de pacht van onroerende goederen die hoofdzakelijk gebruikt worden voor een landbouwbedrijf met uitsluiting van de bosbouw. De hoofdzakelijke bestemming voor het landbouwbedrijf kan op twee manieren aan de onroerende goederen gegeven worden: ofwel uitdrukkelijk of stil-

zwijgend vanaf de ingenottreding, ofwel in de loop van de pachttijd krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst (art. 1).

Het eerste criterium heeft betrekking op het begrip landbouwbedrijf.

Hierin ligt integraal besloten hetgeen de rechtspraak als omschrijving van het begrip landeigendom geformuleerd heeft; het goed dat voorwerp van de overeenkomst is, moet natuurlijke of nijverheidsvruchten kunnen opbrengen en het moet bovendien gehuurd worden met de bedoeling dergelijke vruchten te winnen (*Rép. P. Dr. B., Tw. Bail à ferme*, nr. 3; DE CLERCK en LEFÈRE, nr. 3; KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 198, I, b; ROPPE, nr. 4; NIJS, *Kritische beschouwingen over de rechtspraak inzake landpacht*, *T. Vred.*, 1961, blz. 164; BARETTE, *La notion de bien rural en matière de bail à ferme*, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1964, nr. 20713, nr. 11; Rb. Doornik, 12 jan. 1952, *J.T.*, 1953, 217; Rb. Gent, 8 maart 1956, *R.W.*, 1958-59, 1335; Rb. Gent, 29 maart 1957, *i.a.p.*; Mechelen, 4 maart 1975, *R.W.*, 1975-76, 437; Vred. Peer, 13 nov. 1956, *R.W.*, 1957-58, 480; Vred. Peer, 11 juni 1957, *R.W.*, 1957-58, 923; Vred. Neerpelt, 11 juni 1957, *R.W.*, 1958-59, 923; Vred. Beringen, 5 juli 1957, *T. Not.*, 1959, 226; Vred. Geldenaken, 31 okt. 1953, *T. Vred.*, 1958, 33; Vred. Diest, 14 okt. 1968, *T. Vred.*, 1970, 55).

Deze rechtspraak steunt op de voorbereidende werken tot het Burgerlijk Wetboek. MOURRICAULT 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 veronderstelt een periodiek wederkerende bodemopbrengst; nijverheidsvruchten zijn vruchten die veeleer het werk zijn van menselijke activiteit dan van de normale gang van de natuur (Vred. Maaseik, 6 febr. 1942, *T. Vred.*, 1942, 157), waarvan m.a.w. de opbrengst door de eigen menselijke activiteit beïnvloed wordt (Vred. Kontich, 9 mei 1961, *R.W.*, 1960-61, 1921).

Niet enkel de gronden die aangewend worden voor de drie voornaamste takken van de landbouw — winnen van landbouwgewassen, veeteelt en tuinbouw — komen hiervoor in aanmerking maar bovendien de gronden die gebruikt worden voor boomkwekerijen, voor het kweken van sierplanten, voor groententeelt, voor de bloementeelt en andere teelten onder glas (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 3 en 4). Zowel hoog- als laagstammige fruitbomen komen voor landpacht in aanmerking (Vred. Sint-Truiden, 20 nov. 1973, *T. Not.*, 1974, 56).

Al deze vruchten vormen immers met de grond een geheel en zijn er onafscheidelijk mee verbonden (Rb. Hasselt, 13 april 1970, *R.W.*, 1969-70, 1701, herneemt Vred. Sint-Truiden, 3 dec. 1968, *R.W.*, 1969-70, 770). Zelfs wanneer voor het kweken van natuurlijke of nijverheidsvruchten bepaalde installaties, zoals o.m. druiven-serres, vereist zijn en zodra deze installaties met de grond een ondeelbaar geheel vormen, is er een pachtovereenkomst mogelijk. Het heeft geen belang hierbij na te gaan welke van de bestanddelen van het goed — de grond of de zich erop bevindende installaties — de belangrijkste zijn (Cass., 26 febr. 1965, *Pas.*, 1965, I, 659; Cass., 7 jan. 1970, *R.W.*, 1969-70, 1337).

Doch het eenvoudig winnen van natuurlijke of nijverheidsvruchten, zelfs wanneer de gronden met deze bijzondere bedoeling gehuurd zijn, is niet voldoende om

vooralsnog tot het bestaan van een pachtovereenkomst te besluiten. De wetgever heeft zulks te algemeen geacht.

4 Een tweede criterium wordt vereist, met name dat het onroerend goed gehuurd wordt met de bedoeling het hoofdzakelijk te gebruiken voor een landbouwbedrijf. Deze bestemmingsvereiste heeft de wetgever duidelijk omschreven; hij heeft gewild dat de aanwending van de opbrengst een doorslaggevende rol speelt. Als landbouwexploitatie wordt aangezien de beroepsactiviteit tot de produktie van landbouwprodukten waarvan de opbrengst voor de markt en de verdere verkoop bestemd is (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 5). Deze laatste voorwaarde zal beslissend zijn om, in bepaalde grensgevallen, te kunnen uitmaken of er al dan niet een pachtovereenkomst is.

5 Nochtans mag deze omschrijving geen aanleiding zijn om het accent te leggen op het beroep van de exploitant, die niet verplicht is van zijn landbouwbedrijvigheid de hoofdbedrijvigheid te maken. Het zijn nl. de onroerende goederen, waarop de landbouwbestemming moet slaan; m.a.w. het karakter van pachtgrond wordt niet op subjectieve maar op objectieve wijze beoordeeld (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 3; Rb. Verviers, 6 febr. 1974, *J.T.*, 1974, 371).

6 Het gebruik van de algemene term onroerend goed in artikel 1 duidt erop dat niet alleen gronden maar ook gebouwen in het landbouwbedrijf worden opgenomen en aldus het voorwerp van een pachtovereenkomst uitmaken. Zulks geldt uiteraard voor de gebouwen die met de gronden tot één enkel verpacht goed behoren. Doch hetzelfde geldt voor de gebouwen alleen, die door de exploitant gehuurd worden om ze te voegen hetzij bij de landerijen waarvan hij eigenaar is, hetzij bij de landbouwgronden en de gebouwen die hij van verschillende andere eigenaars in huur neemt.

Zodra dit gebouw gehuurd wordt om aan de noden van het landbouwbedrijf te voldoen, wordt het op gelijke voet als de gronden behandeld (*BARETTE, La notoin de bien rural en matière de bail à ferme, Rec. Gén. Enr. Not.*, 1964, nr. 20713, blz. 16; Cass., 20 nov. 1947, *Pas.*, 1947, I, 490). Vanzelfsprekend is dit niet het geval wanneer de koppeling van het geïsoleerde gebouw aan de landbouwgronden bij verrassing is geschied (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 5; Cass., 20 nov. 1947, *Pas.*, 1947, I, 490; DE CLERCK en LEFÈRE, nr. 3; CLOSON, nr. 7).

7 Een laatste nauwkeurigheid die de wetgever in de tekst heeft opgenomen betreft de wijze waarop de onroerende goederen de bestemming voor een landbouwbedrijf kunnen bekomen.

Bij de ingenottreding van de pachter kan zulks gebeuren op een uitdrukkelijke of een stilzwijgende wijze. Willen de partijen echter in de loop van de pachtijd aan een onroerend goed — hetzij een grond of een gebouw — een landbouwbestemming toekennen en hierdoor een bestemmingswijziging doorvoeren, dan kan dit enkel geschieden krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst. Het begrip uitdrukkelijke overeenkomst betekent niet dat deze op straf van onbestaanbaarheid schriftelijk moet aangegaan worden. Het duidt er wel op dat een louter gedogen vanwege de

verpachter onvoldoende is, ook wanneer hij kennis heeft van de werkelijke toestand (Cass. fr., 17 maart 1959, *Bull. Civ.*, 1959, IV, nr. 421, 346; Cass. fr., 6 jan. 1960, *Gaz. Pal.*, 1960, I, 120). De uitdrukkelijke overeenkomst van de partijen moet wel blijken uit een positieve handeling (EECKLOO, nr. 21).

Een onroerend goed maakt bijgevolg het voorwerp uit van een pachtovereenkomst in de volgende drie hypothesen:

- wanneer de overeenkomst op uitdrukkelijke wijze bepaalt dat het gehuurde goed vanaf de ingenottreding hoofdzakelijk voor het landbouwbedrijf bestemd is;
- wanneer het niet kan aangevochten worden dat, vanaf de ingenottreding, de pachter een landbouwbedrijvigheid uitoefent en de door hem gehuurde onroerende goederen hoofdzakelijk aanwendt voor zijn landbouwbedrijvigheid, wanneer er m.a.w. een stilzwijgend akkoord vanwege de verpachter bestaat;
- wanneer de partijen in de loop van de huurovereenkomst op een uitdrukkelijke wijze akkoord gaan de bestemming van een onroerend goed te wijzigen, om het voortaan aan te wenden voor de landbouw (CLOSON, nr. 7).

AFDELING III

CRITERIA VAN ONDERSCHIED TUSSEN PACTH EN ANDERE OVEREENKOMSTEN

8 Alleen de boven aangehaalde criteria zijn dienstig om een onderscheid te maken tussen landpacht en andere overeenkomsten en om bepaalde twijfelachtige gevallen op te lossen.

Met betrekking tot de oppervlakte van de gehuurde gronden is de wetgever van de mening uitgegaan dat de leefbaarheid van een landbouwexploitatie evengoed op een kleine oppervlakte kan verzekerd zijn. Het komt zelfs voor dat de bedrijven van geringe uitgestrektheid de grootste kapitaalsinvesteringen vergen (*Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 38-39; *Parl. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 21, 51 en 59; *Parl. Hand.*, Kamer, 1928-29, blz. 481 en 545; *Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 3 en 4; ROPPE, nr. 4; DE CLERCK en LEFÈRE, nr. 11; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr. 3; SAVATIER, nr. 9, blz. 7; CLOSON, nr. 9; EECKLOO, nr. 15). Tot tweemaal toe trouwens werd een amendement verworpen ertoe strekkend een grond beneden een bepaalde grootte uit het toepassingsgebied van de wet te weren (*Parl. Hand.*, Kamer, 1948-49, blz. 13; *Parl. Hand.*, Kamer, 1948-49, nr. 262, blz. 3; *Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 4).

Bepaalde rechtspraak houdt wel rekening met de uitgestrektheid, die dan slechts één van de elementen van appreciatie is om een geval met gemengd karakter op te lossen.

Evenmin als de uitgestrektheid, is de ligging van het onroerend goed determinerend. De grond of het gebouw kan evengoed in de stad, in een bebouwde kom of op de buiten liggen, zij moeten zelfs niet agrarisch van aard zijn, om te beantwoorden aan de vereisten, zodra ze aangewend worden voor de noden van een landbouwbedrijf, in de zin van artikel 1 gewild (BARETTE, *a.w.*, nr. 18; EECKLOO, nr. 15).

De hoofdzakelijke aanwending van het onroerend goed voor een landbouwbedrijf betekent niet dat het beroep van de pachter, op zichzelf genomen, leidinggevend zou zijn. Wel wordt vereist dat er een zeker verband bestaat tussen het erf en de landbouwbedrijvigheid van de pachter (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 3; *Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 2). De pachter moet immers zelf zijn bedrijf exploiteren doch deze landbouwactiviteit moet niet zijn hoofdbedrijvigheid uitmaken. Zodra de exploitatie bedrijfmatig gebeurt en deze activiteit als een nevenberoep kan worden aangezien, wordt de wil van de wetgever nageleefd (Vred. Kontich, 15 dec. 1970, Gemeente Waarloos t./Rochtin, *onuitg.*; ECKLOO, nr. 19; CLOSON, nr. 9). De bescherming van de pachtwet kan echter niet worden ingeroepen door de huurder van gronden die enkel de bedoeling heeft de vruchten voor eigen gebruik te winnen, vermits de noodzakelijke bestemmingsvereiste ontbreekt.

Afgeleid uit hetgeen voorafgaat, is er aldus pachtovereenkomst wanneer een fabrieksarbeider gronden en gebouwen huurt die hij na zijn dagtaak bewerkt of gebruikt voor veelteelt en de opbrengst niet uitsluitend aanwendt voor gezinsverbruik, maar ze integendeel hoofdzakelijk bestemt voor de markt en de verdere verkoop (ECKLOO, nr. 19).

Naar aanleiding van de pachtwet van 7 maart 1929 werd er reeds op aangedrongen in de mogelijkheid te voorzien dat werklieden en bedienden een pachtovereenkomst zouden kunnen afsluiten (*Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 39; *Parl. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 28; BARETTE, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1964, nr. 20713, blz. 22).

De inhuurneming door een niet-landbouwer van een groententuin of van een grond voor bloementeelt, is eveneens pachtovereenkomst mits hij zijn vruchten verkoopt. In beide gevallen wordt de activiteit, die als landbouw is aangezien, als een nevenberoep beschouwd.

In dezelfde gedachtengang kan het feit dat een pachter ook een landelijke herberg open houdt, op zichzelf niet volstaan 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 exploiteert en daartoe ingeschreven is in het handelsregister (Rb. Dendermonde, 17 nov. 1950, *T. Not.*, 1951, 119).

Integendeel kan een veekoopman of slager die weiden huurt om er, zelfs voor langere duur, vee in onder te brengen, het bestaan van een pachtovereenkomst niet inroepen, vermits deze activiteit slechts een onderdeel is van zijn handelsbedrijvigheid, zolang daarnaast niet als nevenberoep aan landbouw wordt gedaan (ECKLOO, nr. 19; *anders: Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 2; Rb. Marche-en-Famenne, 18 febr. 1955, *J. Liège*, 1954-55, 235; Vred. Komen, 26 jan. 1967, *T. Vred.*, 1967, 212; *anders: Vred. Wolvertem*, 13 jan. 1972, *T. Vred.*, 1975, nr. 2, 48).

Het winnen van vruchten is niet voldoende, het onroerend goed moet stelselmatig en bedrijfsmatig geëxploiteerd worden (Vred. Diest, 22 maart 1972, inzake Van Diest t./Peeters, *onuitg.*; Vred. Kontich, 15 dec. 1970, Gemeente Waarloos t./Rochtin, *onuitg.*).

De rechtbank te Gent weigerde eveneens de toepassing van de landpachtwetgeving in het geval van een spoorwegarbeider die daartoe gedwongen, onmiddellijk een 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 teveel belang te hechten (Rb. Gent, 29 maart 1957, *R.W.*, 1958-59, 1335).

Is *a fortiori* geen pachtovereenkomst de huur door een persoon — zelfs een landbouwer — van een terrein, met de bedoeling het te gebruiken als feestweide of als sportterrein (*Parl. Hand.*, Kamer, 1929, blz. 547) tenzij dit terrein tegelijkertijd en hoofdzakelijk voor landbouwdoeleiden geëxploiteerd wordt (SAVATIER, *Manuel juridique des baux ruraux*, Dalloz, nr. 9).

Tot op heden heeft de rechtspraak enkel met het beroep van de exploitant rekening gehouden en de toepassing van de wetgeving op de landpacht geweigerd, wanneer ze hierin, samen met andere elementen, een aanduiding vond die er op wees dat de partijen niet de bedoeling hadden een pachtovereenkomst af te sluiten (Rb. Gent, 23 febr. 1968, *R.W.*, 1968-69, 655; Rb. Leuven, 20 maart 1968, *R.W.*, 1967-68, 1959; Vred. Andenne, 20 april 1933, *T. Vred.*, 1933, 16; Vred. Turnhout, 18 febr. 1963, *Turnh. Rechtspr.*, 1963, blz. 430; Vred. Assenede, 23 maart 1967, *R.W.*, 1968-69, 1573).

9 Dezelfde criteria zijn bruikbaar om een gewone huurovereenkomst van een werkelijke pacht te onderscheiden. De rechtspraak heeft steeds geworsteld met deze moeilijkheden die vooral hun oorsprong vinden in het gemengd karakter van sommige overeenkomsten, met name die waar het in gebruik genomen onroerend goed tegelijkertijd uit gebouwen en landerijen bestaat.

Als algemene regel geldt de spreuk: *accessorium sequitur principale*. De toepassing van deze regel werd trouwens bekrachtigd door het Hof van Cassatie, dat vooropstelt dat het hoofdelement en het bijkomend element moeten onderscheiden worden, om te weten of het om een gewone huur of om een pachtovereenkomst, om een huurder of om een pachter gaat (Cass., 8 juni 1944, *Pas.*, 1944, I, 372; Cass. fr., 4 juli 1962, *Journal du Notariat*, 1963, 31; Cass., 23 april 1970, *Pas.*, 1970, I, 132).

Het onderzoek naar het hoofdelement en het bijkomend element is nochtans niet altijd gemakkelijk vast te stellen. Aldus kan het gebeuren dat de oorspronkelijke huurovereenkomst in hoofdzaak als een pacht bedoeld was, hoewel deze tegelijkertijd betrekking had op een handelsexploitatie, die als bijkomstige activiteit te beschouwen was, toestand die echter met stilzwijgend akkoord van de verpachter door de pachter gewijzigd werd, zodat voortaan de handelsexploitatie de hoofdzaak geworden is, met het gevolg dat de huur haar karakter van pacht verloren heeft (Cass., 23 april 1970, *Pas.*, I, 732; *Arr. Cass.*, 1970, blz. 787). Zo de verhuurde goederen verschillende bestemmingen hebben, heeft de huurovereenkomst slechts dan een gemengd karakter wanneer die goederen één geheel vormen waarvan sommige dienen voor een activiteit die de bijzaak is van de activiteit waarvoor de andere goederen gebruikt worden. Een bijkomstige activiteit is op zichzelf geen ondergeschikte activiteit t.o.v. de andere, die de voornaamste is. Zulks is slechts het geval wanneer zij samen één geheel vormen waarbij het ene het complement is van het andere (Cass., 26 febr. 1965, *Pas.*, 1965, I, 659).

Nochtans kunnen deze stellingnamen niet verhinderen dat het in sommige gemengde gevallen vrij moeilijk is om duidelijk uit te maken wat het principale en wat het accessorium is.

Zolang het immers volstond om, als pachtovereenkomst te worden beschouwd, onroer-

rende goederen te huren die normaal vruchten konden opbrengen met de bedoeling deze vruchten te winnen, waren de grensgevallen inderdaad talrijk. Nu aan het begrip pacht de essentiële voorwaarde van de aanwending voor een landbouwbedrijf is toegevoegd, hetgeen meteen de bestemming van de vruchten voor de markt en de verdere verkoop veronderstelt, is de kans op verduidelijking groter geworden. Ten slotte heeft de wetgever de volgende stelregel geformuleerd: indien de woonst, in vergelijking met de andere delen van het erf, die voor de landbouw worden aangevend eerder als bijkomstig voorkomt, zal er landpacht zijn; indien integendeel het erf hoofdzakelijk voor de woonst en de voeding van het gezin wordt gebruikt is er geen pacht. Niet het uitzicht van de woning, noch haar aanhorigheden, noch de indeling ervan, zijn bepalend, maar wel de hoofdzakelijke aanwending van het geheel voor een landbouwbedrijf (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 4).

Wanneer een werkman, voor de noodwendigheid van zijn huisvesting, een huis huurt waar een perceeltje grond bijhoort, is het een gewone huishuur en geen pacht-overeenkomst (ROPPE, nr. 5). Evenzo ontnemt de aanwezigheid van een kleine stal en het kweken van schapen en varkens als bijkomende bron van inkomsten, aan de overeenkomst niet haar hoofdzakelijk karakter van huishuur (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr. 4; ROPPE, 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 houdt dan drie geiten en konijnen, werd niet als pacht beschouwd, temeer daar de intensieve grondbewerking en het houden van vee vooral aan oorlogsomstandigheden te wijten was (Rb. Doornik, 9 dec. 1942, *T. Vred.*, 1963, 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). De bestanddelen van een pachtovereenkomst ontbreken ingeval van huur van de achtergrond, nl. een weide, gelegen bij het woonhuis van de verhuurder, zo de huurder geen landbouwer is, geen landbouwbedrijf exploiteert en op de gehuurde grond twee dieren laat grazen voor de behoeften van het gezin (Vred. Lokeren, 5 juni 1970, *T. Not.*, 1970, 251). Zo de huurwaarde van de gebouwen deze van de gronden merkkelijk overtreft dan is er gewone huur-overeenkomst (Rb. Luik, 16 juni 1930, *Pas.*, 1930, II, 174, *T. Vred.*, 1931, 499). In elk geval zijn van de toepassing van de pachtwet uitgesloten, de goedkope woningen gebouwd door de N.M.K.L., waarbij het duidelijk is dat de bewoning de hoofdzakelijke aanwending van het erf uitmaakt (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 4).

Is integendeel pacht, de overeenkomst die zowel zaailand als gebouwen tot voorwerp heeft, omwille van de minderwaardige woongelegenheden, nl. een klein laag huis, in vergelijking met de nieuw gebouwde stallingen en schuur, omwille ook van het feit dat voorheen eveneens een landbouwer het goed bewoonde en de huidige bewoner zelf een pachtgoed had verlaten, en omdat de huurprijs per jaar betaald werd (Rb. Gent, 4 april 1952, inzake Van de Velde t./ Van de Velde, *onuitg.*). De gevallen waarbij twee op elkaar volgende overeenkomsten gecombineerd worden, kan men aan de hand van dezelfde criteria oplossen. Wanneer een werkman of bediende, eigenaar van een woning, een kleine moestuin huurt is dat zeker geen landpacht,

vermits het gehuurde stuk grond als een uitbreiding van de bestaande moestuin aangezien wordt (VAN DIEVOET, nr. 5-1, *in fine*; Vred. Châtelet, 20 maart 1942, *R.P. Not.*, 1942, 230; Vred. Sint-Jans-Molenbeek, 14 juni 1938, *T. Vred.*, 1938, 505).

10 Bijgevolg kan het onderzoek naar de aard van de overeenkomst herleid worden tot de vraag of de gronden of gebouwen, ook wanneer ze afzonderlijk van verschillende eigenaars gehuurd worden doch ingevolge de overeenkomst in één geheel worden samengebracht, het bestaan van een landbouwbedrijf, in de wettelijke zin van het begrip, rechtvaardigen (CLOSON, nr. 8). Dat onderzoek is veelal een feitenkwestie en het behoort in elk geval tot de taak van de rechtbank na te gaan of de woning als hoofdzaak voorkomt dan wel de beroepsmatige exploitatie van de landbouwgronden (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 5). Zulks neemt natuurlijk niet weg dat gevallen zullen overblijven waar de toepassing van de geformuleerde algemene regels niet vanzelfsprekend een onbetwistbare oplossing mogelijk maakt. Steeds zal nog een beroep moeten worden gedaan op een geheel van uiterlijke gegevens die, afzonderlijk genomen, geen geldig criterium zijn, doch samen een belangrijke aanduiding voor een oplossing geven. Komen hiervoor als gegevens in aanmerking, o.m. het beroep van de huurder, de ligging van de grond, de schikking, de inrichting, de bestemming en de mogelijkheden van de gebouwen, de oppervlakte, de bebouwingsmogelijkheden, de prijs, het tijdstip van betaling, de duur van de overeenkomst, enz.

Is aldus geen pachtovereenkomst, de door een arbeider aangegane huur van een woonhuis met aanhorigheden, dat een aaneengesloten geheel vormt, groot 53 a. 80 ca., waarvan 1 are bebouwd is en waarop geen dieren of landbouwmaterieel worden aangetroffen; het kadastraal inkomen voor het bebouwd gedeelte 2.100 frank en voor het overige 680 fr. bedraagt en de modaliteiten van betaling van de huurprijs afwijken van de gebruiken inzake landpacht (Vred. Assenede, 23 maart 1967, *R.W.*, 1968-69, 1573; Rb. Gent, 23 febr. 1968, *R.W.*, 1968-69, 655).

11 Principeel heeft de benaming die de overeenkomst aan het onroerend goed geeft, geen invloed. Aldus is de vermelding van het woord hofstede in de overeenkomst zonder belang (Vred. Asse, 22 febr. 1938 en Rb. Brussel, 6 mei 1938, *T. Vred.*, 1939, 58). Evenmin wijzigt het inlassen van de term nijverheidsgrond de werkelijke aard van de overeenkomst (Rb. Antwerpen, 18 juni 1953, inzake De Cuyper t./ Neeckx, *onuitg.*). De rechtbanken zijn er immers toe gerechtigd na te gaan of de pachtwet niet opzettelijk omzeild is door de verpachte grond als bouw- of nijverheidsgrond in de overeenkomst te kwalificeren (Rb. Kortrijk, 20 okt. 1951, *J.T.*, 1952, 153; Rb. Brussel, 30 juni 1956, Borremans t./ Van Can, *onuitg.*).

Nochtans zal de huurovereenkomst die in het geschrift, dat tot bewijs van de overeenkomst is opgesteld, als pacht beschreven en bepaald wordt, de bescherming van de pachtwet genieten (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, 295, blz. 5), hoewel dat duidelijk blijkt in te druisen tegen de begripsomschrijving zelf van de pacht. Zo moet men tot het bestaan van een landpacht besluiten, wanneer de gehuurde onroerende goederen niet hoofdzakelijk voor een landbouwbedrijf worden gebruikt

(EECKLOO, nr. 24). Tot staving hiervan wordt de bepaling ingeroepen van artikel 1134 B.W., die de wil van de partijen als wet aanziet. Wel wordt het gevaar voor verwarring erkend; het begrip pacht kan in de volkstaal eveneens een gewone huishuur aanduiden, maar de wetgever acht het risico voor de verpachter niet zo erg, daar de pachter toch tot bepaalde verplichtingen gebonden is o.m. de aanwending voor een landbouwbedrijf. Bovendien beschikt de verpachter steeds over een middel om de overeenkomst te verbreken, zo de huurder aan zijn verplichtingen te kort komt (art. 29). De wetgever heeft hiermede willen onderstrepen dat het opstellen van de overeenkomst met de nodige zorgvuldigheid moet geschieden.

Een dergelijke strenge stellingname heeft ongetwijfeld zijn nut, wanneer de pachter in de loop van de overeenkomst de gehuurde onroerende goederen niet meer hoofdzakelijk voor de landbouw gebruikt. Maar wanneer integendeel vaststaat dat de partijen, niettegenstaande de bewoordingen, van meetaf aan geen eigenlijke pacht-overeenkomst hebben willen sluiten, kan deze regel bezwaarlijk worden toegepast. Men kan zich immers moeilijk voorstellen, dat een verbreking van de overeenkomst zou uitgesproken worden, wegens het zogenaamde niet-nakomen van verplichtingen, die de partijen nooit hebben willen opleggen of aangaan.

Omgekeerd wordt de overeenkomst door de pachtwet wel beschermd, zo de onroerende goederen van bij de ingenottreding hoofdzakelijk voor een landbouwbedrijf gebruikt worden, welke ook de kwalificatie is die in de overeenkomst gegeven wordt. Vanzelfsprekend moet de pachter hiervan het bewijs leveren (EECKLOO, nr. 25).

Vermeldt de geschreven overeenkomst echter dat het om een gewone huur gaat, en wordt later, ingevolge een bestemmingsverandering, het onroerend goed voor een landbouwbedrijf aangewend, dan kan zulks slechts aanvaard worden mits voorlegging van een schriftelijke toestemming of een aanvullende schriftelijke overeenkomst vanwege de verpachter (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 5-6).

12 Het is meestal vrij eenvoudig een pachtovereenkomst van een koop-verkoopcontract te onderscheiden. De bestanddelen van beide overeenkomsten liggen te ver uit mekaar, om ernstige betwistingen mogelijk te maken. Terwijl een pacht enkel het genot van een bepaald onroerend goed tot voorwerp heeft, draagt de koop-verkoop de volle eigendom over.

Wel kan er een probleem rijzen wanneer de overeenkomst de verkoop van vruchten tot voorwerp heeft. Daar dergelijke contracten uiterst geschikt zijn om het bestaan van een pachtovereenkomst te omzeilen, heeft de wetgever duidelijk bepaald welke seizoen- en cultuurcontracten buiten de toepassing van de pachtwet vallen (zie verder, nr. 19).

13 De zogenaamde ruilpacht wordt door artikel 30 buiten het toepassingsgebied van de pachtwet gehouden. Onder ruilpacht verstaat men de praktijk die in sommige streken wordt toegepast en waarbij twee pachters onderling of waarbij een eigenaar en een pachter het genot van gepachte gronden uitwisselen. Zulks gebeurt om enkele nadelige omstandigheden — zoals o.m. de ligging van het goed t.o.v. bedrijfszetel, de verspreiding van percelen — die een rationele exploitatie in de weg staan, uit te schakelen.

Artikel 30 bepaalt dat de ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen geen invloed heeft op de rechten en de verplichtingen van de pachters of verpachters. Een dergelijke overeenkomst die geen zakelijk recht tot voorwerp heeft, wordt aangezien als een onbenoemde overeenkomst. Het gaat eerder om een gedogen, waaraan ieder van de partijen op elk ogenblik een einde kan maken, mits redelijkerwijze een zekere opzeggingstermijn nageleefd wordt. Dergelijke opzegging kan uiteraard niet als een eigenlijke opzegging zoals die voor een pachtovereenkomst geldt, worden aangezien (EECKLOO, nr. 481).

Eventueel zal moeten nagegaan worden of een als ruilpacht voorgestelde overeenkomst niet een werkelijke pacht verbergt. Immers, de pachtprijs die evengoed een doen als een laten mag zijn, kan bestaan uit het verschaffen van het genot van een ander goed.

14 De pachtovereenkomst en het vruchtgebruik hebben het gemeenschappelijk kenmerk dat zij beiden het genot van de vruchten tot voorwerp hebben. De uitoefening van een vruchtgebruik kan eveneens bestaan uit de exploitatie en de opbrengst van een landbouwbedrijf. Het ligt bijgevolg voor de hand dat verwarring tussen beide overeenkomsten niet uitgesloten is. In twijfelachtige gevallen zal moeten onderzocht worden of een overeenkomst van vruchtgebruik niet de bedoeling heeft de rechten en de verplichtingen aan een pachtovereenkomst verbonden, te omzeilen (Rb. Kortrijk, 2 maart 1956, Bogaert t./ Capenel en cs., *onuitg.*; Rb. Nijvel, 14 okt. 1970, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1971, 68). Om zulks duidelijk te maken, zal moeten blijken of de partijen een zakelijk recht, vruchtgebruik, of een persoonlijk recht, pacht, hebben willen bedingen. Het vruchtgebruik is meestal een levenslang recht, de pacht uiteraard tijdelijk. Nochtans kan een recht van vruchtgebruik, door overeenkomst toegestaan, voor een bepaalde duur worden aangegaan, doch het overlijden van de rechthebbende maakt er in elk geval een einde aan (art. 617 B.W.), hetgeen niet het geval is bij landpacht (zie nr. 138; Brussel, 29 sept. 1965, *T. Not.*, 1967, 171). Belangrijk als criterium van onderscheid zijn de verplichtingen van de eigenaar; het vruchtgebruik kent de eigenaar een eerder passieve rol toe, vermits hij niet verplicht is de schade door ouderdom ontstaan te herstellen (art. 607 B.W.); de landpacht integendeel legt de verpachter een actieve rol op. De wijze van betaling van de prijs kan eveneens een aanleiding zijn naargelang hij op vaste tijdstippen is vastgesteld of ineens vereffend wordt (DE CLERCK en LEFÈRE, nr. 32). Bovendien reikt het genot van de pachter niet zo ver dan dat van de vruchtgebruiker; deze laatste mag immers beschikken over de vruchten van alle aard, de natuurlijke, de nijverheids- en de burgerlijke vruchten. Het genotsrecht van de pachter is uiteraard beperkt tot de vruchten die het resultaat zijn van de exploitatie van een landbouwbedrijf.

Het betrekken van onverdeeld goed met last van levensonderhoud is geen landpacht (Vred. Edingen, 9 dec. 1948, *T. Vred.*, 1949, 243). Dergelijk contract is een onbenoemde overeenkomst waarbij een eigenaar het genot van een goed afstaat aan een persoon die als tegenprestatie ertoe gehouden is huisvesting, voeding en onderhoud te bieden (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. Vente, nrs. 550 en 551; Gent, 27 mei 1903, *R.P. Not.*, 478).

15 De erfpacht die tot voor kort in onbruik scheen te zijn gevallen, komt de laatste jaren meer en meer voor. Deze overeenkomst, geregeld door de wet van 10 januari 1824, draagt een tijdelijk zakelijk genot over, waarbij het volle genot van een onroerend goed dat aan een ander toebehoort, aan de erfrechthebbende wordt toegekend, tegen betaling van een jaarlijkse vergoeding (art. 1). Dit recht moet voor minstens 27 jaar worden toegestaan, regel waarvan niet mag worden afgeweken. De verplichte duur is vanzelfsprekend geen absolute norm om deze overeenkomst te onderscheiden van een landpacht, hoewel een dergelijke lange eerste pachtperiode zelden zal voorkomen. Een duidelijker onderscheid is te vinden in de uitgebreidheid van het genotsrecht. De titularis van een erfpacht heeft de mogelijkheid zijn recht te vervreemden, een hypotheek te nemen en het goed te belasten met dienstbaarheden voor de duur van de erfpacht (art. 6). De eigenaar is bovendien niet gehouden tot herstellingen (art. 5).

16 Garfpacht of deelhebbende pacht is de overeenkomst waarbij de pachter het genot van een landeigendom verkrijgt, en als tegenprestatie niet een vaste som verschuldigd is, maar volgens een bepaald percentage, de voortgebrachte vruchten met de eigenaar moet delen (DE PAGE, IV, nr. 803; KLUYSKENS, *De contracten*, nr. 278 e.v.).

Deze soort overeenkomst is steeds een bron geweest van allerlei moeilijkheden. Moet ze al dan niet aangezien worden als landpacht, wanneer ze ophoudt garfpacht te zijn, en het karakter van een vennootschap in deelneming aanneemt.

De wet van 4 november 1969 is voor de wetgever de welkome gelegenheid geweest aan al deze betwistingen een einde te maken; hij heeft de artikelen 1763 en 1764 B.W., die op de garfpacht betrekking hebben, opgeheven.

Nochtans mag hieruit niet worden afgeleid dat het afsluiten van dergelijke overeenkomsten voortaan onmogelijk wordt of eenvoudig verboden is. Zulks is nooit de bedoeling geweest, hoewel de wetgever de mening is toegedaan dat ze beter zouden verdwijnen, gelet op de onduidelijkheid waartoe de garfpacht steeds aanleiding heeft gegeven (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 9).

Alle onzekerheid is thans weggenomen vermits de overeenkomst waarbij de eigenaar alleen het genot van de grond inbrengt en als vergoeding een deel van de opbrengst van de exploitant ontvangt, als een pachtovereenkomst moet worden beschouwd (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 8), m.a.w. de eigenlijke deelpacht wordt als een volwaardige pachtovereenkomst aangezien (*Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 3).

Deze stellingname heeft uiteraard tot gevolg dat alle bepalingen van de pachtwet van toepassing zijn, met inbegrip van deze die op de pacht prijs betrekking hebben (EECKLOO, nr. 38). Deze laatste gevolgtrekking echter plaatst het essentiële kenmerk van de garfpachtovereenkomst op de helling. De bepaling van artikel 19, eerste lid, laat de pachter toe, zonder enig voorbehoud en niettegenstaande elke andersluidende, door de overeenkomst opgelegde verplichting, de pacht prijs altijd in geld te voldoen. De bindende kracht van de tegenprestatie, eigen aan de garfpacht, nl. het overeengekomen percentage van de voortgebrachte vruchten, vervalt bijgevolg, doordat aan de pachter de keuze gelaten wordt de prijs in speciën te betalen, en ingevolgd de

beperkingen die de andere bepalingen betreffende de pacht prijs opleggen (zie verder, nr. 33).

Ook de twistvraag of de garfpachtovereenkomst al dan niet als een vennootschap moet worden aangezien, is zonder voorwerp geworden. Artikel 2, 4°, van de pachtwet schrijft immers op gebiedende wijze voor welke voorwaarden vereist zijn om een vennootschapscontract, dat de exploitatie van een landbouwbedrijf tot voorwerp heeft, en dat als dusdanig buiten het toepassingsgebied van de pachtwetgeving valt, te sluiten (zie verder, nr. 21). Zo bijgevolg een overeenkomst zich als garfpacht aandient, en de vereisten van de vennootschapsvorming bepaald in artikel 2, 4°, niet vervuld zijn, dan is er pachtovereenkomst en zijn alle bepalingen desbetreffend van toepassing; zijn integendeel die vereisten wel vervuld, dan is er vennootschap en ontsnapt de overeenkomst aan alle bepalingen van de pachtwet.

AFDELING IV

OVEREENKOMSTEN DOOR DE WET UITDRUKKELIJK UITGESLOTEN VAN DE TOEPASSING VAN DE WETGEVING INZAKE PACT (ART. 2)

17 Artikel 2 van de wet van 4 november 1969 somt vier overeenkomsten op die buiten het toepassingsgebied van de pachtwet vallen, nl. de industriële vetmesterijen en fokkerijen, de seizoenpachten of cultuurcontracten, de overeenkomsten die verbonden zijn met een arbeidsovereenkomst, en tenslotte de vennootschapscontracten.

De wetgever aanziet deze gevallen als uitzonderingen op de definitie zelf (*Parl. Hand.*, Senaat, 1965-66, nr. 295, blz. 6). Zulks betekent dat deze soort van overeenkomsten, gelet op hun aard, normaal als pachtovereenkomst zouden moeten behandeld worden, doch voortaan ontsnappen ze, ingevolge de uitdrukkelijke bewoordingen van artikel 2, aan het toepassingsgebied ervan.

Een drietal gevolgtrekkingen vloeien hieruit voort. Vooreerst kan geen enkele bepaling van de pachtwet ingeroepen worden; de bedoelde overeenkomsten worden immers uit de begripsomschrijving gelicht, zodat de toepassingsuitsluiting niet beperkt is tot enkele bepalingen, maar zich uitstrekt tot alle bepalingen van de wet, die de materie regelen. Vervolgens moet onderstreept worden dat de uitsluiting slechts geldt in de mate dat alle voorwaarden hiervoor vereist, tegelijkertijd vervuld zijn. Is zulks niet het geval, dan is er wel pachtovereenkomst, althans zo de bedongen overeenkomst past binnen het kader van het begrip pacht, en ten slotte moeten de voorwaarden die vereist zijn om tot één van de uitgesloten categorieën te behoren, beperkend geïnterpreteerd worden (ECKLOO, nr. 27; CLOSON, nr. 12; D'UDEKOM D'ACOUZ en SNICK, nr. 19). De tekst van artikel 1 wil trouwens een einde maken aan de uitbreidende interpretatie van overeenkomsten die er toe strekken de bepalingen van de pachtwet te omzeilen ten koste van de bescherming van de pachter (*Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 2).

§ 1. Eerste uitzondering : Industriële vetmesterijen en industriële fokkerijen

18 De wet is niet van toepassing op de pacht van onroerende goederen die aangewend worden voor de exploitatie van industriële vetmesterijen en industriële fokkerijen.

De veeteelt in zijn klassieke vorm, nl. de bijkomende activiteit van het landbouwbedrijf, die gericht is op het kweken van dieren nuttig voor de landbouw, moet uiteraard als pachtovereenkomst aangezien worden. Wat echter uit het toepassingsgebied geweerd wordt is de vorm van veeteelt die in dergelijke mate gespecialiseerd is, dat hij totaal onafhankelijk van het eigenlijke landbouwbedrijf bestaat en hiermede geen uitstaans meer heeft. Het onafhankelijk bestaan, los van de eigenlijke landbouwactiviteit is de voorwaarde die vereist wordt om de industriële vetmesterij en fokkerij uit de pachtwet uit te sluiten (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 6).

Deze uitzondering geldt vanzelfsprekend voor de kwekerij van dieren die niet voor de landbouw nuttig zijn, zoals wilde dieren, siervogels, nertsen, bevers, jachthonden, enz.; deze activiteit wordt trouwens nooit als veeteelt, en dus nooit als pacht beschouwd (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 6). Doch zodra de fokkerij geen uitstaans meer heeft met het specifieke landbouwbedrijf, geldt de uitzondering evenzeer, wanneer dieren gekweekt worden, die wel nuttig zijn voor de landbouw en normaal als veeteelt de bescherming van de pachtwet genieten.

Het criterium „dienstig” om het onderscheid tussen beide soorten veeteelt te maken, is te vinden in het feit dat de dieren die op een industriële vetmesterij en fokkerij gekweekt worden, helemaal niet of vrijwel niet leven van de bodemopbrengst van het bedrijf zelf, doch integendeel van voeders die van buiten uit aan het bedrijf geleverd worden. Het bestaan van een pachtovereenkomst mag niet aanvaard worden, zelfs wanneer administratieve of fiscale getuigschriften het bedrijf wel als landbouw bestempelen (Luik, 15 juni 1968, *J. Liège*, 1968-69, 225). Zelfs het aanwenden van een weide of een ander onroerend goed kan aan de aard van de bedrijvigheid niets veranderen (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 6; *Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 2; *Parl. Hand.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 2). Aldus sluit de veekoopman of slager die weiden huurt om dieren vet te mesten, geen pachtovereenkomst af.

Er is integendeel wel pachtovereenkomst, wanneer de landbouwdieren hoofdzakelijk leven van de bodemopbrengst, die door de pachter verzorgd wordt; in dat geval bestaat er immers een verband tussen de landbouwbedrijvigheid en de veeteelt. Er is eveneens pacht zo de gehuurde onroerende goederen, als bijkomende activiteit op het landbouwbedrijf bovendien een vetmesterij of fokkerij herbergen, ook wanneer deze op industriële schaal geëxploiteerd wordt. De parlementaire voorbereiding leert immers dat de woorden „onafhankelijk van het landbouwbedrijf” in de tekst werden ingelast om juist deze twee gevallen binnen het toepassingsgebied van de landpacht te houden (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 296, blz. 7). Bovendien is het zonder belang of de onroerende goederen, gronden of gebouwen, die speciaal voor deze industriële fokkerij worden gebruikt, eigendom zijn van de exploitant of van één of meer eigenaars gehuurd worden (EECKLOO, nr. 28). Aldus kan een vlasteler die tevens een varkensfokkerij exploiteert, voor het geheel van de goederen op de bescherming van de pachtwet een beroep doen. Zulks geldt echter niet, wanneer deze bijkomende activiteit bestaat uit een kwekerij van andere dan landbouwdieren, vermits dergelijke bedrijvigheid niet kan worden beschouwd als een landbouwactiviteit en omdat deze dieren geen enkel verband hebben met het landbouwbedrijf (D'UDEKOM D'ACOU en SNICK, nr. 20).

§ 2. Tweede uitzondering: De seizoenpacht of cultuurcontract

19 De pachtwet is evenmin van toepassing op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar in zich sluit (art. 2, 2°). Ook deze bepaling is een principiële uitzondering op de definitie zelf van de pacht-overeenkomst, met het gevolg dat deze contracten niet enkel ontsnappen aan de bepalingen betreffende de duur, zoals onder het stelsel van de wet van 7 juli 1951 het geval was, maar buiten het gebied vallen dat de pachtwet bestrijkt.

Het is de uitdrukkelijke bedoeling van de wetgever geweest een einde te maken aan de misbruiken waartoe de onder de benaming van seizoenpacht verdoken pacht-overeenkomsten aanleiding gegeven hebben. Dit doel is bereikt geworden door de begripsomschrijving van de seizoenpacht scherper te omlijnen, iets waarnaar reeds gestreefd werd in het oorspronkelijke wetsvoorstel, dat aan de basis ligt van de wet van 4 november 1969 (*Parl. Hand., Senaat, 1961-62, nr. 139*).

Als seizoenpacht of cultuurcontract wordt beschouwd, de overeenkomst waarbij de ene partij de verbintenis aangaat een bepaalde grond voor minder dan één jaar ter beschikking te stellen van de andere partij die er zich op zijn beurt toe verbindt er een bepaalde teelt op te winnen waarvoor hij de overeengekomen vergoeding betaalt. Dergelijke overeenkomsten worden in sommige streken van het land afgesloten; witloofkwekers huren grond bij om voor een jaar hun teelt aan te vullen; een bemest perceel grond wordt afgestaan om er aardappelen, vlas, wortelen, erwten, enz. op te kweken; een weide wordt in gebruik genomen om er gedurende het goede seizoen een kudde op te laten grazen (*VAN DIEVOET, nr. 78; ROPPE, nr. 76, 3°; EECKLOO, nr. 30*).

Zijn eveneens seizoenpachten of cultuurcontracten, de overeenkomsten waarbij de te velde staande oogsten worden verkocht, al dan niet gepaard gaand met bepalingen betreffende de levering van zaaigoed, bemesting, e.d.m. (*CLOSON, nr. 14; Rép. P. Dr. B., Bail à ferme, Compl. I, nr. 162*). Een typisch voorbeeld hiervan is het afzonderlijk of openbaar verkopen van het gras of het nagras; een contract dat slechts op een deel van het jaar slaat en telkens met een nieuwe koper afgesloten wordt. Het bemesten dat eventueel door de koper wordt uitgevoerd is in werkelijkheid ten laste van de eigenaar die het risico van de exploitatie draagt. Met de exploitatiekosten wordt rekening gehouden bij het jaarlijks vaststellen van de prijs (*VAN DE POEL, Pacht of verkoop van gras op stam, T. Not., 1968, nr. 9, blz. 177*).

Welke ook de teelt mag zijn, in al deze gevallen is het de uitdrukkelijke bedoeling van de partijen de duur van de ingebruikneming van het onroerend goed uitsluitend te richten op het voorwerp zelf van de overeenkomst. De contractanten willen bijgevolg nooit een pachtovereenkomst sluiten. Deze cultuurcontracten vertonen trouwens kenmerken die hen eigen zijn: gewoonlijk wordt elk jaar een andere contractant gezocht of er wordt een ander perceel aangeboden; de overeenkomsten worden met de pachters en niet met de eigenaars gesloten; de pachter, en niet de cultuurcontractant zorgt voor de gereedlegging van het veld (*Parl. Hand., Senaat, 1964-65, nr. 95, blz. 7*).

Rekening houdend met het eigen karakter van de seizoenpacht en van het cultuurcontract, heeft de wetgever aan artikel 2, 2°, een bepaling toegevoegd die deze contracten duidelijk van de eigenlijke pachtovereenkomst onderscheidt en het afzon-

derlijke bestaan van beide vrijwaart. Worden niet aangezien als contracten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit, de achtereenvolgende overeenkomsten waarbij eenzelfde gebruiker zich jegens eenzelfde eigenaar verbindt om op eenzelfde perceel gedurende meer dan één seizoen voor het gewone teelt- en onderhoudswerk te zorgen. Welke ook de benaming of de modaliteiten van de aangegane overeenkomst mogen zijn, er is dus in elk geval pacht, wanneer de overeenkomst is aangegaan tussen eigenaar en gebruiker, wanneer de gebruiker bovendien het gewone onderhoud en de bewerking van hetzelfde perceel verzorgt en er zich tenslotte een herhaling van vruchtwinning op hetzelfde perceel door dezelfde gebruiker voordoet. Zodra deze drie voorwaarden tegelijkertijd verwezenlijkt zijn, is er een onweerlegbaar vermoeden dat de overeenkomst onder toepassing van de pachtwet valt (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 95, blz. 7-8; EECKLOO, nr. 30; D'UDEKOM D'ACOU en SNICK, nr. 21; CLOSON, nr. 14; Vred. Aubel, 10 febr. 1971, *J.T.*, 1971, blz. 702; *a contrario*: Vred. Sint-Truiden, 7 juni 1971, Schutten t./Thunaars, *onuitg.*; Cass., 2 mei 1975, *B.W.*, 1975-76, 756; Vred. Aarlen, 2 maart 1973, *T. Vred.*, 1974, 225). Vanaf dat ogenblik heeft het voorwerp van de overeenkomst geen belang meer, het mag dan nog gaan om een verkoop van gras of van wassende vruchten tussen de eigenaar en dezelfde gebruiker of koper, in de loop van verschillende overeenkomsten die elkaar opvolgen en waarbij de laatste voor de teelt en het onderhoud van hetzelfde perceel zorgt, zoals het bemesten van de grond, de omheining van de weide of het onderhouden van de bestaande afsluiting, het reinigen van de omliggende grachten, enz. (EECKLOO, nr. 30).

A contrario moet hieruit worden afgeleid dat er geen pachtovereenkomst maar wel seizoenpacht of cultuurpacht is wanneer, hetzij er telkens een andere gebruiker is, hetzij de overeenkomst telkens betrekking heeft op een ander perceel, al volgen de overeenkomsten tussen dezelfde contractanten elkaar op, hetzij de eigenaar en niet dezelfde seizoenpachter of dezelfde cultuurcontractant gedurende opeenvolgende overeenkomsten het gewone onderhoud en de bewerking desnoods van hetzelfde perceel uitvoert.

Zo een overeenkomst bepaalt dat de grasverkoop van jaar tot jaar zal geschieden en zo deze overeenkomst geen gewag maakt van de gewone bebouwings- en onderhoudswerken, zijn de voorwaarden die deze overeenkomst aan de toepassing van artikel 2, 2° van de wet van 4 november 1969 zouden onderwerpen, niet nageleefd en zijn derhalve de partijen niet door een pacht gehouden (Vred. Dinant, 23 okt. 1970, *T. Vred.*, 1971, blz. 223; Vred. Aubel, 10 febr. 1971, *J.T.*, 1971, 702).

§ 3. Derde uitzondering: Verhuring verbonden met een arbeidsovereenkomst

20 Het genot van een grond dat de eigenaar of de vruchtgebruiker als een onderdeel van het loon in een dienstverhuringcontract afstaat, wordt beschouwd als een accessorium van het hoofdcontract; niet de pachtwet, maar het statuut van de arbeidsovereenkomst is op het geheel van de verhoudingen tussen de contractanten van toepassing. Deze regel geldt op een absolute wijze, onverschillig of de dienstverhuring een arbeids- of bediendencontract is en welke ook het bedrag van het loon of de wedde zijn mag.

Vermits de ingebruikneming van de grond een onderdeel is van de vergoeding, houdt het genot ervan op, wanneer het arbeidscontract eindigt, zonder dat rekening wordt gehouden met de oorzaak van de beëindiging, nl. de gewone opzegging, het onderling akkoord of de ontbinding ten nadele van één van de partijen (Rb. Gent, 12 nov. 1954, inzake De Pauw t./ Martens, *onuitg.*). Om dezelfde reden heeft de werkgever die gezaaid heeft recht op een vergoeding, zo de arbeidsovereenkomst eindigt vóór de oogst is binnengehaald (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 8).

De bepaling van artikel 2, 3^o, is gebiedend voor de partijen en de feitenrechter, doch de formulering volstaat niet om de grensgevallen tussen pacht- en arbeidsovereenkomst op te lossen. Vergeleken met de concrete omstandigheden, hebben de aanduidingen in het contract zelf slechts een zeer ondergeschikte betekenis. Doorslaggevend zijn de genotswaarde van de gebruikte percelen, de bezoldiging die in speciën en natura uitbetaald wordt, en de prestaties die de contractant als arbeider levert. Als criterium stelt de wetgever voorop dat er pachtovereenkomst is, zo de waarde van het ingebruiknemen der landerijen en de opbrengst die uit de exploitatie ervan voortvloeit, belangrijker zijn dan het totale bedrag van de normaal uitbetaalde lonen; in deze veronderstelling kan de afgestane grond niet meer als een accessorium aanvaard worden. Het tegendeel echter zou eerder wijzen op het bestaan van een arbeidsovereenkomst (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 8).

Dit toetsingsmiddel is echter voor ernstige betwisting vatbaar. Men mag immers niet uit het oog verliezen dat de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers, de betaling van het loon op een imperatieve wijze regelt, o.m. wanneer overeengekomen is een deel ervan in natura uit te betalen. Artikel 6 van voornoemde wet laat weliswaar toe dat het genot van een grond als loon in natura wordt verstrekt, doch het bepaalt meteen de voorwaarden die voor de geldigheid vereist zijn. Een eerste voorwaarde betreft de aard van de dienstverhuur: de prestatie in natura moet gebruikelijk of wenselijk zijn in de betrokken bedrijfstak of het betrokken beroep. De tweede voorwaarde bepaalt de verhouding van de vergoeding in natura tot het totale brutoloon: de gebruikswaarde van de grond mag één vijfde van het totale brutoloon niet te boven gaan. Een formele vereiste schrijft voor dat de vergoeding schriftelijk geschat en bij de indienstneming ter kennis van de werknemer moet worden gebracht (zie hieromtrent: Tw. *Arbeidsovereenkomst*, nr. 370 e.v.).

Hieruit wordt afgeleid dat er niet enkel pachtovereenkomst is, wanneer de vergoeding in natura hoger is dan de betaling in speciën, maar eveneens zodra het in deze wet bepaalde één vijfde van het totale brutoloon overschreden is. Heeft men nu te doen met een dergelijk contract dat de maximum begrenzing niet in acht neemt, dan zijn er twee oplossingen mogelijk: ofwel blijft het een arbeidsovereenkomst en het loonbeding wordt getroffen door de absolute nietigheid van de bedingen die tegen het in deze wet bepaalde indruisen, zonder dat de nietigheid kan gedekt worden door een vrijwillige naleving vanwege de werkgever, ofwel is er pachtovereenkomst, zodra de waarde van de vergoeding in natura één vijfde van het totale brutoloon te boven gaat. Ten slotte wordt het bestaan van de arbeidsovereenkomst niet erkend, wanneer de uitbetaling van het loon in natura — terzake het afgestane genot van een

grond — niet gebruikelijk of wenselijk is wegens de aard van de betrokken bedrijfstak of het betrokken beroep.

Er zal uiteraard slechts pachtvereenkomst zijn, wanneer de als dusdanig afgestane grond inderdaad hoofdzakelijk wordt gebruikt voor een door de pachtwet erkende landbouwbedrijvigheid, in de voorwaarden door artikel 1 voorgeschreven.

§ 4. Vierde uitzondering : De vennootschappen

21 Ten slotte zijn de regels betreffende de pacht niet van toepassing op het landbouwbedrijf dat geëxploiteerd wordt onder de vorm van een vennootschap, bestaande tussen de eigenaar of de vruchtgebruiker van het onroerend goed en de exploitant.

Met de inschrijving van deze uitzondering in artikel 2, heeft de wetgever een dubbel doel willen nastreven. Enerzijds heeft hij gepoogd de ontduiking van de dwingende bepalingen tegen te gaan; er moet immers worden verhinderd dat een vennootschap opgericht wordt waarbij de eigenaar enkel het genot inbrengt, terwijl de zogenaamde exploitant-vennoot een deel van de opbrengst aan de zogenaamde eigenaar-vennoot afstaat. Het kan niet geloofwaardig worden dat een dergelijk vennootschapscontract in werkelijkheid een gewone pachtvereenkomst, waarbij de prijs in natura is vastgesteld, verbergt. Anderzijds is het nooit de bedoeling van de wetgever geweest de exploitatie van een landbouwbedrijf onder vennootschapsvorm te verhinderen. Zulks blijkt overduidelijk uit de verwerping van een verzoek dat een absoluut verbod wenste in te voeren; de wetgever is niet enkel principieel tegen verbodsbepalingen gekant, maar hij is van mening dat de economische evolutie de vennootschapsvorming ook in de landbouwsector noodzakelijk kan maken ten einde de leefbaarheid van sommige bedrijven in stand te houden en grotere kapitaalsinvesteringen aan te moedigen (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 8).

Deze overwegingen verklaren dan ook waarom de geldigheid van dergelijke vennootschap onderworpen is aan strengere voorwaarden dan deze die vereist worden door het gemeen recht en die voorzien zijn in de artikelen 1832 tot 1873 B.W. betreffende het vennootschapscontract en het artikel 212 van de vennootschappenwet. Artikel 1832 B.W. omschrijft immers de vennootschap als een contract waarbij twee of meer personen overeenkomen iets in gemeenschap in te brengen met het oogmerk de winst die daaruit ontstaat onder elkaar te delen. De contracterende partijen kunnen er vrij over beslissen welke inbreng zij doen en welk ieders aandeel is in de winst en het verlies. Enkel moeten zij rekening houden met de bepaling van artikel 1855 B.W. die de overeenkomst waarin aan één van de vennoten de gehele winst toegerekend wordt, met nietigheid treft. Hetzelfde geldt voor het beding waarbij de gelden of goederen, door één of meer vennoten ingebracht, van elke bijdrage in het verlies worden vrijgesteld. Bijgevolg, zodra twee of meer personen, die een gemeenschappelijk doel nastreven zich verenigen met het oog op het verwezenlijken van winst, een inbreng doen en overeenkomen dat zowel de winst als het verlies onder de vennoten zal verdeeld worden, is er een vennootschapscontract in de zin van de artikelen 1832 tot 1873 B.W. (DE PAGE, nrs. 7 en 46).

Deze bepalingen verliezen echter hun betekenis en waarde wanneer het gaat om een vennootschapscontract met een landbouwbedrijf tot voorwerp, afgesloten tussen

de eigenaar of vruchtgebruiker en de exploitant. Artikel 2, 4^o, van de pachtwet bepaalt dat er enkel vennootschapscontract is, wanneer de eigenaar of vruchtgebruiker een aanzienlijk aandeel draagt in de eventuele verliezen en ten minste de helft inbrengt van het materieel en de veestapel, evenals van alle investeringen die noodzakelijk zouden worden. Zijn deze voorwaarden niet nageleefd dan is er ontegensprekelijk pachtvereenkomst, ook wanneer het contract een andere benaming draagt (*Parl. Hand.*, 1964-65, nr. 295, blz. 8-9; *Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-3; *Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 2-3; *Parl. Hand.*, Kamer, 20 april 1967, blz. 7; *Parl. Hand.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 2-3).

Vooraf weze opgemerkt dat deze strengere voorwaarden slechts van toepassing zijn op het vennootschapscontract dat de eigenaar van voor de landbouw bestemde onroerende goederen afsluit met een exploitant, die in een gewone verhouding slechts pachter zou zijn. Het gemeen recht ter zake blijft van kracht wanneer twee eigenaars beslissen hun respectievelijke onroerende goederen aan te wenden om onder de vorm van een vennootschap, een landbouwbedrijf te exploiteren.

Een eerste belangrijke afwijking van de bepalingen van het gemeen recht inzake vennootschapscontract, betreft het aandeel in het verlies. Immers, onder voorbehoud van de bepaling van artikel 1853 B.W. en de principiële verplichting dat ieder vennoot zijn aandeel in het verlies moet dragen, wordt de regeling van de verdeling normaliter aan de contractuele vrijheid van de partijen overgelaten: er mag zelfs een wanverhouding bestaan tussen het aandeel in de winst en het aandeel in het verlies (*Rép. P. Dr. B., Tw. Société*, nrs. 336, 349, 361 e.v.; ROPPE, nr. 11; DE PAGE, V, nr. 46, 4^o en voetnoot 2^o).

De voorschriften van artikel 2, 4^o, vereisen echter dat de eigenaar of vruchtgebruiker een aanzienlijk deel heeft in de eventuele verliezen. Zulks betekent dat dit aandeel belangrijker dan of ten minste gelijk moet zijn aan dat van de exploitant-vennoot (*Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 3; *Parl. Hand.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 3; Gent, 13 febr. 1975, *R.W.*, 1974-75, 2219). Het is de bedoeling de eigenaar-vennoot van meet af aan in belangrijke en ernstige mate te doen deelnemen aan het bedrijfsrisico (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 9).

De tweede afwijking betreft het aandeel in de investeringen. De tekst is duidelijk wanneer hij voorschrijft dat ten minste de helft ervan door de eigenaar moet worden ingebracht. Zulks betekent dat de eigenaar, die uiteraard reeds de onroerende goederen, gronden en gebouwen, inbrengt, bovendien bij de oprichting van de vennootschap nog moet tussenkomen voor minstens de helft in het materieel en de veestapel (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 8). Het is wel te verstaan dat de eigenaar-vennoot zich niet kan tevreden stellen met de inbreng van de helft van de onderdelen samengenomen: de tekst vereist dat het de helft is én van het materieel én van de veestapel afzonderlijk (*Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 3; EECKLOO, nr. 35; zie: Gent, 13 febr. 1975, *R.W.*, 1974-75, 2219 met noot).

Doch hiermede houden de verplichtingen niet op. Het kan immers gebeuren dat in de loop van de uitvoering van het vennootschapscontract de exploitant-vennoot voor de goede gang van het bedrijf genoodzaakt is nieuwe investeringen te doen, zodat de verhoudingen, bestaande bij het begin, later scheef getrokken worden. Daarom voorziet de tekst uitdrukkelijk dat de eigenaar of vruchtgebruiker bovendien minstens de helft moet inbrengen van alle nieuwe investeringen die noodzakelijk zouden wor-

den. Hiermede worden klaarblijkelijk bedoeld, investeringen van alle aard die noodzakelijk zijn voor een rationele exploitatie van het landbouwbedrijf tijdens de uitvoering van het vennootschapscontract, zoals grondstoffen, meststoffen, nieuwe gebouwen, belangrijke verbeteringen aan bestaande gebouwen, enz. (EECKLOO, nr. 35). Het is evident dat deze bepaling in belangrijke mate afbreuk doet aan de contractuele vrijheid om al dan niet in te stemmen met nieuwe investeringen, d.w.z. met kapitaalsvermeerdering, en de eigenaar-vennoot als het ware van bij de aanvang gedwongen is hiermede akkoord te gaan. De reden hiervan ligt voor de hand. Het zou immers volstaan dat de eigenaar-vennoot bij de stichting tussenkomt voor de helft van de investeringen, die klaarblijkelijk onvoldoende zijn om de werking van de vennootschap te verzekeren, zodat de exploitant-vennoot gedwongen wordt het ontbrekende aan te vullen.

Een dergelijke toestand zou tot gevolg hebben dat de bedoeling van de wetgever omzeild wordt en er opnieuw een verdoken pachtovereenkomst zou ontstaan (*anders*: CLOSON, nr. 16).

Op te merken valt dat noch de tekst, noch de parlementaire voorbereiding een onderscheid maakt naargelang van de aard van de nieuwe investeringen. In tegenstelling met wat wordt vereist voor de inbreng bij de stichting, blijkt het te volstaan dat de eigenaar voor de helft van de globale nieuwe investeringen tussenkomt (*anders*: EECKLOO, nr. 35).

De tekst van artikel 2, 4^o, maakt geen gewag van de verdeling van de winst. Mits het bepaalde in artikel 1855 B.W. wordt nageleefd, kunnen de partijen bijgevolg hun respectievelijk aandeel in de winst vrij vaststellen. Is er in het vennootschapscontract niets bepaald, dan wordt de winst verdeeld overeenkomstig artikel 1853 B.W. Hiermede zijn echter niet alle vragen opgelost. Het gebiedend karakter van de toepassingsvoorwaarden laat op het eerste gezicht niet veel ruimte over voor een soepele interpretatie. Niettemin is de feitenrechter gedwongen aan de tekst de nodige en praktische omschrijving te geven, rekening houdend met de bedoeling van de wetgever, nl. te verhinderen dat de pachtwet via de vennootschapsvorming zou worden omzeild (Vred. Stavelot, 18 febr. 1974, *T. Vred.*, 1975, nr. 3, 69). Zo moet o.m. nog bepaald worden hoever de betekenis van de woorden „nieuwe investeringen die noodzakelijk zouden worden” reikt. De vrij vage inhoud van het begrip van de noodzakelijkheid heeft de wetgever niet verduidelijkt. Dat het ongetwijfeld betrekking heeft op het landbouwbedrijf — het voorwerp van de vennootschap — geeft nog geen afdoende antwoord op de vraag wie er van beide vennoten over oordelen kan of er al dan niet nieuwe investeringen moeten worden gedaan. Er kan immers bezwaarlijk worden aanvaard, dat de beslissing enkel zou afhangen van de willekeur van één der partijen.

Het is duidelijk dat de feitenrechter zal onderzoeken of de motieven van een eventuele weigering ernstig zijn of enkel worden ingeroepen om de dwingende bepalingen te ontwijken en aldus te vervallen in de misbruiken die de wet heeft willen beletten. Heeft de betwisting betrekking op landbouwtechnische, bedrijfseconomische of financiële meningsverschillen, dan kan uiteraard het oordeel van een deskundige worden ingewonnen.

Hoger werd er reeds op gewezen dat de door artikel 2, 4^o, opgelegde beperkingen niet bedoeld zijn voor de vennootschap afgesloten tussen twee eigenaars die hun

onroerende goederen inbrengen. Doch welke is de toestand wanneer slechts één van de eigenaars de exploitant is, terwijl de andere een groter aandeel heeft in de ingebrachte onroerende goederen? Voor wat het overschot aan onroerende goederen betreft, staat men tegenover de verhouding eigenaar-exploitant. Of hier de strenge regelen van de inbreng van veestapel, materieel en nieuwe investeringen moeten worden toegepast en bij de bepaling van de helft met de gehele omvang van het bedrijf moet rekening gehouden worden, is een vraag waarop het antwoord niet voor de hand ligt. De bedoeling van het artikel is duidelijk vastgelegd, doch het is even vanzelfsprekend dat alle overdreven gestrengheid best geweerd wordt, wanneer blijkt dat de contracterende partijen wel degelijk de bedoeling hebben een exploitatie onder vennootschapsvorm in het leven te roepen, wanneer m.a.w. in de verhouding tussen de partijen de *affectatio societatis* terug te vinden is. Hoewel deze *affectatio societatis* geen afzonderlijk constitutief element is, doch eerder een synthese die in één enkele gedachte de constitutieve elementen samenvat, kan dit begrip toch van aard zijn om in grensgevallen een werkelijke vennootschap van een verdoken pachtovereenkomst te onderscheiden, om m. a. w. die twistgevallen op te lossen, waar de rigoureuze toepassing van de gestelde vereisten misschien niet altijd mogelijk is. De *affectatio societatis* legt immers de nadruk op de bedoeling om samen te werken en aldus de verwezenlijking van het maatschappelijk doel na te streven; hierbij wordt uiteraard de deelneming aan het bedrijfsrisico aanvaard. Het al dan niet aanwezig zijn van de *affectatio societatis* behoort trouwens tot het soeverein beoordelingsrecht van de feitenrechter (SAVATIER, *Manuel juridique des baux ruraux*, Paris, 1952, nr. 10, b; DE PAGE, V, nr. 47; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Société*, nrs. 395-397; FRÉDÉRICQ, II, nr. 70; RONSE, J., *Overzicht van de rechtspraak (1964-67)*, *Vennootschappen*, T.P.R., 1967, 632).

AFDELING V

GEBIEDEND KARAKTER VAN DE PACHTWETGEVING

22 De wet van 4 november 1969 bevat twee bepalingen van algemene aard die aan de pachtwet een gebiedend karakter geven. Artikel 56 somt de bepalingen op die aan de pachter zekere rechten toekennen; alle overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend, geheel of gedeeltelijk afstand doet van de hem in die artikelen toegekende rechten, worden als niet bestaande gehouden. De gebuiken die op hun beurt met één van deze bepalingen in strijd zijn, ondergaan hetzelfde lot. Artikel 57 van zijn kant somt de bepalingen op waarin een opzegging, een verzet of een kennisgeving worden voorzien, en die, op straffe van onbestaanbaarheid moeten worden betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief. In werkelijkheid heeft de wetgever niets nieuws ingevoerd; alleen worden in één enkele tekst de bepalingen opgesomd die hiervoor in aanmerking komen. Aldus worden een nutteloze herhaling en een overlading van de teksten vermeden.

Wat de inhoud betreft, heeft de wetgever de huidige stand van de ter zake geldende rechtsleer en rechtspraak bevestigd.

In het domein van de pachtwet heeft ons recht immers een opvallende evolutie doorgemaakt. Aanvankelijk was de pachtwet louter aanvullend recht. De inhoud van de

pachtvereenkomst werd immers hoofdzakelijk bepaald door de wil van de partijen. Nochtans moest er worden vastgesteld dat de contractuele vrijheid meestal omgebogen werd in het voordeel van de eigenaar die zijn wil opdrong aan de pachter. Deze laatste behoorde immers tot de categorie van de economisch zwakken. Gelijklappend met de steeds uitbreidende sociale wetgeving, die erop gericht was deze categorie van rechtsonderhorigen te beschermen, werd de contractuele vrijheid ingeperkt, een eerste maal door de wet van 7 maart 1929, op een meer ingrijpende wijze door de wet van 7 juli 1951 en ten slotte door de pachtwet van 4 november 1969.

Op het eerste gezicht zouden de in de artikelen 56 en 57 gebruikte bewoordingen voor niet bestaande worden gehouden en „op straffe van onbestaanbaarheid” erop wijzen dat deze bepalingen het karakter van openbare orde verkrijgen. Deze gevolgtrekking is te verreikend en bovendien is ze in strijd met de draagwijdte die de wetgever zelf eraan gegeven heeft.

Het hoofdzakelijk doel dat de pachtwet nastreeft, bestaat er immers niet in het openbaar belang, de orde en de goede zeden te beschermen. Hoewel uit de parlementaire voorbereiding blijken kan dat de wetgever begaan was met de vitale belangen van de landbouw, toch hebben de privébelangen van de pachter de overwegende rol gespeeld. Het ging erom deze te vrijwaren tegen de gevolgen van een onbeperkte contractuele vrijheid. Omdat de pachtwetgeving nu juist niet de essentiële belangen van de Staat of de gemeenschap raakt, of in het privaat recht de rechtsgronden vastlegt waar de economische of de morele orde van een gemeenschap op berust, kunnen deze bepalingen niet als zijnde van openbare orde worden aangezien, maar zijn het eerder gebiedende bepalingen (ROPPE, nr. 3; VANDEN ABEELE, nr. 72, NYS, J., *Kritische beschouwingen over de rechtspraak inzake landpacht*, T. Vred., 1960, blz. 169; BAETEMAN, G., *Les effets des dispositions légales impératives protégeant des intérêts privés*, R. Crit. J.B., 1960, blz. 158 e.v.; CLOSON, nr. 25; D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 66; Cass., 16 maart 1967, *Arr. Cass.*, 1967, blz. 877; Cass., 9 dec. 1948, *Pas.*, 1948, I, 699; *J.T.*, 1949, 288; Cass., 16 juni 1950, *Pas.*, 1950, I, 741; *J.T.*, 1950, 589 en noot; Cass., 14 jan. 1954, *Pas.*, 1954, I, 402; Cass., 6 dec. 1956, *Pas.*, 1957, I, 361, met conclusies van Proc. Gen. HAYOIT DE TERMICOURT, R. Crit. J.B., 1960, 158 met noot; Cass., 6 maart 1967, *Pas.*, 1967, I, 858 met noot; Cass., 14 april 1967, *Pas.*, 1967, I, 961; zie lijst van Arresten, Cass., 1971, blz. 1083 met voetnoot; Zij geven a.h.w. aan de pachtwet het uitzicht van een statuut (DE PAGE, IV, nr. 802).

Een juiste omschrijving van het karakter van deze bepalingen is belangrijk om de gevolgen duidelijk te kunnen vaststellen. De overeenkomsten die strijdig zijn met de bepalingen van openbare orde zijn van rechtswege nietig; iedere partij kan de nietigheid inroepen en de rechter moet ze ambtshalve opwerpen. De gebiedende wetsbepalingen worden integendeel gekenmerkt door hun relatieve nietigheid die slechts kan worden ingeroepen door de partij die er door wordt beschermd, m.a.w. de pachter. Zo deze laatste er geen beroep op doet, dan kan de rechter ze evenmin ambtshalve uitspreken (*Parl. Hand.*, Senaat, 1965-66, nr. 295, blz. 50; DE PAGE, I, nr. 78 en compl. IV, nr. 802; NYS, J., *a.w.*, blz. 161; BAETEMAN, G., *a.w.*; EECKLOO, nr. 43; Cass., 16 jan. 1947, *Pas.*, 1947, I, 18; Cass., 14 jan. 1954 en 9 dec. 1948, R. Crit. J.B., 1951, blz. 251 e.v.).

Een ander verschil met de gevolgen die voortvloeien uit het karakter van openbare orde bestaat erin dat de relatieve nietigheid, verbonden aan gebiedende bepalingen, ongedaan kan gemaakt worden door de gewillige naleving van de vernietigbare overeenkomsten. De bekrachtiging kan hetzij uitdrukkelijk — m.a.w. op een rechtstreekse, formele en expliciete wijze — geschieden, hetzij stilzwijgend, d.w.z. dat zij blijkt uit de omstandigheden o.m. door de uitvoering van de relatief nietige overeenkomst. Nochtans moeten in beide gevallen zekere voorwaarden worden nageleefd; de afstand moet het gevolg zijn van vrije wilsbeschikking en de beschermde partij moet met volledige kennis van zaken gehandeld hebben. Bovendien kan de relatieve nietigheid slechts ongedaan worden gemaakt na het sluiten van het contract, daar de economisch sterke partij slechts vanaf dat ogenblik geen drukking meer kan uitoefenen op zijn mede-contractant. Bijgevolg is een afstand van rechten, op voorhand toegestaan, zonder waarde (DE PAGE, I, nr. 98 en T. II, nrs. 794-796; BETEMAN, G., *a.w.*, blz. 158 e.v.; NYS, J., *a.w.*, blz. 172; Cass., 15 okt. 1966, *Pas.*, 1967, I, 209; Cass., 16 maart 1967, *Pas.*, 1967, I, 856 met noot; *R.W.*, 1966-67, kol. 2053; Cass., 14 april 1967, *Pas.*, 1967, I, 961; *T. Not.*, 1967, 267).

Uiteraard zal de bekrachtiging die aan de gestelde eisen beantwoordt niet meer kunnen herroepen worden. Doch een enkele bekrachtiging sluit voor de pachter de mogelijkheid niet uit om zich in de toekomst op dezelfde nietigheid te beroepen. Wanneer aldus een pachtovereenkomst aan de pachter de verplichting oplegt om de grote herstellingen te zijne laste te nemen, is deze bepaling geldig wanneer de pachter dit relatief nietig beding vrijwillig en met kennis van zaken heeft uitgevoerd, zodat hij de mogelijkheid verliest om de nietigheid later op te werpen. Mocht echter blijken dat in de toekomst opnieuw grote herstellingen nodig zijn, dan behoudt de pachter niettemin de mogelijkheid de nietigheid van het beding in te roepen (EECKLOO, nr. 43; CLOSON, nr. 25).

Normaal zal uit artikel 1172 B.W. moeten worden afgeleid dat de pachtovereenkomst die een beding bevat dat met een gebiedende bepaling in strijd is, in haar geheel nietig is (CAPITANT, *Du sort du contrat contenant une clause annulée comme contraire aux lois*, *Dall. Hebd.*, 127, blz. 1). De onbestaanbaarheid echter die in artikel 56 wordt voorzien treft enkel de clause die met de gebiedende bepaling in strijd is; deze laatste treedt in de plaats van de eerste en de overige bedingen blijven geldig bestaan (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 50; EECKLOO, nr. 41). Het spreekt vanzelf dat artikel 56 moet afwijken van artikel 1172 van het B.W. daar de bescherming van de pachter in het tegenovergestelde geval geen praktisch nut zou hebben. Immers, telkens de pachter de nietigheid zou opwerpen, zou de verpachter zijn voordeel halen uit de nietigheid van de gehele pachtovereenkomst.

Er blijkt bijgevolg geen bezwaar te bestaan relatief nietige bedingen in de pachtovereenkomst op te nemen. Deze zienswijze kan ook verdedigd worden wanneer het gaat om een pachtovereenkomst die in authentieke vorm is verleden. Niettemin is het gewenst dat de instrumenterende notaris op de dwingende aard van de bepalingen wijst en bovendien is het nuttig, zoniet noodzakelijk dat de notariële akte vermeldt dat de aandacht van de partijen hierop is gevestigd (VAN HOESTENBERGHE, A., *De nieuwe pachtwetgeving en de notariële praktijk*, *De algemene lijnen*, *T. Not.*, 1970, nr. 2). Doordat artikel 56 enkel privébelangen en inzonderheid die van de pachter beschermt, is het alleen de beschermde partij die van de voorziene sanctie gebruik kan

maken. Wanneer de verpachter in het beding of in een bijzondere overeenkomst afstand doet van een in de pachtwet toegekend recht, of de pachter ontslaat van een door de wet voorgeschreven verplichting, dan zal zulks geldig kunnen toegepast worden (EECKLOO, nr. 42).

Een ander gevolg van het gebiedend karakter van de wettelijke bepalingen inzake landpacht is de verplichting dat deze op een beperkende wijze moeten uitgelegd worden (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 50). Zulks betekent dat iedere uitbreiding en analogische toepassing niet toegestaan zijn (*Cass.*, 29 april 1943, *Pas.*, 1943, I, 148; *T. Vred.*, 1943, 278; ROPPE, nr. 3).

Ten slotte verjaren de bepalingen van openbare orde na dertig jaar; voor de gebiedende wetsbepalingen is de verjaringstermijn slechts tien jaar (DE PAGE, I, nr. 98; BAETEMAN, G., *a.w.*, nr. 8).

Worden ingevolge artikel 56 voor niet-bestaande gehouden de overeenkomsten, bedingen en gebruiken, die in strijd zijn met volgende bepalingen:

- de verplichting van de verpachter tot het uitvoeren van de z.g. grote herstellingen aan het pachtgoed (art. 1720, tweede lid, B.W.);
- de verplichting van de verpachter tot vrijwaring van het pachtgoed tegen gebreken (art. 1721 B.W.);
- het recht van de pachter om bij gehele vernietiging van het pachtgoed, de pacht-overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen en het recht van de pachter om bij gedeeltelijke vernietiging van het pachtgoed, ofwel ontbinding van de pachtvereenkomst ofwel vermindering van de pachtprijs te vorderen, voor zover althans de gehele of gedeeltelijke vernietiging te wijten is aan een buitengewoon toeval in de zin van artikel 22 van de pachtwet (art. 1722 B.W.);
- het recht van de pachter om te weigeren de huurherstellingen aan het pachtgoed uit te voeren, indien alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven (art. 1755 B.W.);
- het bewijs van het bestaan van de pacht en het bewijs van de pachtvoorwaarden (art. 3);
- de duur van de pacht (art. 4 en 5);
- de opzegging van de pacht door de verpachter en de rechten die hieruit voortvloeien voor de pachter (art. 6 tot 13);
- het recht van de pachter om te allen tijde opzegging te geven (art. 14, eerste lid);
- de omvang van het pachtgoed (art. 15);
- de driejaarlijkse herziening, de vorm van de pachtprijs, de betaling van de pachtprijs en de met de pachtprijs samengaande bijkomende lasten (art. 19, 20, 23);
- het recht van de pachter om vermindering van de pachtprijs te vorderen indien de oogst door buitengewoon toeval voor ten minste de helft verloren gaat, voordat hij van de grond is afgescheiden (art. 21);
- de exploitatie van het gepachte goed (art. 24 tot 28);
- onderpacht, pachtoverdracht en pachtvernieuwing (art. 31, 32, 34, 35 en 37);
- het recht op voortzetting van de pacht door de erfgenamen en rechtverkrijgenden van de overleden pachter en de eventuele pachtvernieuwing die er het gevolg van is

(art. 38, 41 en 43), evenals het recht van de erfgenamen en rechtverkrijgenden van de pachter om de pacht te beëindigen (art. 40);

— de vergoedingen toekomende aan de afgaande pachter (art. 45 en 46);

— het recht van voorkoop van de pachter (art. 47 tot 51);

— de vervreemding van het pachtgoed (art. 55).

Deze opsomming heeft echter geen absolute en limitatieve betekenis, in die zin dat alleen de in dit artikel opgesomde bepalingen een gebiedend karakter zouden hebben. Uit de aard zelf van enkele andere bepalingen blijkt immers dat overeenkomsten die ermede in strijd zijn, eveneens door de relatieve nietigheid kunnen getroffen worden. Komen hiervoor o.m. in aanmerking de artikelen 1 en 2 die de begripsomschrijving van de landpacht en de uitzonderingen op de definitie bevatten; niet enkel het vermelde artikel 38 dat de pacht laat doorlopen ten voordele van de erfgenamen en de rechtverkrijgenden van de pachter na diens overlijden, is gebiedend, maar uiteraard ook de daarop volgende bepalingen, daar ze uit het gestelde principe voortvloeien; artikel 53 bepaalt uitdrukkelijk dat elke overeenkomst waarbij de pachter vooraf geheel of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop, als niet bestaande wordt gehouden. Bovendien is er geen twijfel dat ook de wet van 4 november 1969 op de beperking van de pachtprizen een gebiedend karakter bekomt; het is immers duidelijk dat de wetgever gewild heeft dat de overeenkomsten die tegen de bepalingen van deze wet indruisen door de relatieve nietigheid kunnen gesanctioneerd worden.

Volgens artikel 57 moeten de in sommige bepalingen voorgeschreven opzegging, verzet of kennisgeving, op straffe van niet-bestaan, worden betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief. Is zulks niet geschied, dan kunnen deze opzegging, verzet of kennisgeving, geen enkel rechtsgevolg hebben (EECKLOO, nr. 47).

Bedoeld worden volgende bepalingen:

— de opzeggingen uitgaande van de verpachter in toepassing van het in de artikelen 6, 7 en 8 bepaalde (art. 11 en 12);

— de opzeggingen uitgaande van de pachter (art. 14, eerste lid);

— de opzeggingen die onder bepaalde voorwaarden door de verpachter kunnen worden betekend aan de erfgenamen en rechtverkrijgenden van de overleden pachter (art. 38 en 39);

— de opzeggingen gedaan door de erfgenamen en rechtverkrijgenden van de overleden pachter binnen één jaar na diens overlijden (art. 40);

— de kennisgeving door de verpachter dat bepaalde gronden in de loop van de volgende pachtperiodes als bouw- of nijverheidsgronden zullen moeten worden beschouwd (art. 6, 2°);

— de kennisgeving door de hoofdpachter aan de onderpachter van een afschrift van de aan de hoofdpachter betekende opzeggingsbrief, evenals van de gevolgen die aan de betrokken opzegging werden gegeven (art. 33);

— de kennisgeving door de pachter van de pachtoverdracht aan naaste familieleden (art. 35, 36 en 37, § 2);

— de kennisgeving door de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden

pachter van het akkoord dat zij in verband met de voortzetting van de pacht hebben gesloten (art. 42, eerste lid, 43 en 44);

— de kennisgeving van het feit dat één of meerdere van de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter door de rechter definitief werden aangewezen om de exploitatie voort te zetten (art. 42, tweede lid, 43 en 44);

— de kennisgeving door de verpachter van het verkoopsaanbod bij verkoop uit de hand (art. 48, 1, eerste lid);

— de kennisgeving door de pachter van de aanvaarding van het hem betekende verkoopsaanbod (art. 48, 1, tweede lid);

— de kennisgeving aan de pachter van de prijs en de voorwaarden van de verkoop, door de instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan de pachter heeft verleden (art. 48, 1, vijfde lid);

— de kennisgeving door de instrumenterende ambtenaar van plaats, dag en uur van de voorgenomen publieke verkoop (art. 48, 2).

HOOFDSTUK II

SLUITEN VAN DE PACHTOVEREENKOMST EN BEWIJSLEVERING

AFDELING I

BEKWAAMHEID VEREIST VOOR HET SLUITEN VAN EEN PACHTOVEREENKOMST

23 De pachtovereenkomst is een concensuele overeenkomst: aan de basis ligt de geldige wilsovereenstemming van de beide partijen als onontbeerlijk element (art. 1711 B.W.); de wilsovereenstemming slaat op beide elementen van de overeenkomst: voorwerp én prijs.

Deze wilsovereenstemming kan door bedrog, geweld of dwaling worden aangetast (*Tw. Overeenkomsten*).

Dwaling aangaande de persoon van de pachter kan enkel dan tot nietigheid van de overeenkomst aanleiding geven, wanneer de pacht uitdrukkelijke *institutu personae* werd gesloten; dit mag niet zonder gegronde redenen ondersteld worden (DE PAGE, IV, nr. 803; Lyon, 16 mei 1928, *Rec. Dall.*, 1928, 2, 197, met noot VOIRIN). Toch kan dit het geval zijn als de beroepsbekwaamheid of eerlijkheid van de pachter, of eventueel familierelaties doorslaggevend zijn geweest bij het sluiten van de overeenkomst (Angers, 4 mei 1921, *Rec. Dall.*, 1921, 2, 125; Rb. Brussel, 4 febr. 1910, *P.P.*, 1910, nr. 403; Cass. fr., 4 febr. 1935, *Dall. Hebd.*, 1935, I, 145). In dit verband moet er toch op gewezen dat het, wegens de lange duur van de meeste pachten, en de vérstrekkende bevoegdheden door de wet aan de pachter verleend, voor de eigenaar meestal niet onverschillig is wie bepaald de eigendom pacht; er zou wellicht in de traditionele rechtsleer en rechtspraak een zekere verschuiving kunnen optreden.

24 De pachtovereenkomst wordt alleen op geldige wijze gesloten tussen personen die in de juridische zin „bekwaam” zijn (art. 1108 B.W.). De verpachting van onroerend goed heeft alleen betrekking op het genot, en draagt geen eigendom over; in hoofde van de verpachter volstaat de beheersbevoegdheid (KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 201; LUARENT, XXV, nr. 43; THIRY, nr. 9; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, *Tw. Bail à loyer*, nrs. 48 en 51; DE PAGE, IV, nr. 493; DEKKERS, II, nr. 951; CLOSON, nr. 57). De ontvoogde minderjarige, evenals de echtgenote gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen (DE PAGE, IV, nr. 496, litt. E, en 498, *in fine*; KLUYSKENS, IV, nr. 201; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, *Tw. Bail à loyer*, nr. 53) en de persoon onder gerechtelijke raadsman geplaatst (KLUYSKENS, IV, nr. 201) mogen geldig verpachten. Voor verpachting die 9 jaar tebovengaat moet de ontvoogde minderjarige echter door zijn curator worden bijgestaan (art. 481 B.W.); wordt dergelijke verpachting zonder bijstand van de curator afgesloten, dan is ze weliswaar geldig, doch inzake duur herleidbaar tot 9 jaar (DE PAGE, IV, nr. 495) wegens benadeling.

De traditionele rechtsleer en rechtspraak hield voor dat verpachting voor langer dan 9 jaar een daad van beschikking wordt (PLANIOL, II, nr. 1670; LAURENT, XXV, nrs. 43 e.v.; GALOPIN, *Des personnes*, nr. 41) doch de moderne auteurs houden voor dat het ook in dat geval om een daad van beheer gaat, ook al worden terzake de grenzen van de zuivere daad van beheer in de zin van artikel 481 B.W. wel enigszins verbreed (DE PAGE, IV, nr. 496, litt. D; DEKKERS, II, nr. 952; PLANIOL en RIPERT, X, nr. 430; COLIN en CAPITANT, II, nrs. 1008 tot 1010; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à loyer*, nr. 51). Zoals gezegd, volstaat de beheersbevoegdheid tot verpachten, en diensvolgens mag de beheerder van andermans goed tot verpachten overgaan: de voogd verpacht geldig de goederen van zijn pupil (art. 1718 B.W.), en de echtgenoot de goederen van zijn vrouw (art. 1428 B.W.) behalve bij scheiding van goederen, of wanneer het gaat om de buitenhuwelijkse goederen van de vrouw in het dotaal stelsel (art. 1421, 1429, 1430 en 1549 B.W.); de vader verpacht geldig de goederen van zijn niet ontvoogde minderjarige kinderen, terwijl de vruchtgebruiker eveneens gerechtigd is een pachtovereenkomst te sluiten (art. 595 B.W.).

De beheerder van andermans goed is bekwaam een pachtovereenkomst met een langere duur dan 9 jaar toe te staan, maar als de bedongen termijn ook nog na het einde van dit beheer verder loopt (b.v. na de meerderjarigheid, na einde vruchtgebruik, of nadat de eigenaar terug mentaal gezond werd), kan de gewezen onbekwame, of diens erfgenamen — doch niet de koper — de inkorting van de huurceel vorderen (DE PAGE, IV, nr. 501). Deze 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 en WAHL, nr. 75). Even dient er in dit verband nog op gewezen dat de vruchtgebruiker, evenals de echtgenoot-beheerder van de goederen van zijn vrouw, geen nieuwe pacht van negen jaar of minder mag toestaan, méér dan drie jaar vóór het beëindigen van de lopende pacht; is de uitvoering van die nieuwe pacht echter reeds begonnen vóór het eindigen van het vruchtgebruik of de ontbinding van de 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). Anderzijds is de bepaling dat de voorlopige bewindvoerder van een opgesloten krankzinnige de goederen van de krankzinnige niet mag verpachten voor een termijn die drie jaar overtreft (art. 31, wet van 18 juni 1850), afgeschaft ingevolge de wet van 7 april 1964 (art. 7).

Nochtans moet er met nadruk op gewezen dat ook in die gevallen waar de duur van de pacht tot negen jaar wordt herleid, de pachter voor de rest (en ook wat de verlenging van de pacht aangaat) door de pachtwetgeving wordt beschermd: de wettelijke regels inzake duur en opzeggingstermijnen blijven van toepassing (Rb. Gent, 26 sept. 1958, *R.W.*, 1958-59, 1336).

25 Volgens artikel 577 *bis* B.W. zijn in geval van medeëigendom daden van beheer slechts geldig zo zij met medewerking van alle medeëigenaars gesteld worden. Verpachting door één enkel van de medeëigenaars is geldig tussen de bij de overeenkomst betrokken partijen, doch is niet tegenstelbaar aan de andere medeëigenaars (DE PAGE, V, nr. 1160 en IV, nr. 502; PLANIOL en RIPERT, nr. 9; KLUYSKENS, IV, nr. 202; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à loyer*, nr. 58; Vred. Ciney, 21 jan. 1914, *Pas.*, 1914, III, 149; Rb. Dendermonde, 31 mei 1924, *Pas.*, 1925, III, 22, en

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; Vred. Kontich, 23 maart 1971, inzake Hofmans t./ Hofmans, *onuitg.*).

De mogelijkheid is zelfs niet uitgesloten dat de rechtbank toch de noodzaak van een éézijdig handelen van een medeëigenaar als een noodzakelijke beheersdaad erkent, en dan kunnen de andere nochtans weigerachtige medeëigenaars in rechte gedwongen worden aan de verpachting hun medewerking te verlenen (art. 577 *bis*, § 6, *B.W.*; Rb. Gent, 7 dec. 1887, *P.P.*, 1889, nr. 120).

Blijkt echter uit de omstandigheden dat de medeëigenaar die zonder uitdrukkelijk akkoord van zijn deelgenoten gehandeld heeft een daad van zaakwaarneming verricht heeft, dan is de pachtvereenkomst aan alle medeëigenaars tegenstelbaar (Vred. Luik, 12 april 1929, *J. Lige*, 1929, blz. 175; *Dall. Jur. Gén.*, *Tw. Louage*, nr. 55; Cass., fr., 20 dec. 1910, *Rec. Dall.*, 1911, I, 377; Vred. Wolveterem, 15 sept. 1954, *R.W.*, 1954-55, 1526; Vred. Luik, 2de kanton, 5 febr. 1948, *J. Liège*, 1947-48, 239). Het mandaat kan zelfs stilzwijgend zijn (Vred. Leuven, 23 maart 1946, *R.W.*, 1946-47, 635). Zeer vaak zullen de andere medeëigenaars de éézijdige handelwijze van één hunner toch uitdrukkelijk of stilzwijgend goedkeuren (Rb. Kortrijk, 26 sept. 1952, inz. Maes t./ Lemaire, *onuitg.*).

De erfgenamen van de contracterende medeëigenaar moeten bij aanvaarding der nalatenschap de pacht eerbiedigen (Rb. Dendermonde, 19 mei 1949, *Pas.*, 1949, III, 74).

Ook kan de medeëigenaar, die éézijdig een pachtvereenkomst sloot, aan zijn erfgenamen bij testament de last opleggen een bepaalde pacht omtrent een perceel, dat aan hemzelf en de erfgenamen in medeëigendom toebehoort, gedurende een bepaalde tijd na zijn dood te laten voortduren; deze eigenaar beschikt niet over andermans goed, doch restipt eenvoudig een legaat onder last (Rb. Ieper, 11 jan. 1956, inzake Pype t./ Geerardyn en Boerave, *onuitg.*).

Hoewel over volgende kwesties betwisting bestaat (DE PAGE, IV, nrs. 493 e.v.) mag men toch vooropzetten dat:

— de pachtvereenkomst gesloten na definitieve inbezitstelling, door de afwezige bij zijn terugkeer dient geëerbiedigd (LAURENT, XXV, nr. 45; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, *Tw. Bail à loyer*, nr. 60), terwijl de overeenkomst na de voorlopige inbezitstelling aangegaan mag herleid worden zo ze de termijn van negen jaar teboven gaat (DE PAGE, IV, nr. 498; DEKKERS, II, nr. 952; *anders*: PLANIOL en RIPERT, X, nr. 435; AUBRY en RAU, blz. 192; COLIN en CAPITANT, II, nr. 1010);

— de pachtvereenkomst gesloten door een schijnbare erfgenaam al dan niet geldig is naargelang de daden door de schijnbare erfgenaam gesteld, al dan niet worden geldig verklaard (DE PAGE, IV, nr. 498, e; PLANIOL en RIPERT, X, nr. 437).

Even dient onderlijnd dat de wetten van 30 april 1958 en 22 juni 1959 geen twijfel erover laten bestaan dat de echtgenote die van goederen gescheiden is, zonder enige beperking van duur mag verpachten (DE PAGE, IV, nr. 496, litt. E; KLUYSKENS, IV, nr. 201; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, *Tw. Bail à loyer*, nr. 53). Ook wordt thans definitief aanvaard dat de verkwister en geesteszwakke aan wie een gerechtelijk raadsman is toegevoegd (art. 1247 Ger. W.) bekwaam zijn om verpachtingen van méér dan negen jaar te sluiten (DE PAGE, IV, nr. 496, litt. E, en nr. 498, *in fine*;

DEKKERS, II, nr. 952; KLUYSKENS, IV, nr. 201; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à loyer*, nr. 55).

Is de verpachting van andermans goed geldig? De pachtovereenkomst afgesloten door een persoon die noch eigenaar noch beheerder is van het verpacht goed, is geldig tussen partijen, doch niet tegenstelbaar aan de eigenaar (Verbr. 4 dec. 1941, *Pas.*, 1941, I, 443; DE PAGE, IV, nr. 509; KLUYSKENS, IV, nr. 201). Immers, door de pachtovereenkomst worden geen zakelijke rechten overgedragen, waarbij noodzakelijk het eigendomsrecht zou ondersteld worden bij de verpachter. Wordt de verpachter eigenaar, dan krijgt de aldus afgesloten pachtovereenkomst haar volle uitwerking (Rb. Gent, 12 juli 1954, *R.W.*, 1954-55, 983).

AFDELING II

VORM

26 Krachtens artikel 1711 B.W. komt de huur volledig tot stand door wilsovereenstemming van de partijen. Hetzelfde geldt voor de pacht (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, doc. 295, blz. 10). De pachtovereenkomst komt door de eenvoudige wilsovereenstemming van de partijen tot stand: zij is een consensuele overeenkomst. Ondanks alle beperkingen die aan de bewijsmiddelen worden gesteld ten voordele van het geschrift, is geen geschrift vereist „ad formationem obligationis” en wordt de pachtovereenkomst geen plechtig kontrakt. Het gemeen recht blijft dus van toepassing, op gevaar af dat de partijen er niet in lukken het bewijs van de pacht te leveren ingeval het geschrift ontbreekt (*ibid.*, blz. 12). Om een geldige pachtovereenkomst te sluiten dient formeel geen enkele pleegvorm nageleefd: van het ogenblik dat de wilsovereenstemming bereikt is, bestaat de overeenkomst.

Dit is trouwens ook zo in de meeste landen. Alleen in Italië is de pacht zonder geschrift nietig. In Nederland moet de pacht worden voorgelegd aan de Grondkamer. Op de overtreding van de gestelde regels staat een strafrechtelijke sanktie en bij overtreding kan de verpachter de pacht prijs niet meer eisen. In Frankrijk geldt voor de mondelinge overeenkomsten een type-kontrakt en bedraagt de pachtijd in dat geval tenminste 9 jaar. In Duitsland moeten de pachtovereenkomsten worden voorgelegd aan de administratieve diensten. De mondelinge overeenkomsten zijn van onbeperkte duur en kunnen het eerste jaar niet worden opgezegd (*l.c.*, blz. 10).

Hoewel men in België trouw is gebleven aan het stelsel dat reeds gold in de *C o d e N a p o l é o n*, dient toch met grote nadruk onderlijnd dat de wet niet gunstig staat tegenover de mondelinge overeenkomst. De mondelinge overeenkomst is een bron van talrijke rechtsgedingen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, doc. 95, blz. 3 en 4). 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 (*Parl. Besch.*, Kamer, 1946, nr. 51). Ook bij de voorbereiding van de wet van 4 november 1969 hebben verscheidene senatoren voorgesteld elke pacht, die niet bij geschrift tot stand kwam, nietig te heten, doch de meerderheid was van oordeel dat deze sanktie te ver ging (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, stuk 295, blz. 12).

Om dan toch, al ware het maar zijn principiële voorkeur te betuigen voor de schriftelijk aangegane pacht, werd in artikel 3 vooropgezet: „De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld...” In beginsel wordt dus verklaard dat de pacht bij geschrift

moet vastgelegd worden, doch er is geen sanktie weerhouden zodat uiteindelijk het gemeen recht van toepassing blijft, en de pachtovereenkomst zonder geschrift en zonder welke vorm ook tot stand kan komen, op gevaar dat partijen er niet in lukken het bewijs te leveren (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, 295, blz. 12).

Het Wetboek der Registratierechten (art. 19 en 32) houdt de verplichting in, elke schriftelijke huurovereenkomst binnen een termijn van drie maanden te laten registreren; het nalaten hiervan heeft enkel gevolgen op fiscaal gebied: de eigenlijke pachtovereenkomst blijft volstrekt geldig.

Pachtovereenkomsten schriftelijk aangegaan voor een langere duur dan 9 jaar zouden volgens artikelen 1 en 2 van de Hypotheekwet moeten overgeschreven worden bij de hypotheekbewaarder, om aan derden tegenstelbaar te zijn; dit zou dan praktisch partijen verplichten hun wilsovereenstemming in de vorm van een authentieke akte uit te drukken; verder zal er echter op worden gewezen dat artikel 55 van de nieuwe pachtwet de voorrang heeft op artikels 1 en 2 van de Hypotheekwet, die inzake pacht geen toepassing vinden ingeval van verkoop van het pachtgoed.

AFDELING III

BEWIJS

27 De wetgever sluit ieder formalisme uit voor het tot stand komen van de pachtovereenkomst; blijft echter de bewijslevering van het bestaan van de pacht en van de pachtvoorwaarden.

Het is vaak moeilijk, zonet onmogelijk, het eenvoudig feit van de wilsovereenstemming tussen partijen te bewijzen; anderzijds is het veelal nog lastiger de juiste en nauwkeurige inhoud van de pachtvoorwaarden vast te stellen.

De wetgever heeft op dit gebied moeilijkheden willen voorkomen; zonder dit uitdrukkelijk voorop te stellen heeft hij er nochtans naar gestreefd de partijen praktisch te dwingen, de inhoud van hun wilsovereenstemming in een geschrift neer te leggen. Terecht is de wetgever van mening dat het ontbreken van enig geschrift in de praktijk voornamelijk te wijten is aan de verpachter, die toch, in ieder geval waar hij dat werkelijk wil, een geschrift kan eisen, en dit beter dan de van zijn goodwill afhankelijke pachter. De wetgever neemt dan ook maatregelen om de verpachter tot het sluiten van een schriftelijke overeenkomst aan te zetten; in de praktijk doet hij zulks door, bij het ontbreken van een geschrift, aan de pachter ernstige faciliteiten te verlenen om het bestaan van de pacht, evenals de pachtvoorwaarden, te bewijzen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95, blz. 4); dit komt in feite dan neer op een straf voor de eigenaar die verwaarloosd heeft een schriftelijke pachtovereenkomst op te stellen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95, blz. 5).

28 Inzake bewijslevering dient de aandacht erop gevestigd dat artikel 1716 *bis* B.W. werd afgeschaft (art. 11, A, 2°) en dat de artikelen 1715 en 1716 B.W. alleen gelden „onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht” (art. 11, A, 1°). Zulks heeft als gevolg dat voortaan voor de bewijslevering geen onderscheid meer geldt naargelang de grootte van het pachtgoed of naargelang het feit dat dit al

dan niet een bedrijfsgebouw of woonhuis omvat. Er is voortaan nog enkel volgend onderscheid:

— ofwel is de pacht schriftelijk vastgesteld, en dan geldt het geschrift als bewijs;

— ofwel is de pacht zonder geschrift aangegaan en is nog op generlei wijze ten uitvoer gelegd; dan wordt het bewijs geleverd zoals voorgeschreven bij artikel 1715 B.W.;

— ofwel is de pacht zonder geschrift aangegaan en is de beweerde pachter in het bezit van de landeigendom; dan wordt hetbewijs geleverd zoals voorgeschreven bij artikel 3 der wet van 4 november 1969.

1. — Is er een schriftelijke overeenkomst, dan levert deze overeenkomst het bewijs én van het bestaan én van de voorwaarden van de pacht. De schriftelijke overeenkomst kan onder vorm van authentieke of van onderhandse akte worden opgesteld. De overeengekomen voorwaarden mogen echter niet in strijd zijn met deze bepalingen uit de pachtwetgeving die van dwingend recht zijn. In voorkomend geval zal er aanleiding bestaan de wil van de partijen behoorlijk te interpreteren; bij voortdurende onzekerheid moet voorkeur gegeven aan de regeling vervat in de pachtwet (EECKLOO, nr. 63). Inzake schriftelijke overeenkomst schrijft de wet geen vorm op straf van nietigheid voor; de overeenkomst die schriftelijk tot stand komt kan elke denkbare vorm aannemen, zoals b.v. briefwisseling tussen de partijen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, stuk 295, blz. 12; DE PAGE, IV, nr. 541; Cass., 26 juni 1901, *T. Vred.*, 1902, 131; Vred. Brussel, 13 juni 1968, *T. Vred.*, 1968, 285; Civ. Rennes, 22 nov. 1957, *Gaz. Pal.*, 1958, I, 62, geciteerd in *J.T.*, 1959, blz. 18, nr. 12; CLOSON, nr. 36). Toch mag men niet vergeten dat artikel 1325 B.W. hier toepassing vindt zodat een volwaardig geschrift moet bestaan in zoveel exemplaren als er partijen zijn die een onderscheiden belang hebben. Voldoet de bijgebrachte schriftelijke overeenkomst niet aan de eisen van artikel 1325 B.W. dan kan zij enkel als begin van schriftelijk bewijs gelden.

De rechtspraak toont zich vrij streng als het erom gaat wát precies als „schriftelijk bewijs” kan gelden waardoor „de plano” het bestaan van een pachtovereenkomst wordt bewezen. Volgens het Hof van Cassatie is een kwijting van huurgelden, en *a fortiori* een afrekenings-nota, geen volledig schriftelijk bewijs in de zin van de wet; zelfs een geschrift dat uitgaat van de beweerde pachter met de vermelding „pacht van weiland” levert niet noodzakelijk het bewijs van het bestaan van pacht (Cass., 18 sept. 1969, *Arr. Cass.*, 1970, 59). Bij de besprekingen in de Senaat werd echter vermeld dat de kwijting waarbij de betaling van de pacht prijs wordt vastgesteld, door de rechtspraak beschouwd wordt als een buitengerechtigke beken-
tenis (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 13; Vred. Brugge, *J.T.*, 1954, blz. 397; Rb. Ieper, 26 april 1967, *R.W.*, 1967-68, 806; DE PAGE, IV, nr. 542; D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 112). De vrederechter van Beringen was van oordeel dat een kwijting met de enkele vermelding „betaald de som van 200 fr. 20-12-65” gevolgd door de naam zelfs niet eens als begin van bewijs door geschrift kan gelden (Vred. Beringen, 5 nov. 1971, inz. Oyen t./ de Fraipont, *onuitg.*), daar zulke kwijting b.v. ook op een vergoeding voor teweeggebrachte schade kan betrekking hebben. Het schriftelijk bewijs moet van die aard zijn dat het bestaan van een overeenkomst bewijst die alle kenmerken heeft die voor het tot stand komen van

een pachtvereenkomst zijn vereist (enigszins *anders*: vgl. Vred. Louveigné, 4 april 1968, *T. Vred.*, 1970, 241).

2. — Werd de pacht zonder enig geschrift aangegaan en nog op geen enkele wijze ten uitvoer gelegd, dan kan het bestaan van de pacht uitsluitend worden bewezen zoals voorzien bij artikel 1715 B.W. Zo één van de partijen de pacht ontkent, dan kan het bewijs door getuigen niet worden toegelaten, hoe gering de huurprijs ook is, en alhoewel men aanvoert, doch niet schriftelijk bewijst noch vaststaat, dat er handgeld is gegeven (Vred. Maaseik, 2 april 1971, inz. Van Dael t./ Linssen, *onuitg.*; Vred. Diest, 17 mei 1971, inz. Van Diest t./ Peeters, *onuitg.*). Zelfs beneden de 3.000 fr. is de mogelijkheid tot getuigenbewijs uitgeschakeld, en bijgevolg ook het bewijs door vermoedens (art. 1353 B.W.).

De gedingbeslissende eed mag evenwel worden opgedragen aan wie de pacht ontkent (art. 1715, tweede lid; Vred. Sint-Niklaas, 9 febr. 1961, inz. Wuyttack t./ Dhanis, *onuitg.*; DE PAGE, IV, 532). De aanvullende eed mag echter niet worden opgedragen (CLOSON, nr. 31; Vred. Jehay, 23 jan. 1960, *J. Liège*, 1960, 253; Vred. Lokeren, 22 febr. 1956, *T. Vred.*, 1956, 95; Vred. Andenne, 20 okt. 1967, *T. Vred.*, 1968, blz. 175).

Ook mag de gerechtelijke of schriftelijke buitengerechtelijke bekentenis als bewijsmiddel aangevoerd (KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 209; LAURENT, XXV, nr. 72; COLIN en CAPITANT, II, blz. 521; PLANIOL, II, nr. 1672).

De gerechtelijke bekentenis kon vóór het in voege treden van het Gerechtelijk Wetboek worden uitgelokt door een verhoor nopens feiten en vraagpunten (LAURENT, XXV, nr. 75; ARNTZ, IV, nr. 1129; MOURLION, *Rép. écr.*, III, blz. 234; KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 209; DE PAGE, IV, nr. 539; Rb. Brussel, 10 juni 1868, *Belg. Jud.*, 1868, 820; Cass. fr., 26 jan. 1885, *Rec. Dall.*, 1885, I, 234; Rb. Brussel, 30 maart 1863, *Pas.*, III, 177; Rb. Gent, 21 jan. 1953, inzake Devriese en Cs. t./ Simoens en Cs., *onuitg.*; *anders*: VAN LENNEP, *Burg. Procesrecht*, II, blz. 47; Rb. Leuven, 18 febr. 1872, *Belg. Jud.*, 1873, blz. 954). Het Ger. W. verving de procedure van ondervraging nopens feiten en vraagpunten door het „verhoor der partijen” (art. 992-1004 Ger. W.).

Indien echter het verhoor geen werkelijke bekentenis inhoudt en dient aangevuld door andere bewijsmiddelen, dan zal deze laatste bewijsvoering enkel aanvaard worden door de auteurs die de aanvulling van een schriftelijk bewijs toelaten.

De vraag of het getuigenbewijs (en dus ook vermoedens) toegelaten is in geval er een begin van schriftelijk bewijs bestaat zonder begin van uitvoering van de pachtvereenkomst, wordt niet op eensgezinde wijze beantwoord in de rechtsleer en rechtspraak. Meestal werd aanvaard dat zulks is toegelaten (ARNTZ, IV, nr. 1129; LAURENT, XXV, nr. 74; THOUMSIN, *R. Dr. B.*, I, blz. 703 e.v.; BAUDRY-LACANTINERIE en WAHL, XX, nr. 211 e.v.; AUBRY en 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, *Belg. Jud.*, 1921, 405).

Andere rechtsleer (GUILLOUARD, I, nr. 78; DE PAGE, IV, nrs. 534 e.v.; COLIN en CAPITANT, II, nr. 527) neemt het getuigenbewijs niet over.

Zowel het Belgisch als het Franse Hof van Cassatie oordeelden echter dat artikel 1715 eng moet geïnterpreteerd worden en verwierpen in dit geval het getuigenbewijs (Cass., 22 maart 1945, *Pas.*, 1945, I, 137; Arr. Hof Cass., 1945, 124; Cass. fr., 28 juni 1892, *Rec. Dall.*, 1892, I, 407, en 25 jan. 1905, *Pas.*, 1905, IV, 92; Pithiviers, 20 dec. 1923, *Dall. Hebd.*, 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 Devrieze en Cs. t./ Simoens en Cs., *onuitg.*; Riom, 3 mei 1913, *Pas.*, 1919, II, 182; Rb. Gent, 6 febr. 1935, *Pas.*, 1935, III, 101; Vred. Hoei, 8 april 1963, *T. Vred.*, 1963, 438; HILBERT, nr. 80; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nr. 42). Deze opvatting werd gedeeld door de verslaggever van de verenigde Senaatscommissies voor de Justitie en de Landbouw (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 11; EECKLOO, nr. 55). Zelfs beneden de 3.000 fr. is het getuigenbewijs uitgesloten. Volgens het Hof van Cassatie is artikel 1715 B.W. eng te interpreteren (Cass., 22 maart 1945, *Pas.*, 1945, I, 37).

Gezien de houding tegenover dit probleem door het Hof van Cassatie aangenomen, heeft het weinig nut uitvoerig in te gaan op wat men hier precies door „begin van schriftelijk bewijs” dient te verstaan (zie hiervoor zo nodig: EECKLOO, nr. 55). Bewijs door middel van getuigen en vermoedens wordt wél toegelaten om te bewijzen dat een schriftelijk bewijs omtrent het bestaan of de uitvoering van de pacht ingevolge overmacht verloren is gegaan (art. 1348 B.W.; Cass., 16 dec. 1948, *Pas.*, 1948, I, 122; DE PAGE, IV, nr. 535; CLOSON, nr. 31).

Anderzijds is het bewijs door getuigen en vermoedens niet toegelaten, zelfs wanneer een begin van schriftelijk bewijs bestaat, wanneer er morele onmogelijkheid bestond zich een geschreven pachtbewijs aan te schaffen omdat de partijen vader en zoon zijn (Rb. Ieper, 24 sept. 1958, inzake Hoedt t./ Cornette, *onuitg.*).

Wordt louter aangevoerd dat handpenningen werden gegeven, dan wordt het bewijs door getuigen of vermoedens niet aanvaard. Staat echter vast dat handpenningen werden gegeven, dan mag de pacht zelf verder vrij worden bewezen (Vred. Sint-Joost-ten-Node, 23 juni 1939, *T. Vred.*, 1939, 393); de uitvoering staat immers gelijk met een buitengerechtelijke bekentenis (DE PAGE, IV, nr. 53; PLANIOL en RIPERT, t. X, nr. 489; *Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 13).

3. — Is de pacht zonder geschrift aangegaan en is de pachter in het bezit van de landeigendom, dan mag de pachter het bewijs leveren van het bestaan van een pacht alsook van de pachtvoorwaarden — waarin begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtprijs — door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens (art. 3) (zie: Cass., 23 sept. 1971, *Arr. Cass.*, 1972, blz. 78; *R.W.*, 1971-72, 1541; Cass., 23 juni 1972, *Arr. Cass.*, 1972, blz. 995, en *R.W.*, 1972-73, 721; SCHREUDER, E., „*Bail à ferme, Preuve*” in *Ann. Not. Enr.*, 1970, 113).

Om de verpachter ertoe aan te zetten een schriftelijk pachtkontrakt op te stellen, worden in artikel 3 aan de pachter vérgaande faciliteiten inzake bewijslevering verleend.

Noodzakelijke voorwaarde is op de eerste plaats dat de pacht zonder geschrift is aangegaan, minstens, dat géén van de beide partijen een geschrift voorlegt (*Parl. Besch.*, Kamer, 1966-67, nr. 95-6, blz. 5; CLOSON, nr. 31).

Anderzijds moet de pachter het bewijs leveren dat hij in het bezit is van de land-

eigendom waaromtrent hij pachtrecht vordert. Dit „in het bezit zijn” wordt aangezien als een louter materieel feit, voorlopig zonder juridische kwalificatie of konsekwenties en waarvan het bewijs door de pachter mag geleverd worden volgens de gebruikelijke regels (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 11). In het thans afgeschafte artikel 1716 *bis* B.W. moest de pachter vooreerst bewijzen dat hij in het genot was getreden met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verpachter; de pachter moest én het materieel feit van het bezit, én de consensus van de eigenaar bewijzen. Het thans geldend artikel 3 echter eist alleen dat de pachter het louter feit van de inbezitneming bewijst; wat hij moet bewijzen is louter een materieel feit, en dit bewijs mag hij door alle middelen van recht leveren (Cass., 9 mei 1975, *R.W.*, 1975-76, 490, en *Arr. Cass.*, 1975, 985).

Zoals reeds terloops gezegd, mag de term „bezit” niet in strikt juridische zin worden opgevat. Het gaat hier om de louter materiële detentie van het goed; deze volstaat opdat artikel 3 zijn volle uitwerking zou krijgen. De parlementaire besprekingen laten geen andere conclusie toe, ook al wordt hierdoor een sterk wapen in de handen gespeeld van de landbouwer die ingevolge gedoogzaam dulden van de eigenaar het goed in feite voor zich aanwendde (CLOSON, nr. 31). Daar het materieel bezit volstaat moet de vraag niet gesteld of een precair en dubbelzinnig bezit gedurende enkele maanden een pachtvereenkomst kan doen tot stand komen (Vred. Aalst, 16 maart 1971, inzake D'Haeseleer t./ Scheerlinck). Het feit overigens dat de bezitter van een weide voor de rechtbank erkent dat de eigenaar zich de beschikking over deze weide heeft voorbehouden voor het geval hij er bouwwerken zou uitvoeren volstaat niet om te spreken van precair genot waardoor het bestaan van landpacht zou worden uitgesloten (Cass., 25 okt. 1974, *Arr. Cass.*, 1975, 261). In dit opzicht moet de vroegere rechtspraak met omzichtigheid gehanteerd, evenals de rechtspraak onmiddellijk na het van kracht worden van de wet van 4 november 1969.

Zodra het bewijs van het bezit is geleverd, kan de pachter door alle middelen van recht, getuigen en vermoedens inbegrepen, het bestaan zelf, de consensus, van de pacht bewijzen (zie: Cass., 23 sept. 1971, *Arr. Cass.*, 1972, blz. 78, en *R.W.*, 1971-72, 1541; Cass., 23 mei 1972, *Arr. Cass.*, 1972, blz. 995 en *R.W.*, 1972-73, 721; Cass., 9 mei 1975, *R.W.*, 1975-76, 490 en *Arr. Cass.*, 1975, 985). Vanzelfsprekend moet de pachter echter bewijzen dat de beweerde pacht beantwoordt aan de inhoud die in artikel 1 van de pachtwet aan het begrip „pacht” werd gegeven. Inderdaad, het niet-betwiste feit dat iemand met toelating van de eigenaar een tijdlang een landbouwgoed gebruikt heeft, volstaat op zichzelf niet om te doen aannemen dat het om pachtrecht gaat; de beweerde pachter moet alle elementen van een echte pacht verder bewijzen (Vred. Beringen, 22 okt. 1971, inzake Maes t./ Reeckmans, *onuitg.*). Het bewezen bezit scheidt zelfs geen vermoeden van pacht (Vred. Beringen, 5 nov. 1971, inzake Oeyen t./ de Fraipont, *onuitg.*; Vred. Kontich, 23 maart 1971, inzake Hofmans t./ Hofmans, *onuitg.*).

29 De pachter zal alle elementen van het begrip „pacht” moeten bewijzen, doch hij mag dit doen door alle middelen van recht; hij staat hier wel in een bijzonder bevoorrechte positie tegenover de verpachter (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 5; *Parl. Hand.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 3); wat ook de titel van het bezit zij, ééns het bezit van een landeigendom door de rechter vastgesteld, mag de bezitter

het bewijs van de pacht overeenkomstig artikel 3 door alle middelen van recht leveren (Cass., 9 mei 1975, *R.W.*, 1975-76, 490, en *Arr. Cass.*, 1975, 985). De pachter zou het gevraagde bewijs kunnen leveren aan de hand van brieven of van kwijtschriften, die in het algemeen aangezien worden als een buitengerechtelijke bekentenis van de pacht (DE PAGE, IV, nr. 543; *Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 13). De rechter zou zelfs op grond van artikel 916 G.W. ambtshalve de feiten kunnen formuleren die door de beweerde pachter mogen bewezen worden en waarvan het tegenbewijs door de andere partij zal kunnen worden aangebracht (Vred. Diest, inzake Van Diest t./ Peeters). De aanvullende eed kan enkel opgelegd voorzover er een begin van wettelijk bewijs bestaat zoals blijkt uit artikelen 1366 en 1367 G.W. (Vred. Diest, 15 nov. 1971, inzake Vlaeyen t./ Raeymaekers, *onuitg.*). De gedingbeslissende eed mag vanzelfsprekend worden opgedragen, b.v. omtrent het al dan niet betalen van de pacht (Vred. Geraardsbergen, 8 maart 1971, inzake De Schauwer t./ De Schauwer, *onuitg.*, en Vred. Kontich, 23 maart 1971, inzake Hofmans t./ Hofmans, *onuitg.*). Hoewel het bestaan van de pacht door alle middelen van recht kan worden bewezen, werd het aanbod van de beweerde pachter om door getuigen te bewijzen dat hij pachter is niet ontvankelijk verklaard daar zulk aanbod in te algemene bewoordingen is gesteld en omdat een getuigenverhoor enkel kan bevolen worden omtrent bepaalde en terzake dienende feiten, waarvan het bewijs toelaatbaar is, en niet wanneer een partij slechts aanbiedt te bewijzen dat zij een bepaalde hoedanigheid heeft, nl. deze van pachter, die ze slechts ingevolge een nog te bewijzen overeenkomst kan bekomen hebben (Vred. Beringen, 22 okt. 1971, inzake Maes t./ Reeckmans, *onuitg.*); in dit vonnis werd overigens terecht opgemerkt dat artikel 3 het bewijs van de pacht waarvan geen geschrift bestaat slechts heeft vergemakkelijkt voor degene die een landbouweigendom in gebruik heeft, doch dat het degene die beweert pachter te zijn niet van de bewijslast heeft ontslagen. Zo zou de omstandigheid dat degene die de grond bewerkt en tevens in het bezit is van de door de eigenares ondertekende kwijting waaruit blijkt dat hij éénmaal (in 1965) een som van 200 fr. betaalde, niet als bewijs gelden dat er tussen hen in 1963 een pachtovereenkomst bestaan heeft, vooral niet als de kwijting niet vermeldt dat het om de betaling van pacht gaat en de eigenares een andere reden hiervoor aanvoert (Vred. Beringen, 5 nov. 1971, inzake Oeyen t./ de Fraipont, *onuitg.*). Anderzijds toch (Cass., 25 okt. 1974, *Arr. Cass.*, 1975, 261) werd het gebruik van een landeigendom, o.a. van een weide, tegen betaling, behoudens tegenbewijs beschouwd als het bewijs van het bestaan van pacht, zelfs ondanks de gerechtelijke bekentenis van de gebruiker van de weide dat de eigenaar zich de beschikking over deze weide had voorbehouden voor het geval hij bouwwerken zou uitvoeren. De mogelijkheid een beroep te doen op artikel 3 van de pachtwet bestaat alleen voor de pachter; de verpachter mag zich niet van artikel 3 bedienen om het bestaan van de pacht tegenover de pachter te bewijzen (Cass., 18 nov. 1974).

De wetgever heeft deze afwijking van het beginsel van de gelijkheid der partijen met betrekking tot het bewijs als sanktie bedoeld tegen de eigenaar of vruchtgebruiker die geen schriftelijke pachtovereenkomst opstelde (zie noot G.B.S. in *R.W.*, 1974-75, 1905, onder vonnis Vred. Roeselare, 10 jan. 1975). De door de beweerde pachter aangevoerde bewijzen mogen echter door de tegenpartij worden ontzenuwd door tegenbewijzen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 5; *Parl. Hand.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 3); voor het leveren van het tegenbewijs kan de tegenpartij

echter beschikken over dezelfde rechtsmiddelen als de pachter (zie noot G.B.S. onder vonnis Vred. Roeselare, 10 jan. 1975, *R.W.*, 1974-75, 1905; *EECKLOO*, nr. 59; *CLOSON*, nr. 30). De eigenaar die belang heeft bij het bestaan van een pacht, kan zich niet bedienen van artikel 3, wanneer b.v. de pachter pleit dat hij een machtiging om niet bezit. De verpachter die verwaarloosde een geschrift op te stellen is duidelijk in het nadeel; dit was trouwens de bedoeling van de Kamercommissie (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95, blz. 4).

30 Ingeval van geschil tussen twee personen die beide beweren huurder te zijn van eenzelfde perceel grond, heeft degene die niet in het bezit is van dit perceel geen vordering tegen degene die het goed bezet: hij heeft enkel een recht van schuldvordering tegen de verhuurder en kan alleen tegen deze laatste optreden, daar hij alleen van deze zijn (beweerde) rechten houdt (Vred. Hannuit, 24 okt. 1972, *J. Liège*, 1972-73, 86).

De pachter kan anderzijds nuttig gebruik maken van artikel 3 tegenover de verkrijger van een landeigendom die volgens artikel 55 gehouden is de bestaande pachtovereenkomst te eerbiedigen, om door alle middelen van recht het bestaan zelf van een pachtovereenkomst te bewijzen, zo hij over geen geschreven overeenkomst beschikt (Vred. Messency, 13 mei 1970, *J. Liège*, 1971-72, 24; *Res Jura Imm.*, 1972, 161). De voordelen die aan de pachter worden toegekend door artikel 3 worden echter niet uitgebreid tot de beweerde onderpachter; daar immers de pachter van een landeigendom noch het gepacht goed heel of gedeeltelijk in onderpacht mag geven, noch zijn pacht heel of gedeeltelijk aan anderen mag overdragen zonder de schriftelijke toestemming van de verpachter, kan de onderpachter het bestaan van de pacht en de pachtvoorwaarden niet met getuigen bewijzen, en evenmin de toestemming van de eigenaar in de onderpacht of pachtoverdracht (*Cass.*, 5 jan. 1973, *R.W.*, 1972-73, 1494; *Arr. Cass.*, 1973, 463; *J.T.*, 1973, 329; *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1973, 427; *R. Not. B.*, 1973, 381; *T.P.R.*, 1975, 1055).

Volledigheidshalve wordt even het geval aangehaald waar het begin van uitvoering is bewezen, doch de pachter nog geen bezit heeft genomen van het pachtgoed. *A contrario* redenerend op grond van artikel 1715 B.W., zou men wel tot het besluit moeten komen, dat de beide partijen het bewijs van het bestaan van de pachtovereenkomst door alle middelen mogen leveren zolang de pachter niet daadwerkelijk in het bezit is van de landeigendom (*EECKLOO*, nr. 60; *anders*: Vred. Borgloon, 27 juni 1974, inzake Derwael t./ Lambrechts, *onuitg.*). Vanaf dat ogenblik echter mag alleen de pachter die bewijslevering aanwenden, en dit op grond van artikel 3 van de wet.

31 De moeilijkheden inzake bewijs hebben niet alleen betrekking op het bestaan zelf van de pacht, doch eveneens op de voorwaarden van de pacht.

Hier ook verschilt de oplossing naar gelang de pacht al dan niet schriftelijk is gesloten.

1. Werd de pachtovereenkomst schriftelijk aangegaan in autentieke vorm, of bij onderhandse akte die beantwoordt aan de voorschriften van artikel 1325 B.W., dan vindt men de pachtvoorwaarden in de overeenkomst zelf; deze mogen echter niet in strijd zijn met dwingende bepalingen van de pachtwet. Voor de interpretatie van de pachtovereenkomst gelden de gewone interpretatieregels aangaande overeenkomsten

(vgl. Vred. Louveigné, 4 april 1968, *T. Vred.*, 1970, 241 e.v.). Zo mag een getuigenverhoor geweigerd worden, wanneer de feiten onwaarschijnlijk lijken gezien de gedragingen van de pachter onmiddellijk na het sluiten der overeenkomst. De uiteindelijke beslissing ligt bij de rechter.

2. Werd de pachtovereenkomst niet schriftelijk aangegaan, en is de pachter niet in het bezit van het pachtgoed, dan geldt volgend onderscheid:

— ofwel is de pacht nog op generlei wijze ten uitvoer gelegd: in dat geval zijn getuigenbewijs of vermoedens als bewijsmiddel uitgesloten (art. 1715 B.W.; CLOSON, nr. 34);

— ofwel is de uitvoering reeds begonnen en op zichzelf niet betwist, terwijl echter de pachter nog niet in het bezit is van het pachtgoed: in dat geval wordt de eigenaar op zijn woord geloofd wanneer er betwisting is omtrent de pachtprijs, tenzij de pachter verkiest de schatting door een deskundige te vragen; in dit laatste geval blijven de kosten van het deskundig onderzoek ten laste van de pachter, indien de geschatte prijs de door hem opgegeven prijs te boven gaat (art. 1716 B.W.; zie: CLOSON, nr. 34).

3. Werd de pachtovereenkomst niet schriftelijk aangegaan, doch is de pachter in het bezit van het pachtgoed, dan mag de pachter door alle middelen van recht, ingegrepen getuigen en vermoedens, de pachtvoorwaarden bewijzen; onder pachtvoorwaarden zijn eveneens het tijdstip van de ingebruikneming en de pachtsom (Cass., 23 sept. 1971, *Pas.*, 1972, 78; *R.W.*, 1971-72, 1541; Cass., 23 juni 1972, *Arr. Cass.*, 1972, blz. 995; *R.W.*, 1972-73, 721) begrepen (art. 3), evenals b.v. de oppervlakte van het pachtgoed, en de duur van de pacht. In tegenstelling tot vroeger — toen artikel 1716 *bis* van toepassing was — wordt nu geen onderscheid meer gemaakt tussen landeigendommen van méér of minder dan 1 ha., of landeigendommen die een bedrijfsgebouw of woonhuis omvatten. De pachter zou dus door getuigen of vermoedens kunnen bewijzen dat de overeengekomen duur van de pacht langer is dan de wettelijke minimumtermijn.

Voor het bewijs van de pachtprijs geldt hier een bijzondere regeling (art. 3). Indien de overeengekomen pachtprijs niet is vastgesteld, dan wordt hij bepaald door de vrederechter, die zich laat leiden door de gebruiken van de streek, eventueel na deskundig onderzoek; de kosten van deze procedure zijn ten laste van de verpachter. Deze laatste regel werd ingelast omdat uiteindelijk toch de verpachter verantwoordelijk wordt geacht voor het ontbreken van een geschreven overeenkomst (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, stuk 295, blz. 12). Er wordt nog even met nadruk op gewezen dat de vrederechter zich moet laten leiden door de plaatselijke gebruiken. Ook wordt de aandacht gevestigd op artikel IV, 5° van de Overgangsbepalingen, waarin duidelijk gesteld wordt dat zolang een wet op de beperking van de pacht-prijzen in werking zal zijn, deze zal worden toegepast niettegenstaande elke strijdige bepaling van artikel 3.

In geen geval zal de vrederechter, bij het vaststellen van de pachtprijs, een prijs mogen bepalen die hoger ligt dan het bij de wet vastgesteld maximum. Anderzijds is de vrederechter nimmer verplicht een deskundige aan te duiden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 12); hij handelt hieromtrent naar eigen overtuiging (ECKLOO, nr. 63).

Vanzelfsprekend beschikt ook in al deze gevallen de verpachter over de mogelijkheid tot tegenbewijs, eveneens bij middel van getuigen en vermoedens. Toch is de pachter altijd in het voordeel: enkel hij kan het initiatief nemen voor de bewijsvoering zoals voorzien in artikel 3.

32 Nog in verband met de bewijsvoering werd in de Kamercommissie (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95, blz. 5) de vraag opgeworpen of een nieuwe schriftelijke overeenkomst vereist wordt wanneer de pachtovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd na de in de oorspronkelijke overeenkomst vastgestelde vervaldatum. De commissie acht dat de eerste schriftelijke overeenkomst altijd geldig blijft. Indien de oorspronkelijke overeenkomst de vernieuwing van de pachtovereenkomst door stilzwijgende verlenging zou uitsluiten, en de pachter in het bezit van de gepachte goederen zou worden gelaten na de in de overeenkomst vastgestelde vervaldatum, zou de oorspronkelijke pachtovereenkomst voortduren, doch het beding tot uitsluiting van stilzwijgende verlenging zou als ongeschreven worden aangezien.

De aandacht wordt erop gevestigd dat de regeling inzake bewijs van toepassing is op alle pachten waarvan de aanvangsdatum ligt vóór het van kracht worden van de wet van 4 november 1969 (Cass., 23 sept. 1971, *R.W.*, 1971-72, 1541; Vred. Diest, 17 mei 1971, inzake Van Diest t./ Peeters, *onuitg.*; Vred. Maaseik, 6 nov. 1970, inzake Laumer t./ Pendus, *onuitg.*).

TITEL II

**DE PACHTPRIJS,
EN ANDERE GELDELIJKE LASTEN**

HOOFDSTUK I

ALGEMENE BESCHOUWING

33 De pachtprijs is de tegenprestatie van de pachter voor het genot van de land-eigendom. De pachtprijs is een wezenlijk bestanddeel van de pachtovereenkomst; bij ontbreken van pachtprijs of ingeval van spotprijs vervalt het bezwarend karakter van de overeenkomst en is er sprake van weldadigheidsovereenkomst (DE PAGE, IV, nr. 514; VAN DEN ABBEELE, *Landpacht*, nr. 61; CLOSON, nr. 5; Cass. fr., 12 mei 1959, *Bull. Cass.*, 1959, III, 180; Doornik, 13 juli 1948, *T. Vred.*, 1948, 336 met noot). De prijs mag gering zijn, doch dient ernstig te zijn, d.w.z. het ernstig inzicht weerspiegelen van de verpachter betaling te eisen, en van de pachter die prijs, hij weze gering, op de vervalddag te betalen (Rb. Doornik, 19 dec. 1932, *Par.*, 1933, III, 59, *T. Vred.*, 1933, 420).

Volgens de vrederechter te Dinant is een bepaalde of bepaalbare pachtprijs een essentieel bestanddeel voor het bestaan van een pachtovereenkomst; deze pachtprijs kan allerlei vormen aannemen maar wanneer een eigenaar zonder meer toelaat dat zijn boomgaard gedurende 7 jaar uitgebaat wordt zonder enige overeenkomst over de prijs, kan dat niet worden bestempeld als een pachtovereenkomst doch een contract uit vrijgevigheid (Vred. Dinant, 5 okt. 1973, *J. Liège*, 1973-74, 112; *Res Jura Imm.*, 1974, 105; zie ook: Rb. Turnhout, 15 maart 1972, *R.W.*, 1973-74, 1504 met noot HEYERICK; *T.P.R.*, 1975, 1056).

In deze titel worden enkel de bijzonderheden betreffende de pachtprijs behandeld. Het bewijs van de pachtprijs werd reeds behandeld onder nr. 31.

Zoals voor de betaling in het algemeen kan de prestatie van de pachter in principe zowel een doen als een geven tot voorwerp hebben, en in dit laatste geval, hetzij een geldsom, hetzij een bepaalde hoeveelheid waren in plaats van, of benevens een geldsom; tenslotte nog, kan tussen partijen bedongen zijn dat de grootte van de prestatie van de pachter zal afhangen van een wisselende schaal.

Totnogtoe gold dienaangaande als principe de vrijheid van overeenkomst. Deze vrijheid werd, ook reeds in het verleden, aanzienlijk beperkt enerzijds wat de vorm van de betaling betreft, en anderzijds wat de waarde van de verbintenis van de pachter aangaat.

Het principe van de vrijheid van overeenkomst wordt thans in het eerste lid van artikel 19 van de wet van 4 november 1969 grondig aangetast door de invoering van de rechtsregel dat de pachter — ongeacht de bedingen van de pachtovereenkomst — de pachtprijs altijd in geld kan voldoen.

Anderzijds wordt in de volgende alinea's van artikel 19 (voorheen art. 1764 *bis* B.W.) de vrijheid van de partijen beperkt inzake de pachtprijs bedongen in landbouwwaren, of in geld, met verwijzing naar landbouwwaren (zie verder, nrs. 37 e.v.). Bij de regeling inzake de herziening van de pachtprijs (art. 17) wordt eveneens afbreuk gedaan aan het beginsel van de contractuele vrijheid (zie verder, nrs. 54 e.v.). Door artikel 111 van de nieuwe wet van 4 november 1969 wordt de waarde van de verbintenis van de pachter inzake prijs op volstreekte wijze beperkt, onder welke vorm ook zijn prestatie bedongen werd. Deze regeling, die verder wordt besproken

(zie nrs. 52 e.v.) vervangt de wet van 26 juli 1952, gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961, hoewel deze laatste wetten tijdelijk nog van toepassing zouden blijven (zie nr. 393).

Samenvattend mag gezegd dat ingevolge de economische en sociale evolutie de kontraktuele vrijheid inzake vaststelling van pachtprijs, aanpassing van pachtprijs, wijze en bewijs van betaling, op grondige wijze werd aangetast.

Tenslotte nog wordt de materiële wijze van betaling, evenals de bewijsregeling inzake betaling, geregeld bij artikel 23 der wet.

Indien wél vaststaat dat er een pachtovereenkomst is, doch de pachtprijs niet is vastgesteld, dan stelt de vrederechter de pachtsom vast, rekening houdend met de gebruiken van de streek, eventueel na deskundig onderzoek (art. 3, § 3). Hierbij kan hij zich laten leiden — teneinde de normale pachtwaarde vast te stellen — door het geheel van de door de pachter aangegane verplichtingen zoals o.m. uitvoering van grove herstellingen naast de door de pachtovereenkomst opgelegde onderhoudsverplichtingen, verplichting die wettelijk als onbestaande wordt beschouwd (art. 56) (Cass., 16 okt. 1970, *Arr. Cass.*, 1971, 155; *T.P.R.*, 1975, 1056).

HOOFDSTUK II

ONDER WELKE VORM KAN DE PACHTPRIJS GELDIG BETAALD ?

AFDELING I

BETALING IN GELD

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

Ingevolge het K.B. van 2 augustus 1914, bekrachtigd door de wet van 4 augustus 1914, heeft het beding, dat de prijs in klinkende munt (in geldstukken) moet betaald worden, geen waarde meer. Betaling in biljetten is steeds toegelaten (zie Tw. *Agiobeding*, nr. 7; DE PAGE, Compl. IV, nr. 466; VANDEN ABEELE, *Landpacht*, blz. 130, voetnoot 2; Cass., 12 juni 1930, *Pas.*, 1930, I, 245; Cass., 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 in munt uitgedrukt, toch een economisch stabiel karakter te geven (zie Tw. *Agiobeding*, nr. 7).

Voor de Belgische rechtsleer en rechtspraak waren tot nu toe al deze bedingen in principe geldig, zowel de eigenlijke monetaire bedingen als de bedingen van wisselende schaal (zie Tw. *Agiobeding*, nrs. 8 e.v.). Wel werd de uitwerking van bepaalde waarborgbedingen in het verleden uitgesloten door het K.B. 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*, nrs. 18 e.v.). Aanvankelijk werd in de landpachtovereenkomsten de zgn. goudclausule gebruikt. Nadien werd meer gebruik gemaakt van het beding waarbij de pachtprijs werd vastgesteld in buitenlandse munt of met verwijzing naar een buitenlandse munt. Ook deze clausules waren tot nog toe volstrekt geldig, doch hadden voor de verpachters weinig nut tijdens de toepassingsperiode van het K.B. nr. 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 bood nog, in deze reeks bedingen, de bepaling waarbij bedongen werd de pachtprijs werkelijk te betalen in buitenlandse munt.

Nochtans dient erop gewezen dat artikel 4 van het besluit van de regent van 6 oktober 1944 op de wisselcontrole, de betaling van binnenlandse schuldvorderin-

gen vastgesteld in vreemde munt, onderwerpt aan de toelating van het Belgisch-Luxemburgs Wisselinstituut (CLOSON, nr. 42; Tw. *Agiobeding*, nr. 29).

35 Sedert het in voege treden van lid 1 van artikel 19 der wet van 4 november 1969 krijgt de betaling in geld nog méér belang. Immers lid 1 van artikel 19 voorziet: „Ongeacht de bedingen van de pachtovereenkomst, kan de pachter de pachtprijs altijd in geld voldoen.” Er wordt thans aan de pachter, zonder enig voorbehoud, en welke ook de bedingen van de pachtovereenkomst zijn, de mogelijkheid gelaten de pachtprijs altijd in geld te voldoen. Dat zulks een voor de pachter gunstige bepaling is, hoeft nauwelijks onderstreept te worden. Het kan immers gebeuren dat de pachter, zelfs door omstandigheden onafhankelijk van zijn wil, niet beschikt over voldoende hoeveelheid landbouwprodukten, die in de overeenkomst als de te leveren pachtprijs zijn aangeduid, met het gevolg dat de pachter in de onmogelijkheid verkeert aan zijn verplichtingen tegenover een weinig soepele verpachter te voldoen. Daarenboven kan het gebeuren dat een pachter om allerhande redenen gedwongen wordt de teelt van het produkt, dat als pachtprijs aangeduid is, stop te zetten. Zo de verpachter de vervanging van dit produkt weigert, betekent zulks dat de pachter moet afzien van een andere renderende opbrengst enkel en alleen om een vorm van betaling te kunnen eerbiedigen. De nieuwe wet biedt de pachter de mogelijkheid deze moeilijkheid te ontwijken en de pachtprijs in speciën te betalen. Hoewel deze oplossing gunstig is voor de pachter en hem in staat stelt het hoofd te bieden aan moeilijk uit te voeren overeenkomsten, toch is de toepassing van artikel 19, eerste lid, niet enkel tot deze gevallen beperkt. De keuze van de pachter wordt als algemeen principie geformuleerd. Vermits door de wet van 4 november 1969 de erfpacht of deelpacht als voorwaardige pacht wordt aangezien, zal de pachter ook in dit geval een beroep kunnen doen op artikel 19, eerste lid. De pachter beschikt bijgevolg over een wisseloplossing, die hij volledig vrij kan aanwenden ook wanneer hij in staat is de overeengekomen pachtprijs in natura te voldoen. Volgens welke omrekeningstechniek gebeurt de omzetting in geld? Dit is niet uitdrukkelijk geregeld in de wet, doch men kan zich hier genoeglijk laten inspireren door de tekst van artikel 19, derde lid, alhoewel die tekst formeel enkel betrekking heeft op de waardering van landbouwprodukten in verband met de pachtprijs (EECKLOO, nr. 28). EECKLOO wijst in dit verband er op dat het Regentsbesluit van 11 december 1944 bepaalt dat de omzetting van pachtprizen bepaald in buitenlandse munt moet gebeuren op basis van de aankoopkoers van de Nationale Bank op de datum die voor betaling was vastgesteld.

Buitenlands recht:

De beperkingen van de betalingsmodaliteiten zijn geen monopolie van het Belgisch systeem. Redenen van economische en sociale aard hebben ook in de ons omringende landen de kontraktuele vrijheid aangetast.

Daar waar de Belgische wetgever aan de pachter in beginsel de vrije keus inzake betalingsmodaliteiten laat, geldt voor de Nederlandse pachtwet een uitdrukkelijk verbod. Het artikel 13, tweede lid, schrijft voor dat als pachtprijs slechts kan bedongen worden „een uitsluitend naar tijdsruimte bepaald en niet van de prijs van de produkten of andere factoren afhankelijk gesteld bedrag in Nederlands geld”. Bestaat in België de vrijheid bij het aangaan van de overeenkomst zelf nog, in de

Nederlandse pachtwet daarentegen geldt het verbod *ab initio*, van bij het sluiten van het pachtkontraakt. Van dit verbod kan wel afgeweken worden op verzoek van één der partijen, doch hiertoe heeft enkel de Grondkamer de nodige bevoegdheid en de beslissing van de Grondkamer geldt als een tussen partijen aangegane en goedgekeurde overeenkomst.

In Frankrijk geeft de wetgever aan de uitvoerende macht een determinerende bevoegdheid inzake pachtprijsbepaling. Artikel 22 van de wet van 27 oktober 1948, dat de tekst bevat van de wet van 31 december 1945, legt de prefekt op aan de konsultatieve commissies de lijst te vragen van de plaatselijke of regionale produkten die betrekking hebben op de verschillende streken van het departement. Deze lijst bevat maximum vier produkten voor de algemene kulturen en vier voor de gespecialiseerde kulturen. Deze produkten dienen, met uitsluiting van alle andere, als berekeningsbasis van de pachtprijs en de hoeveelheden van deze produkten zijn volgens de aard van de kulturen en volgens de categorie richtinggevend voor de normale huurwaarde van de gepachte goederen. De prefekt stelt, na ontvangst van het advies van de commissie, de lijst en de hoeveelheid produkten vast. De pachtprijs uitgedrukt in een bepaalde hoeveelheid produkten kan geregeld worden hetzij in natura, hetzij in speciën, hetzij gedeeltelijk in natura en gedeeltelijk in speciën.

AFDELING II

PACTHPRIJS UITGEDRUKT NOCH IN GELD, NOCH IN LANDBOUW-PRODUKTEN, NOCH MET VERWIJZING NAAR LANDBOUWPRODUKTEN

36 De pachtprijs moet niet noodzakelijk in geld worden bepaald. Het is zelfs mogelijk de prijs in werkprestaties te bedingen. Uitbating van de hoeve der ouders, toegestaan door de ouders, met als bedongen tegenprestatie het oppassen en verzorgen van de ouders tot het einde toe werd aanzien als landpacht (Vred. Bree, inzake Sybers t./ Paggers, 7 dec. 1967, *onuitg.*). Ook mag de pachtprijs worden bepaald 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 van de pachtprizen is volstrekt geldig (*Parl. Hand.*, Senaat, 1948, blz. 268; DABIN, *Annales de la société scientifique de Bruxelles*, 1924, blz. 455; Besluiten van de heer advokaat-generaal JOTTRAND, Cass., 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 e.v. en nrs. 38-39; DE PAGE, IV, nr. 806 *bis*; CLOSON, nr. 39).

Het eerste lid van artikel 19, dat voorziet dat ongeacht de bedingen van de pachtovereenkomst, de pachter de pachtprijs altijd in geld kan voldoen, ontnemt aan deze bedingen alleszins een deel van hun nut, ook al kan niet ontkend dat ze alleszins ten dele nog van aard zijn het nagestreefd doel, nl. een vaste prijs, te bewerkstelligen.

Anderzijds, zolang de wet van 26 juli 1952 van toepassing was moest de pachtprijs, in koopwaren bedongen, toch in geld omgezet worden en zulks verplichtend, en wel volgens de koers in 1939 van toepassing, mits een bepaald verhogingscoëfficiënt (zie verder, nr. 392).

AFDELING III

PACTPRIJS BEDONGEN IN LANDBOUWPRODUKTEN
OF MET VERWIJZING NAAR LANDBOUWPRODUKTEN

37 Het beding koopwaren, of waarde-koopwaren komt slechts zelden voor. Vaker 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.

Er dient vooraf uitdrukkelijk op gewezen dat, ook bij inlassing van dit beding, de pachter toch altijd de pachtprijs in geld kan voldoen, op grond van het eerste lid van artikel 19 der nieuwe wet.

Vóór het in voege treden van de wet van 7 juli 1951 bestond volstrekte vrijheid voor het opstellen van het beding waarbij de pachtprijs werd vastgesteld hetzij in landbouwprodukten, hetzij met verwijzing naar landbouwprodukten. De als pachtprijs te leveren landbouwprodukten, of de landbouwprodukten die als basis dienden voor de berekening van de pachtprijs te betalen in speciën, mochten produkten zijn van de pachthoeve of van de streek, of van gelijk waar herkomstig. 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, hetzij in verschillende produkten, naar keuze (DE CLERCK en LEFÈRE, nr. 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 wel eens een voordelige spekulatie 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 van de hoeve; overigens, de koppeling aan één bepaald produkt zou bijna steeds de pachtprijs vervalsen en geen objektief beeld geven van de werkelijke pachtwaarde (*Parl. Besch.*, Kamer, 1946, nr. 115).

De wet van 7 juli 1951 voerde in artikel 1764 *bis* B.W. diep ingrijpende wijzigingen in, voor het geval waar de pachtprijs bepaald werd hetzij in landbouwprodukten, hetzij met verwijzing naar landbouwprodukten. De wet van 4 november 1969 heeft in artikel 19, alinea 2 tot en met 5, de tekst van artikel 1764 *bis* B.W. (behoudens een kleine aanvulling) overgenomen.

Vooreerst mogen de landbouwprodukten waarin de pachtprijs uitgedrukt wordt, of waarnaar voor prijsvorming wordt verwezen, alleen landbouwprodukten zijn die werkelijk gewonnen worden op het pachtgoed, of minstens normaal in de streek geproduceerd worden. Deze maatregel is door de billijkheid ingegeven; het is abnormaal de pachtprijs te verhogen, zo de waarde van de landbouwprodukten die op het pachtgoed worden gewonnen of zouden kunnen gewonnen worden, niet vermeerdert (CLOSON, nr. 40).

38 Het begrip „landbouwprodukten” moet in zijn ruimste betekenis worden opgevat en omvat o.m. fruit, vlas, tabak (*Parl. Besch.*, Senaat, 1947-48, blz. 11). Sedert de wet van 4 november 1969 kan er ook geen twijfel meer over bestaan dat

de produkten van veeteelt en van boomkwekerijen, sierplanten, enz. onder dit begrip dienen gerangschikt te worden, mét uitsluiting echter van produkten van de bosbouw (*Parl. Besch., Senaat, 1964-65, stuk 295, blz. 3*). In dit licht beschouwd dient gezegd dat de opvatting verdedigd door DE PAGE (*Compl. IV, nr. 806, blz. 461*) dat melk, vlees en dergelijke geen hoeveeprdukten zouden zijn, maar koopwaren, enkel dienstig voor een koopwarenbeding, slechts geldig is voor de pachtprijs bedongen in vlees of met verwijzing naar vleesprodukten afkomstig van de werkelijk geïndustrialiseerde vetmesterijen van varkens en pluimvee, die buiten de toepassing van de pachtwetgeving vallen (*Parl. Besch., Senaat, 1964-65, stuk 295, blz. 6*).

Geen enkel van deze landbouwprodukten mag — bij de vaststelling van de pachtprijs — in aanmerking komen voor een hoger bedrag dan 40 % van de globale pachtprijs, omgezet in speciën op de datum waarop de pachtovereenkomst werd aangegaan. Hierdoor wordt het bezwaar van de koppeling van de pachtprijs aan één enkel landbouwprodukt ondervangen (*Parl. Besch., Senaat, 1947-48, nr. 61, blz. 11*). Deze maatregel heeft automatisch tot gevolg dat voortaan minstens drie landbouwprodukten in aanmerking moeten genomen worden om de pachtprijs volledig in natura te kunnen vaststellen. Wordt de pachtprijs gedeeltelijk vastgesteld in natura en gedeeltelijk in speciën — hetgeen toegelaten is (*CLOSON, nr. 40, blz. 94; VAN DEN ABEELE, blz. 131*) — dan moet, wat de landbouwprodukten betreft, artikel 19 van de wet van 4 november 1969 worden nageleefd: elk produkt mag dus maar maximaal 40 % van de totale prijs vertegenwoordigen (*DE PAGE, IV, Compl. I, nr. 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, en dit volgens de waarde van die landbouwprodukten op de dag van het sluiten van de pachtovereenkomst; de aldus bekomen som dient dan vergeleken te worden met de totale pachtprijs op dezelfde datum. Dit alles geldt zowel voor de pachtprijs rechtstreeks bedongen in landbouwprodukten, als voor de pachtprijs vastgesteld met verwijzing naar landbouwprodukten.

Zo in de loop van de pachtovereenkomst 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 van de overeenkomst (*Parl. Besch., Senaat, 1947-48, nr. 61, blz. 11; CLOSON, nr. 40, blz. 14; DE PAGE, Compl. IV, nr. 806 bis*).

39 De partijen zijn volkomen vrij zelf schriftelijk overeen te komen op welke wijze de waardering van de aldus in aanmerking te nemen landbouwprodukten zal gedaan worden, en zults lijkt ook het voorzichtigste. Zo kunnen zij 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 vastgesteld tijdstip. Hieromtrent is de vrijheid van de partijen onbeperkt, mits het akkoord schriftelijk wordt gegeven (*Parl. Hand., Senaat, 1947-48, blz. 269*). In dit verband weze opgemerkt dat de gerechtelijke bekentenis of de schriftelijke buitengerechtelijke bekentenis, ofwel de uitvoering zelf, volstaan; anderzijds kan het begin van bewijs door geschrift aangevuld worden. Naar de mening van DE PAGE mag het schriftelijk akkoord nog gedurende de pachttermijn worden getroffen (*DE PAGE, Compl. IV, nr. 806 bis*).

Zo een schriftelijk akkoord betreffende de wijze waarop de waardering van de prijsbepalende landbouwprodukten wordt vastgesteld ontbreekt, 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 welke golden tijdens de twaalf maanden vóór de vervaldag.

Kan dit gemiddelde, om één of andere reden, niet worden vastgesteld, dan wordt de berekening gedaan op grond van het gemiddelde van de prijzen „af hoeve”, welke in de streek van het gepachte goed gedurende de twaalf maanden vóór de vervaldag werden betaald volgens de marktberichten door het Ministerie van Landbouw bekendgemaakt. De wetgever van 1969 heeft de woorden „af hoeve” toegevoegd aan de tekst van artikel 19, zijnde de vroegere tekst van artikel 1764 *bis*. Zulks gebeurde omdat de wetgever gewild heeft dat bij het bepalen van het gemiddelde der prijzen de transportkosten zouden uitgeschakeld worden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, stuk 422, blz. 9).

Anderzijds mag bij de berekening van de waarde die aan de referentieprodukten dient toegekend, in geen enkel geval rekening worden gehouden met de premies en toelagen door de Staat aan de producenten toegekend (*Parl. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 705); deze laatste bepaling is van groot belang, vooral wijl momenteel, in het kader van de E.E.G., staatsuitsluiting in verband met bepaalde landbouw- of veeteeltprodukten niet zelden voorkomt.

Moesten deze premies en toeslagen wél bij de berekening meespelen, dan zou dit van aard zijn een zuivere berekening van de pachtprijs in de weg te staan; immers, het al dan niet toekennen van staatspremies en toelagen, het toegekend bedrag, vinden hun oorzaak in de algemene economische conjunctuur, en mogelijk, in internationale verdragen: het eng gebied van de strikte landbouweconomie wordt hier verlaten.

40 De overtreding van de hogeraangehaalde voorschriften van artikel 19 maakt de pachtovereenkomst niet van rechtswege nietig. Indien de voorschriften van artikel 19 niet werden nageleefd in de pachtovereenkomst, moet de meest gerede partij zich tot de bevoegde vrederechter (zie verder, nrs. 355-357) wenden, teneinde aanpassing van de pachtovereenkomst te bekomen aan de voorschriften vermeld in artikel 19. Terzake grijpt dan de vrederechter rechtstreeks in de overeenkomst in, en brengt een voor partijen dwingende wijziging van de aanvankelijke overeenkomst tot stand. De wet zelf legt hierbij aan de vrederechter op, de bedoelingen van de partijen zoveel mogelijk te eerbiedigen. Zijn de bedoelingen van de partijen omtrent de wijze van waardering van de in aanmerking genomen landbouwprodukten ofwel tegenstrijdig of niet te achterhalen, dan zal de vrederechter toepassing maken van lid 3 en 4 van artikel 19. Nochtans heeft de beslissing van de rechter geen terugwerkende kracht. Ze geldt alleen voor de pachtsommen die na het instellen van de vordering vervallen. Daar inzake landpacht de voorafgaande verzoening verplicht is, geldt de beslissing van de rechter voor alle pachtsommen die vervallen nadat het regelmatig verzoek strekkend tot oproeping in verzoening bij de vrederechter werd ingediend. Reeds vervallen pachtsommen die echter nog niet werden betaald om welke reden dan ook, en die derhalve nog openstaan op het ogenblik dat de vrede-

rechter overeenkomstig artikel 19, laatste lid, vonnis uitspreekt, blijven aan deze uitspraak vreemd.

Omtrent de vraag of de aanleggende partij een ongeoorloofde *actio ad futurum* inspant door een beroep te doen op artikel 19, laatste lid, kan terecht de mening geopperd worden (DE CLERCK en LEFÈRE, 76) dat in werkelijkheid de betwisting, ook naar de gewone regels der rechtspleging, reeds voldoende zeker bestaat.

Er kan tevens geen twijfel over bestaan dat de voorschriften van artikel 19 gelden zowel voor de mondelinge als voor de schriftelijke pachtvereenkomst; de aanhef van artikel 19 maakt hoegenaamd geen onderscheid, terwijl het tweede lid van dit artikel over „de pacht” zonder méér spreekt.

Nog eens dient er op gewezen dat ongeacht alle bedingen die in de pachtvereenkomst werden gemaakt, de pachter, op grond van artikel 19, eerste lid, de pachtprijs altijd in geld kan voldoen.

Zolang de wetgeving inzake beperking van de pachtprizen van kracht is, bestaat de mogelijkheid dat de integrale en zuivere toepassing van artikel 19 verhinderd wordt ingevolge de omstandigheid dat het prijspeil wordt gedrukt, welke ook de wijze van berekening van de pachtprijs weze (art. IV, 5°).

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.

Destijds was deze gewoonte 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 van de zaak, normaal ten laste van de pachter kwamen (CLOSON, nr. 43, blz. 99).

Door inlassing van een artikel 1764 *ter* in het B.W. trof de wet van 7 juli 1951 een voor de pachter gunstige regeling, die integraal werd overgenomen in artikel 20 van de wet van 4 november 1969.

Grondregel is de volgende: voor niet-bestaande worden gehouden alle bedingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taksen of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens overeenkomsten door hem met derden aangegaan.

Artikel 20 beschermt de pachter tegen de onzekerheid waartoe de immers zwaardere belastingdruk, met steeds verhoogde opdecieimen aanleiding geeft (*Parl. Besch.*, Kamer, 1945-46, nr. 1115, blz. 4). Nochtans wordt hierdoor de onzekerheid enkel verplaatst en drukt ze voortaan op de eigenaar zonder dat hij de mogelijkheid heeft bij verhoogde belastingdruk de pachtprijs aan te passen.

De bewoordingen *krachtens de wet* uit artikel 20, dienen, zoals blijkt uit de besprekingen in het parlement (*Parl. Hand.*, Kamer, 1948-49, nr. 9, blz. 5) in de brede zin geïnterpreteerd: rijk-, provincie- en gemeentebelastingen die normaal

ten laste van de eigenaar zouden vallen (CLOSON, nr. 43, blz. 100; VANDEN ABEELE, nr. 64).

De wetgever heeft hier geen loutere herhaling bedoeld van sommige fiskale wetten waardoor bepaald wordt dat, ondanks elk strijdig beding, een bepaalde belasting niet ten laste van de huurder mag worden gelegd, zoals b.v. de crisisbelasting (CLOSON, nr. 43 (35), blz. 100).

Op de vraag of onder de rijks-, provincie- en gemeentebelastingen, die normaal ten laste van de eigenaar vallen, eveneens de opcentiemen moeten worden begrepen die in bepaalde gemeenten de sinds 1942 afgeschafte wegenistaks vervangen, vindt men een uitgebreide voetnoot in het werk van GOURDET (1961, blz. 76, voetnoot 4).

Bij uitzondering op de algemene verbodsmaatregel, mag nochtans wél ten laste van de pachter gelegd worden: de belastingverhoging wegens gebouwen, werken of beplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft opgericht (art. 20 *in fine*). 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 invoeren van deze relatieve nietigheid te hebben verzaakt (Cass., 6 dec. 1956, *Pas.*, 1957, I, 361; CLOSON, nr. 43, blz. 100).

Het is niet meer dan normaal dat de pachter, die voor eigen profijt gebouwen optrekt, werken uitvoert of beplantingen aanlegt, de hieruit voortvloeiende belastingverhoging zelf draagt. Zulks geldt zowel voor het geval waar de gebouwen, werken of beplantingen door de pachter werden tot stand gebracht zonder iemands toestemming, als na machtiging door de eigenaar of door de rechtbank.

De niet-naleving van artikel 20 wordt gesanktionneerd met relatieve nietigheid van het met de wet strijdig beding. Zo kan dan ook de pachter terugbetaling vorderen van de door hem in strijd met artikel 20 betaalde belastingen, en de rechter mag de vordering van de pachter niet afwijzen zonder opgave van de redenen waarom hij dit artikel niet toepast; de rechtspraak met betrekking tot het vroegere artikel 1764 *ter B.W.* blijft van toepassing (zie: Cass., 1 okt. 1965, *R.W.*, 1965-66, k. 1263). Daar het terzake echter enkel om een relatieve nietigheid gaat kan de pachter, na uitvoering van de verbintenis die hij op zich heeft genomen, rechtsgeldig afzien van de bescherming die de wet hem biedt; doch hiervoor moet niet enkel blijken dat de door de pachter betaalde belasting vrijwillig werd gekweten, maar ook dat de betaling geschiedde met kennis door de pachter van de nietigheid van de aangegane verbintenis (Cass., 14 april 1967, *R.W.*, 1967-68, k. 393; zie eveneens: Cass., 6 dec. 1956, *Pas.*, 1957, I, 361, met conclusies van Procureur-Generaal HAYOIT DE TERMICOURT; zie ook: Vred. Sint-Truiden, 20 nov. 1973, *T. Vred.*, 1973, 57).

Wél kan de pachter slagen in zijn terugvordering van de ten onrechte betaalde belastingen indien de verpachter nalaat te bewijzen dat de betaling geschied is met kennis van de nietigheid ervan (Cass., 14 april 1967, *R.W.*, 1967-68, 393; D'UDEKEM D'ACOU en SNICK, nr. 508).

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 (*Parl. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 727; *Parl. 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 dec. 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 (*Parl. Besch.*, Kamer, 1950-51, nr. 588, blz. 2; VANDEN ABBEELE, blz. 135, voetnoot 1; Rb. Gent, 17 dec. 1954, Bauwens t./ De Reu, *onuitg.*), doch de premies voor de verzekering door de eigenaar aangegaan hoeft hij niet meer te betalen.

Artikel 20 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 geuur zelf aansprakelijk voor de regelmatige ruiming.

Wat artikel 20 wil verbieden is de werkelijke lasten door de eigenaar verschuldigd, en waarbij tenslotte in hoofdzaak slechts een derde baat heeft, ten laste 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.

Wat het „sleutelgeld” (*chapeau*) betreft, nl. het bedrag dat door de pachter aan de eigenaar wordt betaald bij het aangaan van de pacht om boven een ander aanvaard te worden om het pachtgoed te bezetten, oordeelde de vrederechter van Tubize dat dit bedrag als een aanvulling te aanzien is op de door de wet beperkte pachtprijs; hij verklaarde deze vergoeding ongeldig en veroordeelde de verpachter tot teruggave (Tubize, 24 april 1973, *T. Vred.*, 1973, 290); in een noot van ere-vrederechter HEILLIER onder voormeld vonnis wordt aangestipt dat „chapeau” en „pas de porte” reeds vóór de pachtprijsbeperking bestonden en dat de rechtbank een deskundige had moeten aanstellen om na te gaan in welke mate de „chapeau” een compensatie vormde voor de geringe pachtprijs; schrijver meent dat de *chapeau* niet ongeldig is doch enkel tegen de wet in zoverre de bedoeling voorziet de lage pachtprijs te verhogen; dat de *chapeau* in se niet tegen de wet is wordt nog als volgt verrechtvaardigd: „La cession d'une exploitation agricole est, en cette matière, ce qu'est, en matière commerciale, la cession d'un fonds de commerce; les deux cessions portent notamment sur le droit à un bail”. Anderzijds toch is ook de Vrederechter van het tweede kanton van Doornik van oordeel dat de overeenkomst die sleutelgeld (*chapeau*) voorziet een verbintenis is uit ongeoorloofde oorzaak aangegaan (24 dec. 1974, *T. Vred.*, 1975, 202).

De regeling thans voorzien in artikel 20 van de wet van 4 november 1969, en overgenomen uit het bij de wet van 7 juli 1951 ingevoerd artikel 1764 *ter* B.W., trad, ingevolge artikel 20 der wet van 7 juli 1951 voor de lopende pachten in voege vanaf 1 januari 1952.

AFDELING V

WIJZE VAN BETALING EN BEWIJS VAN BETALING

43 Artikel 23 van de wet van 4 november 1969 regelt de wijze van betaling en het

bewijs van betaling. Voor de eerste maal voorziet de wet terzake in een sluitende regeling.

Wat de betalingswijze aangaat wordt voorzien dat, niettegenstaande elk strijdig beding, de pachter de pachtsom kan betalen per postassignatie, per postcheque op naam, per postwissel of door overschrijving of storting door bemiddeling van een financieel lichaam op de rekening van de verpachter, van één van de verpachters of van hun gemachtigden. Deze regeling komt erop neer dat in feite aan de pachter de vrije keus wordt gelaten, en dit zonder dat de verpachter één of andere wijze van betaling dwingend kan opleggen. Alle hieromtrent bedongen regelingen blijven zonder waarde: de pachter kiest vrij de manier waarop hij wenst te betalen, mits zich te houden aan de in de tekst van artikekl 23, derde lid, vermelde mogelijkheden, die hoe algemeen ook, toch als een beperkende opsomming gelden, daar de wetgever alleen die betalingsvormen heeft willen aanvaarden die het minst aanleiding geven tot bewijsmoeilijkheden of kritiek (*Parl. Hand.*, Senaat, 19 juni 1969, blz. 1718; EECKLOO, nr. 330). De wetgever wijst uitdrukkelijk op de moderne betalingsmiddelen waaraan overheid en partikulier initiatief (banken) medewerking verlenen. De wetgever achtte de toelating die aan de pachter gegeven wordt om de pachtprijs te betalen langs post of bank van groot psychologisch belang. Daar de betaling zoals zojuist aangeduid ook mag gebeuren op rekening van de gemachtigde(n) van de verpachter (b.v. notaris, advocaat, zaakwaarnemer, zaakvoerder), doet de pachter er goed aan zich klaar en duidelijk op de hoogte te stellen omtrent de juiste bevoegdheid van deze gemachtigde; terzake berust het risico bij de pachter. De wijze van betaling zoals zojuist besproken geldt voor de pachter als bewijs, behoudens betwisting binnen twee maanden. De pachter die op de zojuist voorziene wijze betaalt is volstrekt ontlast, tenzij de verpachter binnen de twee maanden de aldus verrichte betaling betwist; de verpachter zou b.v. kunnen aanvoeren dat de door de pachter uitgegeven postwissel niet was gedekt, of dat de gemachtigde aan wie betaald werd, geen machtiging had om betalingen te ontvangen, enz. De verpachter dient te reageren binnen de twee maanden. Hoewel de tekst van artikel 23 hierover niet spreekt, is deze termijn vanzelfsprekend een vervaltermijn, en neemt hij logischerwijze een aanvang vanaf de betaling. Indien de betaling gebeurt op één van de wijzen voorzien in het laatste lid van artikel 23, dan behoeft de verpachter nadien aan de pachter geen kwijtschrift meer te geven, daar deze wijze van betaling op zichzelf als bewijs geldt.

Geschiedt echter de betaling op een andere wijze, b.v. van hand tot hand, dan is de verpachter of zijn gemachtigde verplicht een kwijtschrift af te geven voor de ontvangen som. Deze regel is absoluut, telkens wanneer op een andere wijze betaald wordt dan voorzien bij artikel 23, lid 3. De wet, vermeldt tevens dat het kwijtschrift de werkelijk betaalde som moet vermelden; deze laatste vermelding kan overbodig lijken; niettemin dient aangestipt dat, zolang de wetgeving die de pachtprizen drukt van toepassing zal zijn, de verpachter die méér vraagt én méér ontvangt dan de wettelijke maximumprijs, er alle belang bij heeft op het kwijtschrift niet de werkelijk betaalde som te vermelden. Tegen deze praktijk heeft de wetgever zich ééns teméér willen kanten. Op welke wijze nu ook werd betaald, het bewijs zelf van de betaling van de pachtsom, evenals het bewijs van het bedrag der betaalde pachtsom, kan geleverd worden door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. Hoewel

de wet zulks niet uitdrukkelijk zegt, volgt toch uit de schikking van de tekst, dat de zojuist aangehaalde bewijsmogelijkheid enkel en alleen geldt voor de pachter, als sanktie ten overstaan van de verpachter die zou nagelaten hebben het kwijtschrift met de werkelijk betaalde som af te leveren. Gezien de omstandigheid dat zowel het bewijs van de betaling zelf als van het bedrag van de pachtsom, in ieder geval, door alle rechtsmiddelen, getuigen en vermoedens inbegrepen, mag worden geleverd, vindt de pachter, die vanwege de verpachter een kwijtschrift zou ontvangen hebben houdend een lager bedrag dan de werkelijk betaalde som, hier een afdoend rechtsmiddel tegen dergelijke praktijken.

44 Volgens EECKLOO (a.w., nr. 329) zou artikel 23, derde lid, echter niet betekenen dat het de pachter vrij staat de pachtprijs te voldoen op om 't even welke van de verschillende wijzen bepaald in artikel 23, indien in de pachtovereenkomst zelf één welbepaalde betalingswijze, voorzien in het derde lid van artikel 23, werd overeengekomen. In dat geval zou, aldus EECKLOO, de overeengekomen manier van betalen moeten nageleefd, daar de wetgever alleen de bedoeling gehad heeft de pachter de gelegenheid te geven via een financiële instelling te voldoen indien een andere wijze van betaling werd voorzien in de pachtovereenkomst zoals b.v. betaling uit de hand. Toch lijkt de tekst van het derde lid van artikel 23 zo formeel en algemeen, dat — bij afwezigheid van andersluidende commentaren tijdens de parlementaire besprekingen — de niet restriktieve interpretatie van het derde lid van artikel 23, voorkeur verdient, zodat, indien de in de overeenkomst bepaalde plaats van betaling (art. 1247 B.W.) in konflikt komt met artikel 23, derde lid, dit laatste de voorkeur verdient.

Onder dit voorbehoud kan de plaats van betaling door partijen vrij worden geregeld, zoals voorzien in artikel 1247 B.W. (EECKLOO, nr. 325). Ingeval niets werd overeengekomen is de pachtprijs (CLOSON, nr. 39) haalbaar en niet draagbaar. Terecht wordt door EECKLOO (nr. 325) aangevoerd dat een afwijkend beding ook stilzwijgend kan ontstaan en blijken uit de handelwijze gevolgd bij vorige vervaldagen. De kosten van betaling komen ten laste van de schuldenaar (art. 1248 B.W.), in dit geval dus de pachter.

De vervaldag wordt normaal in de pachtovereenkomst bedongen; zoniet geldt het plaatselijk gebruik (CLOSON, nr. 39; ROPPE, nr. 18; EECKLOO, nr. 324) waaromtrent ingeval van betwisting de vrederechter het laatste woord heeft.

Artikelen 21 en 22 van de pachtwet dat de konsekventies van de vernieling van de oogst en van het buitengewoon toeval op de betaling van de pachtprijs regelt, wordt verder besproken onder Titel XI: Vernieling van de oogst of van het pachtgoed?

HOOFDSTUK III

HERZIENING VAN DE PACHTPRIJS

AFDELING I

INLEIDING

45 De pachtwetgeving verleent sedert de wet van 7 juli 1951 aan de pachter een grote stabiliteit, die nog verstevigd werd door de wet van 4 november 1969. De gevallen waar de pacht na een eerste periode van negen jaar ophoudt, worden hoe langer hoe zeldzamer, wegens de ernstige beperking van de redenen tot opzegging. Vanzelfsprekend is het gevaar voor ernstige wijzigingen in de economische conjunctuur over een betrekkelijk lange periode niet denkbeeldig, zodat het onverantwoord zou zijn de pachtprijs voor de volledige duur van de overeenkomst op een onveranderlijk peil vast te stellen. Anderzijds zou een te vaak wisselende pachtprijs de toestand van de pachter al te onzeker maken. Doch wat geldt voor de pachter, geldt in omgekeerde zin ook voor de verpachter voor wie een lange pachtduur het groot gevaar met zich meebrengt dat de bedongen pachtprijs door de voortschrijdende munterosie hoe langer hoe minder koopkracht vertegenwoordigt.

De wet van 7 juli 1951 voorzag in artikel 1764 *quater* B.W. een regeling die er tegelijkertijd naar streefde de pachtprijs aan te passen aan de schommelingen van de economische conjunctuur, zonder nochtans hierdoor de zekerheid, waarop de pachter aanspraak mag maken, aan te tasten.

Artikel 17 van de wet van 4 november 1969, dat in de plaats treedt van artikel 1764 *quater* B.W. gaat uit van dezelfde bekommernis van de wetgever en zulks in het belang zowel van de pachter als van de verpachter; de speciale herzieningsprocedure voorzien bij artikel 17 kan door beide kontrakterende partijen worden ingeleid zoals uitdrukkelijk in de tekst zelf van de wet is voorzien.

Toch dient de aandacht erop gevestigd dat waar het vroegere artikel 1764 *quater* nimmer kon worden toegepast in de praktijk zolang de wet van 26 juli 1952, gewijzigd op 20 januari 1961, van toepassing was, men evenzeer moet vaststellen dat artikel 17 van de nieuwe wet dode letter blijft zolang de wet de pachtprizen aan banden legt.

AFDELING II

WELKE OVEREENKOMSTEN GEVEN AANLEIDING TOT HERZIENING?

46 Vooreerst dient onderlijnd dat alle verpachtingen, onder welke bedingen dan ook aangegaan, onder toepassing van artikel 17 vallen; de herziening is mogelijk, hoe ook de pachtprijs 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); het is verder onverschillig of de herziening aangevraagd wordt in de eerste, tweede of derde pachtperiode.

Anderzijds stelt artikel 17, 1°, zeer duidelijk voorop dat de herziening kan gevorderd worden „van de schriftelijk bedongen of door de vrederechter vastgestelde prijzen”. Naar de letter genomen betekent zulks dat het recht op herziening slechts kan uitgeoefend worden zo de eisende partij in het bezit is van een geschreven pachtvereenkomst, ofwel indien de pachtprijs door de vrederechter is vastgesteld.

Wanneer de wetgever enkel de herziening toelaat van schriftelijk bedongen, of door de vrederechter vastgestelde prijzen, dan blijft hij logisch met zichzelf, waar hij in artikel 3 bepaalde dat de pacht schriftelijk moet worden vastgesteld, op straffe van sankties die de verpachter zouden treffen.

De vraag echter rijst, of artikel 17, 1°, dat de herzieningsmogelijkheid koppelt aan het bestaan van schriftelijk bedongen of door de vrederechter vastgestelde prijzen, toepasselijk is zowel ten overstaan van de pachter als ten overstaan van de verpachter-eiser. Louter voortgaand op de tekst zelf van artikel 17 zou men dienen te antwoorden dat zowel de pachter-eiser-in-herziening — als de verpachter-eiser-in-herziening — hetzij schriftelijk bedongen pachtvoorwaarden, hetzij een door de vrederechter vastgestelde prijs dienen naar voor te brengen. EECKLOO is dan ook die overtuiging toegedaan (EECKLOO, *Pacht en Voorkoop*, nr. 347). Alleszins kan er niet aan worden getwijfeld dat de verpachter-eiser-in-herziening een geschreven overeenkomst of beslissing van de vrederechter moet voorbrengen; de parlementaire bescheiden laten er geen twijfel over bestaan dat deze voorwaarde precies in artikel 17 werd opgenomen teneinde de toepassing te bevorderen van artikel 3, dat praktisch de verpachter dwingt tot het opstellen van een geschreven pacht, op straf van hem zeer nadelige sankties (zie: *Parl. Besch., Senaat*, 1964-65, nr. 295, blz. 27). Wanneer men terzake de parlementaire besprekingen naleest, ontkomt men niet aan de gefundeerde indruk dat de aangehaalde voorwaarden enkel in artikel 17 werden ingeschreven teneinde artikel 3 meer kracht bij te zetten en nogmaals te sanktionneren. Daar waar artikel 3 enkel sankties tegenover de verpachter voorziet zo geen schriftelijke overeenkomst werd aangegaan, en integendeel de pachter alle faciliteiten inzake bewijslevering aan de hand doet tegen de nalatige verpachter, en waar bij de parlementaire besprekingen nogmaals uitdrukkelijk naar artikel 3 werd verwezen (*Parl. Besch., Senaat*, 1964-65, nr. 295, blz. 27), kan er redelijkerwijze geen twijfel over bestaan dat de wetgever de sankties reeds bij artikel 3 voorzien tegen de nalatige verpachter, bij artikel 17 heeft willen uitbreiden, zonder echter de pachter te willen treffen. Dit voornemen, enkel de nalatige verpachter te willen treffen, spreekt duidelijk uit volgende zinsnede uit het verslag VANDEKERCKHOVE: „Het past dan ook als eerste voorwaarde voor de mogelijkheid voor pachtprijsherziening vanwege de verpachter een geschreven overeenkomst te eisen. Dit komt trouwens tegemoet aan wat in artikel 3 reeds bepaald is. Hiermede zal deze toepassing bevorderd worden” (*Parl. Besch., Senaat*, 1964-65, nr. 285, blz. 27). Overigens zouden er in de praktijk toch geen moeilijkheden rijzen zo de pachter, op grond van een mondeling overeengekomen pacht, herziening van de pachtsom zou vorderen. Immers, uit artikel 56 van de wet blijkt dat artikel 17 vermeld wordt onder de opsomming van de teksten met een dwingend karakter; de

bedoeling van de wetgever terzake is de vrijheid van wilsuïting te verzekeren evenals de economische bescherming van de pachter. De pachter is dus de beschermde partij: hij is het die de bescherming, voorzien door artikel 17, kan invoeren; kan hij die bescherming in voorkomend geval invoeren, dan kan hij er echter ook aan verzaken; het niet-naleven van een maatregel die enkel tot bescherming van de pachter werd voorzien, kan niet door de verpachter worden ingeroepen: hij heeft terzake geen beschermd belang (voor de vaststelling van de prijs door de vrederechter, zie hoger, nr. 33).

AFDELING III

CRITERIUM VAN HERZIENING

47 Het criterium door de wet bepaald om herziening van de pachtprijs mogelijk te maken is het optreden van een *rentabiliteitswijziging* van het pachtgoed. De herzieningsmogelijkheid toetsen aan de rentabiliteit is niet nieuw. Reeds artikel 16 van de wet van 7 juli 1951 voerde het criterium: rentabiliteitswijziging in (art. 1764 *quater* B.W.), doch de wet van 4 november 1969 heeft de interpretatie en de draagwijdte van dit begrip herwerkt. Onder het thans afgeschaft stelsel van artikel 1764 *quater* B.W. moest men zich baseren op de gemiddelde rentabiliteit van het bedrijf. Zulks betekende dat de vergelijkingspunten om de eventuele wijziging vast te stellen, waren: enerzijds de rentabiliteit bij het aangaan van de pacht of bij de laatste herziening, en anderzijds, de gemiddelde rentabiliteit gedurende de voorafgaande drie jaar. Deze rentabiliteit werd dan nog onderzocht zowel vanuit het standpunt van de pachter als vanuit het standpunt van de verpachter. De parlementaire werkzaamheden hadden aan deze interpretatiemogelijkheid bepaalde beperkingen opgelegd. Bekeken vanuit het standpunt van de pachter, werd de rentabiliteit bekomen door een vergelijking te maken tussen de verkoopprijzen van de landbouwproducten en de exploitatiekosten. Vanuit het standpunt van de verpachter bekeken kon de rentabiliteit enkel beïnvloed worden door schommelingen van economische aard, waaronder gerekend werden de monetaire maatregelen en de stijgende en dalende kosten van de eigenaar, zoals b.v. de stijgende kosten van grote herstellingen en de normale stijging van het grondkapitaal.

48 In het nieuw artikel 17, 2°, heeft de wetgever de hiernavolgende bepaling gegeven van het begrip rentabiliteit, zoals dat voortaan dient verstaan te worden als criterium tot herziening van de pachtprijs: „Onder rentabiliteit wordt verstaan het rendement dat een normale exploitatie van het goed had kunnen opleveren aan de pachter, met inachtneming van de hoedanigheid van de grond, de marktprijzen van de producten en van de aan de exploitatie verbonden lasten.”

Hoofdbekommernis van de wetgever is geweest de moeilijkheden waartoe de divergerende criteria van artikel 1764 *quater* aanleiding hadden kunnen geven, van het begin af uit te schakelen en een objectief criterium te vinden dat zowel aan verpachter als aan pachter kon worden tegengesteld. Dit objectief criterium heeft de wetgever trachten te vinden op basis van objectieve elementen die het rendement op het landbouwbedrijf beïnvloeden. De wetgever heeft inderdaad vrij veel moeite

gedaan om een objectief criterium vast te stellen. Zo verwierpen de verenigde commissies voor justitie en landbouw van de Senaat als objectief criterium de index van de landbouwrentabiliteit welke regelmatig door het Departement van landbouw wordt gepubliceerd; dit criterium werd verworpen als onvoldoende daar de index enkel een vergelijking geeft met een vroegere periode (*Parl. Besch., Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 27*). Werd evenmin als objectief criterium aangezien, de inkomstenschaaal opgesteld door de fiskale diensten, welke per streek, grondkwaliteit en zelfs per landbouwvruchten is uitgewerkt, daar dit middel door fiskale drukkingsmotieven kan worden vervalst (*Parl. Besch., Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 28*). Uitdrukkelijk werd gesteld dat het aan te wenden criterium dient geobjectiveerd te worden op basis van de elementen die een rendement op het landbouwbedrijf beïnvloeden en dit enkel en alleen gezien vanuit de situatie van de pachter. Inderdaad, in tegenstelling tot het thans afgeschafte artikel 1764 *quater* B.W., waarbij het begrip rentabiliteit vanuit een dubbel standpunt gezien werd, nl. vanuit het standpunt van de pachter enerzijds, en van de verpachter anderzijds, mag thans dit begrip enkel gehanteerd vanuit de situatie van de pachter. De voorbereidende besprekingen in het parlement hebben duidelijk gesteld dat met de rentabiliteit in hoofde van de verpachter geen rekening moet worden gehouden; men heeft dit standpunt ingenomen daar men van oordeel was dat het begrip „rentabiliteit in hoofde van de verpachter” geen objectieve, doch wel een subjektieve norm zou zijn (*Parl. Besch., Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 28*).

49 De wetgever, ten zeerste bekommerd om de herziening van de pacht prijs te binden aan een objectief criterium, meende zoals gezegd, dit te moeten vinden op basis van het rendement dat een normale exploitatie van het goed had kunnen opleveren aan de pachter. Men moet derhalve onderzoeken en nagaan welk rendement de normale exploitatie van het goed aan de pachter had kunnen opleveren. Ook hier wordt van objectieve elementen vertrokken. Komt niet in aanmerking het werkelijk rendement dat het goed heeft opgeleverd, daar dit kan afhangen en afhangt van subjektieve elementen zoals de kwaliteit van de pachter, zijn vakkennis, bedrevenheid en arbeidslust, de gezaaide of geplante produkten, enz. Komt evenmin in aanmerking de omstandigheid dat men objectief gezien zou staan tegenover een niet-normale exploitatie, hetzij b.v. omdat de pachter door bijzondere vakkennis de oogst abnormaal zou hebben opgedreven, of door welke reden dan ook zou hebben laten slabakken, of b.v. doordat de pachter bepaalde produkten heeft willen winnen waarvoor het terrein minder geëigend zou zijn. Verre van rekening te houden met dergelijke — in wezen subjektieve — elementen, verkiest de wetgever uit te gaan van een misschien niet reëel, dan toch alleszins normaal bereikbaar rendement, nl. dat rendement dat een normale exploitatie van het goed had kunnen opleveren aan de pachter. Normale exploitatie is die exploitatie, welke een normaal verstandige en vakkbekwaam landbouwer, gegeven alle omstandigheden van vruchtbaarheid, wisselbouw, landbouwtechnieken, enz., op dat bepaald goed zou gevoerd hebben, onafgezien van de exploitatie die de pachter in werkelijkheid gevoerd heeft, en die wellicht beter, wellicht slechter was dan datgene wat het begrip „normale exploitatie” inhoudt. Wat dan uiteindelijk als criterium in aanmerking komt is het rendement van dergelijke normale exploitatie. Het rendement van dergelijke normale exploitatie, of met andere woorden, de rentabiliteit, wordt onder meer vastgesteld met inachtneming van

de hoedanigheid van de grond, de marktprijzen van de produkten, en met inachtneming van de aan de exploitatie verbonden lasten (art. 17, 2°). De wet zelf vestigt uitdrukkelijk de aandacht op deze beoordelingselementen: het gaat om objectieve gegevens, die inderdaad van aard zijn om het rendement in hoofde van de pachter te beïnvloeden. Deze beoordelingselementen werden in de wet enkel ten exemplatieve titel gegeven; zulks blijkt uitdrukkelijk uit de parlementaire besprekingen: „De gegeven elementen zijn wellicht niet alle opgesomd. Zij werden exemplatief weergegeven” (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 28). De bekommernis om enkel objectieve beoordelingselementen een rol te laten spelen was zo groot dat waar de verenigde commissies van landbouw en justitie van de Senaat ook „de invloed van de weersomstandigheden op het volume en de hoedanigheid van de oogsten” als beoordelingselement wilden doen meespelen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 28), de Commissie van Landbouw van de Kamer daarentegen voorstelde dit criterium weg te laten daar het begrip rentabiliteit een economisch begrip is, en het onaanvaardbaar zou lijken dat de weersomstandigheden bij het berekenen van deze rentabiliteit in aanmerking zouden komen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1966-67, nr. 95, blz. 23). Nadien heeft de Senaat zich — tegen eigen inzicht in — hierbij neergelegd en de „weersomstandigheden” werden als beoordelingscriterium geschrapt (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 9), overigens terecht, daar dit element toch reeds meespeelde bij het weerhouden beoordelingselement „marktprijzen van de produkten”. Anderzijds regelen de artikelen 21 en 22 van de wet op uitdrukkelijke wijze de weerslag van bepaalde weersomstandigheden.

Dit alles zal eens te meer verduidelijken dat de rentabiliteit enkel op grond van objectieve criteria in hoofde van de pachter wordt bepaald. Samenvattend kan nog gezegd worden dat de rentabiliteit voor de pachter in de praktijk beantwoordt aan de verhouding tussen de inkomsten en de uitgaven, met dien verstande dat alleen de schommelingen van economische aard in aanmerking worden genomen (*Parl. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 471; DE PAGE, Compl. IV, nr. 806 bis, blz. 464 en 465); schommelingen die alleen hun 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 (*Parl. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr. 61, blz. 21).

Reeds werd er de nadruk op gelegd dat het rendement voor de verpachter uit de beoordeling werd gesloten omdat de rentabiliteit ten opzichte van de verpachter gezien, geen objectieve norm zou zijn. Dienvolgens worden uit de beoordelingscriteria geschrapt de eventuele monetaire maatregelen en de herstellingen of vernieuwingen die de verpachter heeft aangebracht; deze elementen zijn nochtans niet volledig waardeloos omdat zij vaak een merkwaardige invloed kunnen hebben op het rendement dat een normale exploitatie voor de pachter kan opleveren.

AFDELING IV

PROCEDURE

50 Is het criterium tot herziening een wijziging in de rentabiliteit van het pachtgoed, dan is de voorwaarde tot herziening een rentabiliteitswijziging van minstens

10 %. De vordering tot herziening kan enkel slagen, indien, bij het verstrijken van een driejarige pachtperiode, de bedongen pachtprijs ten minste 10 % hoger of lager ligt dan de normale pachtprijs, geraamd op grond van de rentabiliteit van het pachtgoed gedurende de afgelopen driejarige periode.

De herziening kan bij het verstrijken van elke driejarige periode worden ingesteld; op dit gebied is er gelijkstelling met de wetgeving op de handelshuurovereenkomsten (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 28). De herziening kan aangevraagd zowel door verpachter als door pachter. Voor de vraag tot herziening is een vervaltermijn gesteld: de vordering kan slechts ingesteld gedurende zes maanden na verloop van elke driejarige periode. Wijl in pachtzaken de voorafgaande verzoening verplicht is gemaakt bij artikel 1345 G.W., volstaat het, dat het verzoek tot minnelijke schikking tot de vrederechter gericht wordt binnen bedoelde zes maanden, mits (bij niet-verzoening) de dagvaarding wordt uitgebracht binnen de maand na datum van het proces-verbaal van niet-verzoening (art. 1345, lid 2, G.W.). Inzake de vordering tot herziening van pachtprijzen op grond van de wet van 26 juli 1952 besliste het Hof van Cassatie (22 juni 1973, *Pas.*, 1973, I, 989) dat de voorafgaande betaling van de pachtprijs niet wordt vereist. Deze rechtspraak kan ook nu aangehouden worden. De vordering tot herziening van de pachtprijs wordt voor de vrederechter ingesteld. De vrederechter moet beoordelen of er al dan niet aanleiding tot pachtprijsherziening bestaat: *in concreto* komt zulks erop neer dat hij moet oordelen of de bedongen pachtprijs tenminste 10 % hoger of lager ligt dan de normale pachtprijs, die geraamd wordt op grond van de rentabiliteit (zie nr. 49). Voor de vrederechter is dit een weinig benijdenswaardige taak. Reeds bij de bespreking van artikel 1764 *quater* werd door de wetgever destijds voorzien dat de vrederechter wel vaak een beroep zou moeten doen op deskundigen, zoals trouwens de wet toeliet (*Parl. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 749). In het thans ingevoerd artikel 17, derde lid, is de wetgever echter nog verder gegaan. Hij legt de vrederechter de verplichting op enkel uitspraak te doen, na het met redenen omklede advies te hebben ingewonnen van een technische commissie, bestaande uit drie leden die door de Koning worden benoemd op voordracht van de Minister van Landbouw. De vrederechter heeft niet slechts de keus, hij is verplicht dit advies vooraf in te winnen. Volgens CLOSON (*a.w.*, nr. 48) dat de rechter hiertoe niet zou verplicht zijn, vindt geen enkele steun noch in de voorbereidende werken, noch in de tekst zelf van de wet. Ook al is de rechter er toe gehouden zich te laten bijstaan door dit speciaal college van deskundigen, dan betekent zulks nog niet dat hij dit advies in zijn vonnis moet volgen. Hij behoudt volstrekt het recht de al dan niet voorhanden zijnde gegrondheid van het met redenen omkleed advies te controleren, en er zijn eigen, met redenen omklede opvatting, voor in de plaats te stellen bij het eindvonnis.

Tot nu toe zijn de technische commissies waarvan hiervoor sprake nog niet samengesteld. Hiervoor bestaat ook nog geen dringende noodzaak, zolang de wetgeving inzake pachtprijsbeheersing blijft bestaan. De rechter dient uiteindelijk twee grootheden met elkaar te vergelijken: enerzijds de bedongen pachtprijs of de pachtprijs door de rechter vastgesteld, anderzijds de normale pachtprijs geraamd op grond van de rentabiliteit. Het is de taak van de rechter deze „normale pachtprijs” vast te stellen, en niets anders (*Parl. Hand.*, Senaat, 7 april 1965, blz. 1571; EECKLOO, nr. 351).

Eens de beslissing door de rechtbank getroffen, zal de beslissing waarbij de pacht-prijs wordt herzien gelden voor de lopende driejarige pachtperiode. Anderzijds geldt de vroegere pachtprijs nog voorlopig, totdat de eindbeslissing is gevallen, eventueel na beroep of verbreking. De wetgever heeft in de tekst wijselijk het woord „voorlopig” ingevoegd; zulks betekent dat na einduitspraak de „voorlopig” op basis van de lopende prijs betaalde pacht, dient aangepast à rato van de eindbeslissing door de rechtbank getroffen. Het zou inderdaad voor de verliezende partij al te gemakkelijk zijn geweest aan de voor haar nadelige gevolgen te ontsnappen door eindeloze proceduremiddelen aan te wenden. Na einduitspraak dient inderdaad een regularisatie te gebeuren van de inmiddels vervallen pachttermijnen. Zie terzake *Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 28: „In afwachting van de vastlegging van de nieuwe pacht-prijs zal de vroegere verder gelden”.

De regeling voorzien bij artikel 17 is volgens artikel 56, lid 2, van gebiedende aard, doch volgens de tekst van artikel 56, lid 1, is de pachter de beschermde partij. Dit houdt in dat voor de herziening van de pachtprijs, artikel 17 dient gevolgd en dat de pachter gerechtigd is de relatieve nietigheid in te roepen van elke overeenkomst betreffende herziening van de pachtprijs die werd gesloten in strijd met dit artikel. Zo belet niets dat de partijen in der minne tot herziening van de pachtprijs overgaan, ook buiten de bij de wet voorziene termijnen (zie: CLOSON, nr. 45); dergelijke overeenkomsten zijn op zichzelf geldig, en enkel vernietigbaar op verzoek van de pachter wanneer deze het bewijs levert dat zijn rechtmatige belangen werden geschaad.

Eens te meer lijkt het niet overbodig eraan te herinneren dat in de praktijk artikel 17 weinig kans heeft toepassing te vinden, zolang de uitzonderingswetgeving tot beperking van de pachtprizen, voorzien bij artikel III van de wet van 4 november 1969 van toepassing blijft (zie ook art. IV, 5°, wet 4 nov. 1969).

AFDELING V

HERZIENING VAN DE PACTPRIJS INGEVAL DE VERPACHTER DE KOSTEN DRAAGT VAN VERBOUWINGSWERKEN

51 In het kader van dit hoofdstuk dat de herziening van de pachtprijs behandelt, dient eveneens de aandacht gevestigd op artikel 27 van de wet van 4 november 1969, waarbij wordt gesteld dat indien de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken die met toestemming van de pachter zijn uitgevoerd, de pachtprijs zodanig kan worden verhoogd als door partijen wordt overeengekomen, of door de rechter wordt bepaald. Dus, artikel 27 voorziet een bijzondere herziening van de pachtprijs, gaande enkel in één bepaalde richting, nl. een pachtprijs hoger dan voorheen.

Het gaat terzake dus om het geval waar de verpachter zelf op eigen kosten werken uitgevoerd heeft en gebouwen opgericht, met instemming van de pachter. In dit geval mag de verpachter de pachtprijs verhogen, hetzij door overeenkomst in der minne, hetzij door gerechtelijke beslissing. Ingeval van gerechtelijke beslissing is de rechter er niet toe gehouden de technische commissie waarvan sprake in artikel 17, 3°, te raadplegen. Evenmin moet men wachten tot het einde van een driejarige

periode om de herziening te vorderen. In geval van gerechtelijke beslissing worden de rechter geen dwingende criteria voorgehouden; de wetgever vertrouwt op het gezond oordeel van de rechter, die zonder twijfel zal nagaan welke de normale pacht prijs zou geweest zijn zo de gebouwen en werken zouden bestaan hebben bij de aanvang van de pacht (CLOSON, nr. 94).

Artikel 27 van de wet van 4 november 1969 neemt praktisch de tekst over van het thans opgeheven artikel 1778, § 1, 1^o, negende lid, B.W., echter met dit onderscheid dat, waar artikel 1778, § 1, 1^o, negende lid, B.W., spreekt van gebouwen en werken op verzoek van de pachter, artikel 27 van de wet van 4 november 1969 spreekt van gebouwen en werken uitgevoerd met toestemming van de pachter. Het zal aan de verpachter behoren in voorkomend geval het bewijs te leveren van de toestemming van de pachter.

Kan artikel 27 ongehinderd en zonder beperking worden toegepast zolang de tijdelijke wetgeving op de pacht prijsbeheersing van toepassing blijft? Deze wetgeving is voorzien in artikel III van de wet van 4 november 1969 en wordt hierna uitvoerig behandeld (zie nrs. 52 e.v.). Bij de overgangsmaatregelen in artikel IV, 5^o, van de wet van 4 november 1969 wordt voorzien: „Zolang een wet op de beperking van de pacht prijzen zal in werking zijn, zal deze worden toegepast niettegenstaande elke strijdige bepaling van de artikelen 3, 17, 18 en 19”. In de opsomming vermeld sub artikel IV, 5^o, komt artikel 27 niet voor. Anderzijds is het ook de bedoeling geweest van de wetgever de tijdelijke uitzonderingen op de onmiddellijke toepassing van de nieuwe pachtwetgeving door middel van overgangsbepalingen tot een strikt minimum te beperken. Mag men in die omstandigheden vooropzetten dat de opsomming van wélbepaalde artikels in artikel IV, 5^o, enkel als exemplatief zou dienen aanzien? (EECKLOO, nr. 456). Zolang artikel 1778, § 1, 1^o, negende lid, B.W., deze stof regelde, en zolang de wet van 26 juli 1952 terzake van toepassing was, kon er geen twijfel over bestaan dat ook artikel 1778, § 1, 1^o, negende lid, onderworpen was aan de voorschriften van de wet van 26 juli 1952 die een algemene draagwijdte had. In het kader van gans de wet, kan men niet anders dan tot het besluit komen, dat de wetgever een vergetelheid begaan heeft door artikel 27 niet mede te vermelden in de opsomming onder artikel IV, 5^o. Het is inderdaad niet logisch de wet op de pacht prijsbeheersing toe te passen niettegenstaande alle strijdige bepalingen uit artikelen 3, 17, 18 en 19, en anderzijds artikel 27 van de wet op de prijsbeheersing uit te sluiten. Een argument temeer voor de stelling dat enkel bij vergetelheid artikel 27 niet werd vermeld onder artikel IV, 5^o, is wel dat artikel III dat de pacht prijsbeperking regelt, de vroegere wet van 26 juli 1952 niet afschaft, doch vervangt; inderdaad, een amendement DE NOLF (*Parl. Besch., Kamer, 1965-66, nr. 6, blz. 36*) stelde voor, de wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pacht prijzen niet af te schaffen, doch wel ze te vervangen door het huidig artikel III; overigens ook de aanhef van artikel III zegt dat de wet van 26 juli 1952 „wordt vervangen”; dit heeft toch enig belang terzake. Immers de wet van 26 juli 1952 had een algemene draagwijdte, en was ook van toepassing op het thans afgeschafte artikel 1778, § 1, 1^o, negende lid, B.W., waarvoor artikel 27 in de plaats is gekomen. De bedoeling van de wetgever, de wet van 26 juli 1952 met algemene draagwijdte te vervangen door een andere met even grote draagwijdte, kan niet ernstig in twijfel getrokken. Vandaar dan ook dat artikel 27 toch niet tot gevolg mag hebben dat een prijspeil bereikt wordt dat het wettelijk

bepaald maximum overtreft. Vanzelfsprekend zal dit alles voor de verpachter geen aansporing betekenen zelf tot verbouwingswerken over te gaan, en mist derhalve voorlopig artikel 27 zijn doel.

HOOFDSTUK IV

WET TOT BEPERKING VAN DE PACHTPRIJZEN

AFDELING I

INLEIDING

52 Zolang artikel III van de wet van 4 november 1969, strekkend tot beperking van de pachtprijzen van toepassing blijft, is de principiële vrijheid van de partijen, zelf volkomen vrij de pachtprijs bij onderling akkoord vast te stellen, ernstig beperkt (zie ook: Tw. *Agjobeding*, nr. 39).

Reeds bij het begin van de bezetting in wereldoorlog II werden tal van overheidsmaatregelen getroffen om de pachtprijzen te drukken: zie het prijs-stop besluit van de sekretarissen-generaal van 3 juli 1940, en de besluiten van de secretarissen-generaal van 26 en 4 december 1940, gevolgd door het Regentsbesluit van 11 december 1944 en het Ministerieel Besluit van 30 mei 1945. Nadien kwam dan de wet van 26 juli 1952, gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961. Deze wetgeving die zolang de vrije regeling van de pachtprijzen heeft belemmerd, werd uiteindelijk vervangen door de huidige tekst van artikel 111 van de wet van 4 november 1969. Hiermee verloor deze wet dan ook haar belang. Er dient nochtans de nadruk op gelegd dat volgens artikel 2, § 2, laatste lid, van artikel 111 der wet van 4 november 1969, de wet van 26 juli 1952 tot beperking der pachtprijzen, zoals gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961, van toepassing bleef op de pachtprijzen die zouden vervallen vóór de datum, waarop de beslissingen van de provinciale pachtprijzencommissies (ingesteld bij artikel 1, § 1, van artikel 111 der wet van 4 nov. 1969) in het Belgisch Staatsblad zouden worden bekendgemaakt. De beslissingen van de provinciale pachtprijzencommissies werden voor de eerste maal bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 18 september 1970. Bijgevolg blijft de wet van 26 juli 1952 gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961 van toepassing op alle pachtprijzen vervallen vóór 18 september 1970.

De wet van 26 juli 1952, gewijzigd bij wet van 20 januari 1961, wordt niet meer in dit werk besproken.

De vraag of de beperking van de pachtprijzen al dan niet moest gehandhaafd blijven, gaf bij de parlementaire bespreking van de wet van 4 november 1969 aanleiding tot uiteenlopende opvattingen. De Senaatscommissie (*Parl. Mesch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 27) was van mening dat de normalisering van de pachtprijzen diende nagestreefd, daar er thans, ondanks de wet van 26 juli 1952, bedrijven zijn van gelijke ligging en aard, waar het prijsverschil uiteenloopt en van 2 tot 4 maal hoger ligt, terwijl eveneens vaststaat dat de beperkende wet niet wordt toegepast en op velerlei wijze ontkracht wordt, zelfs door openbare besturen, die vaak een toeslag op de pachtprijs in de boekhouding opnemen als gift van hand tot hand.

De Kamercommissie schrok echter terug voor de volledige vrijheid op dat gebied. Zij kon met de opheffing van de beperkende wetgeving niet akkoord gaan en zij keurde een nieuwe tekst van acht artikelen goed, die echter door de Senaatscommissie weerom als te scherp van de hand werd gewezen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 15). Het Nederlands voorbeeld, waarbij een raamwet in voege is en de prijzen schommelen naargelang de streken en de kwaliteit van de gronden werd niet gevolgd bij gebrek aan volledige statistieken welke daarenboven „met fiskale voorgevoelens bezwaard” zouden zijn, terwijl ook een groot aantal bedrijven bestaat waar de beteelde oppervlakten zeer gemengd zijn. Er werd uiteindelijk een compromisoplossing gevonden: de uitzonderlijke prijsbeperking blijft behouden, doch dan op basis van een koppeling van de pachtprijzen met de kadastrale inkomsten verhoogd met een coëfficiënt. Uiteindelijk worden in art. III van de wet van 4 november 1969 een reeks van zeven artikelen opgenomen die betrekking hebben op de eigenlijke pachtprijzen van de gronden en van de gebouwen, op de pachtprijsherziening en op de verpachting door de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen.

AFDELING II

PACTHPRIJS VOOR LANDBOUWGRONDEN EN WEIDEN

53 In plaats van de maximumpachtprijs voor gans het land op gelijke wijze vast te stellen heeft de wetgever een systeem van differentiatie verkozen, uiteindelijk gebaseerd op het kadastraal inkomen.

De maximaal toegelaten pachtprizen voor de in pacht gegeven gronden stemmen overeen met hun kadastraal inkomen, waarop een bepaald coëfficiënt wordt toegepast (art. III, art. 2, § 1). Er dient met nadruk op gewezen dat de term „gronden” hier zowel eigenlijke beteelde gronden bedoelt als weilanden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 10).

Basisreferentie is dus het kadastraal inkomen van gronden of weiden, dat met een bepaald coëfficiënt wordt vermenigvuldigd. De Minister achtte deze referentie nauwkeuriger dan de verwijzing naar de pachtprizen betaald in 1939 (basisreferentie in de wet van 26 juli 1952); immers, niet alleen is de dokumentatie van 1939 nog moeilijk na te gaan, doch inmiddels zijn belangrijke veranderingen in de Belgische landbouw ingetreden; anderzijds houden de kadastrale schattingen van recentere datum meer rekening met de variatie van streken en gronden en laten een nauwkeurige verifikatie en herziening toe (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 15). Nochtans werd het kadastraal inkomen als referentiebasis niet zonder meer door de Senaatscommissie aanvaard; opgeworpen werd dat een fiskale schattingsbasis in België steeds met argwaan moet behandeld worden en dat de appreciatie vanwege de commissies die de kadastrale inkomsten hebben voorberekend, zeer verschillend is en dit zelfs voor kantons uit eenzelfde gewest; de minister zelf was hier trouwens mee akkoord, doch meende dat, hoewel de verwijzing naar het kadastraal inkomen weliswaar onvolmaakt is, zij toch het minst slechte criterium uitmaakt (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 16).

Wie moet de maximumcoëfficiënten vaststellen die op het kadastraal inkomen worden toegepast? Zulks werd overgelaten aan de provinciale pachtprizencommissie, die door de Koning voor elke provincie moet ingesteld. De provinciale pachtprizencommissie bestaat uit drie pachters, drie grondeigenaars en een ambtenaar van het Ministerie van Landbouw; deze laatste neemt het voorzitterschap van de commissie waar; alle leden en hun plaatsvervangers worden door de Koning benoemd. Anderzijds wijst de Minister van Landbouw de rijkslandbouwkundige ingenieur aan die het ambt van secretaris en van plaatsvervangend secretaris waarnemen. De werking van de provinciale pachtprizencommissies, de wijze van benoeming van de leden en van hun plaatsvervangers alsmede hun bezoldiging worden door de Koning geregeld.

Zo verscheen in het Staatsblad van 21 maart 1970 het K.B. van 13 maart 1970 betreffende de werkwijze van de pachtprizencommissies en bepaalt dat de provinciale pachtprizencommissies worden ingesteld in de hoofdplaats van elke provincie (art. 1). Tevens wordt voorzien dat eenzelfde ambtenaar van het Ministerie van Landbouw voorzitter zal zijn van alle provinciale pachtprizencommissies; dezelfde regeling geldt voor de plaatsvervangende voorzitter (art. 2). Hiermee wordt getracht een zekere eenvormigheid bij de toepassing van de bij de wet voorziene normen te bekomen. Anderzijds voorziet artikel 3 van het K.B. van 13 maart 1970 dat de drie leden-grondeigenaars, en de drie leden-pachters benoemd worden uit lijsten van zes kandidaten die worden voorgedragen respectievelijk door de Landbouwkamer van elke provincie, en door de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen, evenals de plaatsvervangende leden; deze benoemingen gebeuren voor een termijn van vijf jaar doch daarna zijn de leden en hun plaatsvervangers evenwel herkiesbaar. Worden niet tijdig nieuwe kandidatenlijsten ingediend door de provinciale Landbouwkamer of door de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen, nl. ten laatste zes maanden vóór het verstrijken van de mandaten, dan worden de benoemingen

door de Koning gedaan zonder voorafgaandelijke voorstelling van kandidaten. De plaatsvervanger voltooit het mandaat van een lid dat langdurig ziek is, overlijdt of ontslag neemt; telkens wordt in zulk geval een nieuwe plaatsvervanger benoemd uit de nog niet benoemde voorgedragen kandidaten. Anderzijds moeten de kandidaten om te kunnen worden voorgedragen niet uitsluitend pachter of grondeigenaar zijn; hun kwaliteit mag „megend” zijn: inderdaad, dit spruit impliciet voort uit art. 3, § 1, lid 3, en § 2, lid 3, van het K.B. van 13 maart 1970 waarin wordt bepaald dat voor elke voorgedragen kandidaat — hij weze voorgedragen als pachter of als grondeigenaar — dient opgave gedaan van de oppervlakte van de in de provincie gelegen gronden die onderscheidelijk worden gepacht, verpacht of als eigenaar worden uitgebaat (Eeckloo, nr. 360). Tevens bepaalt artikel 4, § 3, dat bij het voorstellen van de kandidaten erover dient te worden gewaakt dat de belangrijkste landbouwstreken van de provincie vertegenwoordigd zijn.

Wat de eigenlijke werking van de provinciale pachtprijscommissies betreft wordt in het K.B. van 13 maart 1970 verder bepaald dat de secretaris geen beraadslagende stem heeft, en dat de commissies enkel geldig kunnen vergaderen en beslissen wanneer, behalve de voorzitter, tenminste twee leden-pachters en twee leden-grondeigenaars aanwezig zijn, terwijl de beslissingen dienen genomen bij eenvoudige meerderheid van stemmen, en ingeval van staking van stemmen, de stem van de voorzitter doorslaggevend is. Een lid of plaatsvervangend lid dat zonder voldoende rechtvaardiging afwezig blijft, wordt door de Koning ontslagen en onmiddellijk vervangen op de enkele voordracht van de Minister van Landbouw. Anderzijds werd bij M.B. van 19 maart 1970 (*Staatsblad*, 15 april 1970) aanwijzing gedaan van de rijkslandbouwkundige ingenieurs die het ambt van secretaris en van plaatsvervangend secretaris van de provinciale pachtprijscommissies zullen waarnemen.

De samenstelling van de verschillende provinciale pachtprijscommissies was voorwerp van het Koninklijk Besluit van 28 juni 1970, verschenen in het *Staatsblad* van 20 augustus 1970, blz. 8485. Alsdan konden de provinciale pachtprijscommissies hun werkzaamheden aanvangen.

54 Waarin bestaan de werkzaamheden van de provinciale pachtprijscommissies? De pachtprijscommissies stellen de maximumcoëfficiënten vast die op het kadastraal inkomen van de in pacht gegeven gronden en weiden mogen toegepast voor het bereiken van de maximaal toegelaten pachtprizen. De wet stelt hun hiervoor een uiterste termijn: dit coëfficiënt moet vastgesteld voor elke landbouwstreek van hun provincie, binnen één jaar na de inwerkingtreding van de wet, dus vóór 5 december 1970. Voor wat de eerste vaststelling aangaat, bepaalt echter artikel 15, § 2, van het K.B. van 13 maart 1970 dat de eerste vaststellingen zouden dienen te gebeuren vóór 1 augustus 1970. Deze streefdatum is echter niet bereikt geworden daar de eerste publikatie van de coëfficiënten vastgesteld door de provinciale pachtprijscommissies geschiedde in het Belgisch *Staatsblad* van 18 september 1970, blz. 9395.

55 Op welke wijze moeten de provinciale pachtprijscommissies tewerk gaan om het maximumcoëfficiënt vast te stellen dat mag worden toegepast op de in pacht gegeven landbouwgronden en weilanden?

Reeds hoger werd er met nadruk op gewezen dat basiselement het kadastraal inkomen blijft; er werd ook op gewezen dat deze referentiebasis werd gekozen zonder bijzonder veel enthousiasme, doch louter als de minst slechte oplossing. Eeckloo (nr. 364) verwijst terzake nog naar een onuitgegeven werkdokument van de verenigde Senaatcommissies voor de Justitie en de Landbouw van 17 december 1968, blz. 2 en 3, waarbij uitvoeriger de redenen werden uiteengezet die uiteindelijk ertoe geleid hebben het criterium kadastraal inkomen aan te houden. Terecht wijst Eeckloo er ook op (nr. 365) dat de regeling voorzien in artikel III van de wet van 4 november 1969 onvermijdelijk zal dienen aangepast te worden bij de eerstvolgende algemene kadastrale herschatting.

56 Om met kennis van zaken te kunnen werken, moeten de provinciale pacht-prijzencommissies allereerst dokumentatie over de geldende pachtprizen verzamelen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 17). De „geldende” pachtprizen zijn de prijzen die effectief worden betaald. Voor de vaststelling van de geldende pachtprizen dienen de provinciale landbouwkamers evenals de Rijkslandbouwkundige ingenieurs hun medewerking te verlenen terwijl anderzijds nog experts ingedeeld per streek kunnen aangesteld worden (*ibid.*).

Bij de parlementaire besprekingen werd de vraag gesteld of de commissies niet vlug overwerk zouden hebben, en of zulks niet tot gevolg zou hebben dat de ambtenaar van het Ministerie van Landbouw er een overwegende positie zal hebben, daar hij toch over de meeste informatie zou kunnen beschikken en zo de commissie naar zijn hand zou kunnen zetten; de Minister meende nochtans dat, wijl de commissies het coëfficiënt per streek bepalen, en zij paritair zijn samengesteld, dit gevaar gering moet geacht (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 16). Anderzijds ook werd de suggestie een commissie op te richten per arrondissement, of zelfs per kanton, niet weerhouden, daar dan moest gevreesd worden dat de onafhankelijkheid van de commissie niet was gewaarborgd (*Ibid.*, blz. 17).

De werkwijze van de commissies, de manier om het coëfficiënt vast te stellen dat op het kadastraal inkomen van de gronden moet toegepast, is verschillend naargelang het gaat om de eerste termijn van vijf jaar, ofwel voor de daarop volgende termijnen van vijf jaar.

57 Artikel 2, § 3, a, van artikel III bepaalt op welke wijze het coëfficiënt op het kadastraal inkomen moet worden bepaald voor de eerste termijn van vijf jaar. Deze termijn gaat in op de datum waarop de beslissing van de provinciale pachtprizencommissies in het Belgisch Staatsblad worden bekendgemaakt. Inmiddels zijn de provinciale pachtprizencommissies klaargekomen met de vaststelling van de maximumcoëfficiënten voor de eerste vijf jaar, en zijn hun beslissingen bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 18 september 1970, blz. 9395; zij gelden voor de periode van vijf jaar een aanvang nemende op 18 september 1970.

De manier waarop deze maximumcoëfficiënten, geldend voor de eerste vijf jaar, diende te worden vastgesteld wordt als volgt door de wet omschreven: „op basis van de verhouding die volgt uit de vergelijking tussen 72 ten honderd van het gemiddelde van de, in elke landbouwstreek van de provincie, in het jaar 1955, werkelijk betaalde pachtprizen en het gemiddelde van de, in dezelfde streken, in het jaar 1957, werkelijk betaalde pachtprizen. Geen van de aldus vastgestelde coëfficiënten mag het cijfer 2,5 overschrijden”.

Vooreerst dient er de nadruk op gelegd dat de maximumcoëfficiënten worden bepaald niet per provincie, noch per arrondissement of kanton, doch per landbouwstreek: b.v. duinen - polders - zandstreek - zandleemstreek - leemstreek - enz.

De provinciale pachtprizencommissie moet de verhouding vaststellen tussen twee grootheden:

a) eerste term van de vergelijking: het bedrag gelijk aan 72 % van het gemiddelde van de, in elke landbouwstreek van de provincie, in het jaar 1955 werkelijk betaalde pachtprizen.

Aan de hand van de door de provinciale pachtprizencommissie bekomen gegevens omtrent de in het jaar 1955 per streek werkelijk betaalde pachtprizen, zal, weerom per streek, het gemiddelde voor 1955 worden vastgesteld. Eens dit streekgemiddelde voor het jaar 1955 berekend, dan wordt hierop de vermenigvuldiger 72 % toegepast. Het alsdan bekomen cijfer is de eerste term van de vergelijking.

Waarom past men op het gemiddelde van de in het jaar 1955 per streek werkelijk betaalde pachtprizen de vermenigvuldiger 72 % toe? Eenvoudigweg omdat het kadastraal inkomen in feite werd berekend op 72 % van de normale huurprijs in 1955 door de officiële diensten geregistreerd of op ondervraging bevonden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 16).

b) tweede term van de vergelijking: het gemiddelde van de, in dezelfde landbouwstreek van de provincie, in het jaar 1967 werkelijk betaalde pachtprizen. Het gaat hier om de in werkelijkheid betaalde prijzen, niet om de wettelijk opgelegde maxima. Na per landbouwstreek enerzijds het bedrag te hebben vastgesteld gelijk aan 72 % van het gemiddelde van de in 1955 werkelijk betaalde pachtprizen, en anderzijds het gemiddelde van de in het jaar 1967 werkelijk betaalde pachtprizen, moet de verhouding tussen beide gegevens worden vastgesteld. Neemt men de letterlijke tekst van artikel III, art. 2, § 3, a), dan zou de eerste term van deze verhouding dienen te zijn: 72 % van de gemiddelde werkelijk in 1955 betaalde prijs per streek, en de tweede term: de gemiddelde werkelijk in 1967 betaalde prijs per streek, en zou dus het coëfficiënt als volgt worden bekomen:

$$\frac{72 \% \text{ gemiddelde werkelijke prijs in 1955}}{\text{gemiddelde werkelijke prijs 1967}}$$

Welnu, zulks geeft normaal een cijfer beneden 1 (immers de werkelijke prijs in 1967 lag normaal hoger dan 72 % van de prijs in 1955) en brengt de nieuwe maximumprijs merklijk beneden de prijs van 1967. Dit is wel het tegendeel van de bedoeling van de wetgever, en dit blijkt te meer daar een maximumcoëfficiënt van 2,25 op het K.I. werd bepaald, welk cijfer volgens bovenstaande berekening nimmer kon worden bereikt. De juiste bedoeling van de wetgever is dan ook geweest de verhouding te bepalen door als eerste term de gemiddelde werkelijk in 1967 betaalde prijs per streek te stellen, en als tweede term, 72 % van de gemiddelde in 1955 werkelijk betaalde prijs per streek. Het toe te passen coëfficiënt is dus gelijk aan het resultaat van de hiernavolgende verhouding:

$$\frac{\text{gemiddelde werkelijk in 1967 betaalde prijs per streek}}{72 \% \text{ gemiddelde werkelijk in 1955 betaalde prijs per streek}}$$

Nochtans is er een absoluut maximum gesteld: het resultaat van die berekening moet in ieder geval herleid worden tot maximaal 2,25.

Het aldus vastgesteld coëfficiënt, dat het cijfer 2,25 niet mag overschrijden en in voorkomend geval tot dit bedrag wordt herleid, wordt dan toegepast op het kadastraal inkomen en het resultaat van die berekening is de vaststelling van de maximum toegelaten pachtprizen per perceel met verschillend kadastraal inkomen.

58 Hierboven reeds werd erop gewezen dat de ene term van de vast te leggen verhouding bepaald wordt op 72 % van het gemiddelde van de in de streek in 1955 werkelijk betaalde huurprijs, en dat dit procent 72 % werd genomen omdat het gemiddeld kadastraal inkomen in feite werd berekend op 72 % van de gemiddelde huurprijs in de streek betaald in 1955.

De wetgever is van mening dat de aldus bekomen perekwatiecoëfficiënten de thans werkelijk geldende prijzen benaderen. De praktijk heeft echter uitgewezen dat zulks geenszins het geval is en dat de verpachter eens te meer aan het kortste eind trekt.

Inmiddels echter zijn de provinciale pachtcommissies gereed gekomen met de vaststelling van de voor de eerste vijf jaar geldende coëfficiënten op basis van de volgende verhouding:

$$\frac{\text{gemiddelde werkelijk in 1967 betaalde prijs per streek}}{72 \% \text{ gemiddelde werkelijk in 1955 betaalde prijs per streek}}$$

59 Deze coëfficiënten werden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 18 september 1970 op blz. 9395, en worden hieronder integraal weergegeven:

	Landbouwstreken	Landbouwgronden	Weiden
I. — <i>West-Vlaanderen</i>			
1.	Duinen	1,94	1,98
2.	Polders	1,94	1,98
3.	Zandstreek	1,82	1,74
4.	Zandleemstreek	1,89	1,95
5.	Leemstreek	1,94	1,97
II. — <i>Henegouwen</i>			
1.	Zandleemstreek	2,10	2,10
2.	Leemstreek	2,17	2,17
3.	Henegouwse Kempen	2,00	2,00
4.	Condroz	2,00	2,00
5.	Weidestreek	1,80	1,80
6.	Famenne	1,80	1,80
7.	Ardennen	2,25	1,85
III. — <i>Namen</i>			
1.	Leemstreek	1,90	1,80
2.	Condroz	2,06	1,94
3.	Weidestreek	1,77	1,79
4.	Famenne	2,25	2,11
5.	Ardennen	2,25	1,99
IV. — <i>Luxemburg</i>			
1.	Ardennen	2,18	2,18
2.	Famenne	2,20	2,20
3.	Weidestreek	2,25	2,25
4.	Jurastreek	2,17	2,17
V. — <i>Luik</i>			
1.	Leemstreek	2,00	2,00
2.	Weidestreek	1,95	1,95
3.	Condroz	2,00	2,00
4.	Hoge Ardennen	2,00	2,25
5.	Famenne	2,15	2,15
VI. — <i>Limburg</i>			
1.	Kempen	1,95	1,95
2.	Zandleemstreek	1,85	1,90
3.	Leemstreek	1,92	1,80
4.	Weidestreek	1,95	1,95
VII. — <i>Antwerpen</i>			
1.	Polders	1,39	1,45
2.	Zandstreek	1,84	1,74
3.	Kempen	1,58	1,50

VIII. — *Oost-Vlaanderen*

1. Polders	1,81	1,63
2. Zandleemstreek	1,93	1,88
3. Zandstreek	1,79	1,70
4. Leemstreek	1,93	1,88

IX. — *Brabant*

1. Zandstreek	1,90	1,75
2. Kempen	1,80	1,80
3. Zandleemstreek	1,85	1,85
4. Leemstreek	2,00	1,95

De provinciale pachtprizencommissies hebben per provincie een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verschillende streken, en verder een afzonderlijk coëfficiënt bepaald voor landbouwgronden enerzijds, en weiden anderzijds. Er kan tevens worden vastgesteld, dat het maximum-coëfficiënt van 2,25 enkel werd bereikt (en waarschijnlijk werd overtroffen, doch alsdan tot 2,25 teruggebracht) voor volgende streken:

- Provincie Henegouwen: Ardennen - Landbouwgronden.
- Provincie Namen: Famenne en Ardennen - Landbouwgronden.
- Provincie Luxemburg: Weidestreek - Landbouwgronden en Weiden.
- Provincie Luik: Hoge Ardennen - Weiden.

Anderzijds kan ook worden vastgesteld dat de uiteindelijke resultaten wel enigszins hoger liggen dan de voorlopige berekeningen, gebaseerd op de door het Nationaal Instituut voor de Statistiek bekendgemaakte gegevens, konden doen uitschijnen (zie EECKLOO, nr. 372).

De hierboven weergegeven coëfficiënten moeten vermenigvuldigd met het K.I. van landbouwgronden en weiden teneinde aldus de maximum-toegelaten pachtprijs te bepalen voor de eerstvolgende periode van vijf jaar, en zulks vanaf de eerstkomende vervaldag na 18 september 1970. 60 Voor de navolgende vijfjaarlijkse perioden voorziet de wet in art. III, art. 2, § 3, b, een andere regeling ter vaststelling van de coëfficiënten.

Waarom telkens met perioden van vijf jaar de toe te passen coëfficiënten vaststellen? Teneinde rekening te kunnen houden met de wijzigingen die zich in een of andere streek kunnen voordoen; inderdaad kunnen in een tijdsverloop van vijf jaar nieuwe factoren hun invloed laten gelden; in bepaalde gewesten wordt b.v. de landbouw verlaten, en komen braakliggende gronden voor (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 16).

Voor de vaststelling van de toe te passen coëfficiënten per vijfjarige periode volgend op de eerste periode, wordt vertrokken van twee basisgegevens:

Eenerzijds de gemiddelde rentabiliteit van de bedrijven in elk van de verschillende landbouwstreken van de provincie tijdens de driejaarlijkse periode die aan het laatste jaar van elke termijn voorafgaat. Duidelijk gezegd komt dit neer op de vaststelling van de gemiddelde rentabiliteit per landbouwstreek gedurende het 2de, 3de en 4de jaar van de lopende vijfjarige cyclus.

Anderzijds de gemiddelde rentabiliteit van dezelfde bedrijven tijdens dezelfde periode van de vorige termijn. Duidelijk gezegd komt dit neer op de vaststelling van de gemiddelde rentabiliteit per landbouwstreek gedurende het 2de, 3de en 4de jaar van de vorige vijfjarige periode. Beide basis-gegevens worden bepaald aan de hand van de „gemiddelde rentabiliteit” gedurende het 2de, 3de en 4de jaar van de in aanmerking genomen cyclus. De „rentabiliteit” dient bepaald met inachtneming van art. 17 van de wet van 4 november 1970. Terzake kan verwezen worden naar de nrs. 47, 48 en 49 hierboven, met dien verstande dat het hier niet gaat om de rentabiliteit van één goed, doch om de „gemiddelde rentabiliteit” van de bedrijven in elk van de verschillende landbouwstreken.

Uit een onuitgegeven werkdokument van de Verenigde Senaatscommissies voor de Justitie en de Landbouw van 17 dec. 1968, blz. 5, gepubliceerd door EECKLOO (nr. 374) blijkt dat voor het vaststellen van deze gemiddelde rentabiliteit, de pachtprizencommissies in hoofdzaak zullen moeten steunen op de voor de betrokken jaren opgemaakte landbouwboekhoudingen terwijl het de bijzondere taak van het Landbouweconomisch Instituut zal moeten zijn om de door de commissies te vervullen opdracht voor te bereiden.

Naar de letterlijke tekst van art. III, art. 2, § 3, b, zou de verhouding tussen de gemiddelde rentabiliteit van de beide besproken perioden het op het kadastraal inkomen toe te passen coëfficiënt geven, en zou derhalve dit coëfficiënt als volgt dienen vastgesteld:

Gemiddelde rentabiliteit 2de, 3de, 4de jaar lopende cyclus

Gemiddelde rentabiliteit 2de, 3de, 4de jaar vorige cyclus = toe te passen coëfficiënt.

Dit blijkt echter stellig niet de bedoeling van de wetgever te zijn geweest; immers, indien er slechts een lichte schommeling zou zijn tussen beide basis-gegevens (wat niet uitgesloten is) dan zou men als uiteindelijk resultaat bekomen dat de pachtprijs gelijk staat of slechts lichtjes hoger ligt dan het K.I., en in ieder geval belangrijk lager wordt dan de in het Staatsblad van 18 sept. 1970 reeds vastgestelde maxima. De bedoeling van de wetgever is per periode van vijf jaar de pachtprijs te herzien in functie van eventuele rentabiliteitsstijging of daling; dit resultaat kan alleen bereikt worden wanneer het coëfficiënt dat wordt bekomen uit de verhouding:

Gemiddelde rentabiliteit 2de, 3de, 4de jaar lopende cyclus

Gemiddelde rentabiliteit 2de, 3de, 4de jaar vorige cyclus

als vermenigvuldiger zal toegepast worden op het coëfficiënt voor de voorafgaande 5-jarige periode, toegepast door de provinciale pachtprizencommissies (zie: CLOSON, nr. 56; EECKLOO, nr. 375). Het uiteindelijk resultaat van deze berekening vormt dan, per landbouwgrond of per weide, het coëfficiënt waarmee het K.I. moet worden vermenigvuldigd om de toegepaste pachtprijs te bekomen.

In het Belgisch Staatsblad van 18 september 1975 verschenen de coëfficiënten door de provinciale pachtprizencommissie vastgesteld voor de vijfjaarlijkse periode die op 18 september 1975 een aanvang nam. De lijst van de vastgestelde coëfficiënten wordt hieronder medegedeeld.

Landbouwstreken

I. — *West-Vlaanderen*

1. Duinen	2,40
2. Polders	2,40
3. Zandstreek	2,20
4. Zandleemstreek	2,35
5. Leemstreek	2,40

II. — *Henegouwen*

1. Zandleemstreek	2,60
2. Leemstreek	2,82
3. Henegouwse Kempen	2,46
4. Condroz	2,60
5. Weidestreek	2,10
6. Famenne	2,30
7. Ardennen	2,50

III. — *Namen*

1. Leemstreek	2,40
2. Condroz	2,50
3. Weidestreek	2,10
4. Famenne	2,30
5. Ardennen	2,30

IV. — *Luxemburg*

1. Ardennen	2,55
2. Famenne	2,43
3. Weidestreek	2,55
4. Jurastreek	2,45

V. — *Luik*

1. Leemstreek	2,60
2. Weidestreek	2,30
3. Condroz	2,50
4. Hoge Ardennen	2,80
5. Famenne	2,80

VI. — *Limburg*

1. Kempen	2,50
2. Zandleemstreek	2,35
3. Leemstreek	2,50
4. Weidestreek	2,30

VII. — *Antwerpen*

1. Polders	1,52
2. Zandstreek	2,15
3. Kempen	2,00

VIII. — *Oost-Vlaanderen*

1. Polders	2,20
2. Zandleemstreek	2,35
3. Zandstreek	2,25
4. Leemstreek	2,40

IX. — *Brabant*

1. Zandstreek	2,28
2. Kempen	2,26
3. Zandleemstreek	2,36
4. Leemstreek	2,40

Voortaan wordt geen verschillend coëfficiënt toegepast voor landbouwgronden en weiden.

AFDELING III

PACHTPRIJS VOOR GEBOUWEN

61 Voor de in pacht gegeven gebouwen moet de provinciale pachtprizencommissie niet tussenkomen. De maximum pachtprijs stemt overeen met het kadastraal inkomen verhoogd met één derde. Het doet niets terzake of de huur van het gebouw afzonderlijk vastgesteld is of begrepen is in de pachtprijs van de exploitatie. Mocht echter de toepassing van die bepaling tot gevolg hebben dat de globale pachtprijs het peil van het gemiddelde van de in 1967 in de streek werkelijk betaalde pachtprizen overschrijdt, dan kan de rechter, op verzoek van de pachter, de prijs herleiden tot het peil van 1967 (Vred. Dinant, 21 juni 1971, inz. Van Haeren t./ Masschaele, *onuitg.*).

Artikel 12 van het K.B. van 13 maart 1970 inzake de provinciale pachtprizencommissies heeft bepaald dat de coëfficiënten van toepassing voor elke volgende vijfjarige periode door de provinciale pachtprizencommissies dienen vastgesteld uiterlijk drie maanden vóór het verstrijken van elke lopende periode, zodat ze tijdig in het Belgisch Staatsblad kunnen worden bekendgemaakt zoals § 4 van art. 2 uit art. III het bepaalt.

Wanneer een pachter gronden of weilanden pacht van verschillende eigenaars, dan moet voor al die percelen de omrekening gebeuren (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 16).

Bij de parlementaire besprekingen werd door een lid opgemerkt dat voor apart verhuurde landbouwgronden de in art. 3 van art. III bepaalde maximumpachtprijs te laag voorkomt; immers gebouwen vragen veel onderhoudskosten; andere leden antwoordden hierop dat bij aparte verhuring, de prijzen sterk worden verhoogd (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 17).

Op te merken valt dat hier geen perioden van vijf jaar werden gefixeerd, doch dat de pachtprijs eenvoudigweg werd gekoppeld aan het kadastraal inkomen verhoogd met 1/3. Zodoende komt men aan een bedrag dat ongeveer overeenstemt met de normale bruto-huurwaarde van deze gebouwen in het jaar 1955, het K.I. de 3/4 vertegenwoordigend van de bruto-huurwaarde (zie: EECKLOO, nr. 377).

Zoals reeds aangestipt kan de rechter, op verzoek van de pachter, de prijs herleiden tot het peil van 1967 indien de globale pachtprijs — door toepassing van de hierboven aangeduide vaststelling van de pachtprijs der gebouwen — het gemiddelde van de in 1967 werkelijk in de streek betaalde pachtprizen overschrijdt. De „globale pachtprijs” is de prijs van gebouwen en gronden samen, welke één bedrijf uitmaken; hierbij is het onverschillig of de pachtprijs van de gebouwen afzonderlijk werd vastgesteld dan wel begrepen is in de prijs van het bedrijf; ook doet het niets terzake dat het „bedrijf” als zodanig voorwerp uitmaakt van meerdere pachtcontracten, b.v. afzonderlijk voor gronden en weiden enerzijds, voor gebouwen anderzijds. Op welke wijze de herleiding van de pachtprijs precies plaatsheeft, binnen welke termijn de aanvraag moet gebeuren en op welke pachtjaren de uiteindelijke beslissing terugslaat, wordt verder onder afdeling 5 toegelicht.

In dit verband dient nochtans de vraag gesteld of de herziening van de pachtprijs tot het gemiddelde van de in 1967 werkelijk in de streek betaalde pachtprizen ook nog na de eerste periode van vijf jaren dient toegepast. In het bevestigend geval komt men tot het resultaat dat de verplichtingen die tzt. gebouwen en gronden omvatten, ten eeuwigden dage bevroren blijven op het prijspeil van 1967; dit kan nochtans niet de bedoeling van de wetgever geweest zijn, daar deze in art. III, art. 2, § 3, a, alleen voor de eerste vijf jaren het referentiejaar 1967 laat spelen (CLOSON, nr. 52). Afgaande op de bedoeling van de wetgever uitgedrukt bij de bepaling van de maximumprijs van de gronden, moet men wel besluiten dat het niet de bedoeling kan geweest zijn verplichtingen die tzt. op gebouwen en gronden slaan ook na verloop van de eerste vijf jaar na 18 september 1970 te binden aan het prijspeil van 1967; alleszins echter is er een vergetelheid terzake vanwege de wetgever; het behoort aan rechtsleer en rechtspraak deze leemte te vullen volgens de toch duidelijke wil van de wetgever.

AFDELING IV

PACHTPRIJS VOOR VERPACHTINGEN VAN MINSTENS 18 JAAR,
VASTGESTELD BIJ AUTENTIEKE AKTE

62 Uitzonderlijk laat de wet toe, de hierboven uiteengezette beperking van de pachtprizen, zo voor gronden, landerijen als gebouwen te verhogen met één tiende. Hiervoor zijn volgende voorwaarden gesteld:

1. de pachtovereenkomst moet worden opgesteld bij authentieke akte, en worden gesloten na de inwerkingtreding van de wet. Authentieke akte zal normaal betekenen notariële akte; het zou nochtans mogelijk zijn dat de rechter, bij een hangende betwisting waarbij uiteindelijk vóór de rechtbank tussen partijen een mondeling akkoord wordt bereikt waarbij de éne partij akkoord gaat een bepaald goed te verpachten aan de andere die verklaart te aanvaarden, dit akkoord bij vonnis bekrachtigt, waarbij het dan eveneens gaat om een pachtovereenkomst opgesteld bij authentieke akte. Komt enkel in aanmerking de pachtovereenkomst die na de inwerkingtreding van de wet (vanaf 5 dec. 1969) wordt opgesteld;

2. tevens moet de pachtovereenkomst een eerste gebruiksperiode voorzien van tenminste achttien jaar. Teneinde de pachter de zekerheid te waarborgen dat deze eerste gebruiksperiode tenminste achttien jaar zal bedragen, doet de verpachter er goed aan in de pachtovereenkomst zelf te verzaken aan de mogelijkheid die artikel 6, 1° en 2° van de wet van 4 november 1969 hem biedt eerder een einde te maken aan de overeenkomst.

Eens aan alle gestelde voorwaarden voldaan, kan de verpachter de maximumprizen voorzien bij artikel III, artikelen 2 en 3 zonder meer vaststellen op deze maxima verhoogd met één tiende.

AFDELING V

MECHANISME VAN DE HERZIENING

63 De wet betreffende de uitzonderlijke beperking van de pachtprizen bevat eveneens een artikel (art. 5) waarin aan elk van de partijen de mogelijkheid wordt gegeven *herziening* te vragen van de pachtprijs. Deze herziening slaat op de maximumpachtprijs van de gronden en weiden, de gebouwen, en op de authentieke pachtovereenkomst waarvan de eerste gebruiksperiode minstens achttien jaar bedraagt.

De pachter kan herziening vorderen zo de lopende pachtprijs hoger ligt dan wat de wet toestaat; in dat geval wordt de pachtprijs tot het wettelijk toegelaten peil teruggebracht. De wet bepaalt uitdrukkelijk dat in dat geval de pacht niet nietig is, zodat het bestaan of de geldigheid van de pachtovereenkomst niet in het gedrang komt; dit was overigens ook het geval onder de wet van 26 juli 1952.

Ook de verpachter kan herziening van de pachtprijs vorderen. Hoewel dit niet uitdrukkelijk in de wet is bepaald, spreekt het vanzelf dat de vordering van de verpachter tot doel zal hebben de prijs van een lopende pacht te verhogen tot het peil dat de wet toelaat.

De vraag tot herziening uitgaande van de verpachter heeft slechts uitwerking op de pacht-prijzen die vervallen na de datum van het verzoek tot verzoening; de door de vrederechter gewijzigde pacht prijs is verschuldigd voor elke betaling die na het verzoeningsrekwest vervalt, ook al komt die vervaldag tussen verzoeningsrekwest en eindvonnis, dit vanzelfsprekend indien gedagvaard wordt binnen de maand na het proces-verbaal van niet-akkoord zoals voorzien bij art. 1345, tweede lid, G.W.

De wet voorziet niet uitdrukkelijk tegen wanneer de vraag tot herziening uitgaande van de pachter uitwerking heeft, doch verleent hem de mogelijkheid tot terugvordering.

Voorzover de pachter louter herziening en geen terugvordering eist, kan er geen redelijke twijfel over bestaan dat ook in dit geval toepassing dient gedaan van alles wat werd gezegd voor het geval de verpachter de vordering instelt. Niets belet overigens, dat de aanpassing, zo in het voordeel van de verpachter als van de pachter, in der minne zou gebeuren, zoals trouwens reeds het geval was bij de herziening volgens de wet van 26 juli 1952. Enkel wanneer in der minne geen akkoord kan bereikt worden komt de rechter tussen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 17), nadat vooraf de verplichte verzoeningspoging zal gefaald hebben. De rechter die over het geval moet oordelen zal het heel wat gemakkelijker hebben dan tijdens de wet van 26 juli 1952: hij is nu aan objectieve criteria gebonden en een beroep op deskundigen zal naar alle waarschijnlijkheid volkomen uitgesloten moeten worden geacht.

64 Buiten de mogelijkheid tot prijsaanpassing, voorziet het laatste lid van art. 5 van art. III, daarenboven in een zekere mate de teruggave aan de pachter van teveel betaalde pachtsommen. De wet voorziet inderdaat dat, voorzover zij het wettelijk bedrag overschrijden, de pachtprizen aan de pachter, op zijn verzoek, moeten worden teruggegeven.

Doch teruggave is enkel mogelijk voor vervallen en tevens betaalde pachten van de vijf jaren die aan het verzoek tot teruggave voorafgaan. Het verzoek tot teruggave wordt officieel gesteld door neerlegging ter griffie van het rekwest strekkend tot oproeping in verzoening; immers de voorafgaande verzoening is verplicht en maakt deel uit van gans de procedure; men kan derhalve alleen teruggave vorderen van én vervallen én tevens betaalde pachten over de periode van 5 jaar voorafgaand aan het rekwest strekkend tot oproeping in verzoening (Vred. Kontich, 6 okt. 1970, inzake Michiels t./ van Male, *onuitg.* en Vred. Eghéze, 24 maart 1972, *J. Liège*, 1971-72, 264). Het gaat hier om de pachtsommen daadwerkelijk betaald en vervallen tijdens de 5-jarige periode terugwerkend vanaf de neerlegging ter griffie van het verzoekschrift tot verzoening (Vred. Eghéze, 24 maart 1972, *J. Liège*, 1971-72, 264) en niet om de vervallen pachtsommen van de 5 kalenderjaren die het jaar voorafgaan tijdens hetwelk de eis werd ingeleid; hier blijft de wetgever in harmonie met de verjaringstermijn van art. 2277 B.W. (*T.P.R.*, 1975, 1057). De periode van vijf jaren werd aangehouden en overgenomen uit de wet van 20 januari 1961, omdat aldus wordt bereikt dat de pachter, zonder vrees voor represailles vanwege de eigenaar, zijn terugvorderingsrecht zou uitoefenen; hij zal normaal niet meer van de eigenaar pachten wanneer hij zijn vordering instelt. Het voorstel van de Kamer, waarbij de termijn op 2 jaar werd teruggebracht, werd door de Senaat verworpen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 18). Teneinde de pachter nog beter te beschermen en vrijer te maken ten overstaan van de verpachter, houdt de wet nog in dat de eis van de pachter tot teruggave van deze geldsommen enkel verjaart één jaar te rekenen van de dag waarop hij het gehuurde goed heeft verlaten. De terminologie „het gehuurde goed heeft verlaten” werd zonder meer overgenomen uit de wet van 20 januari 1961. Volgens het arrest van het Hof van Cassatie van 2 oktober 1970 (*Pas.*, 1971, I, 91; *R.W.*, 1970-71, 694, met noot) blijkt uit de wordingsgeschiedenis van de wet dat het vertrekpunt van de verjaring is „het ogenblik dat de pachter niet langer door de pacht-overeenkomst is gebonden”, met andere woorden dat het niet noodzakelijk is om de verjaring te laten aanvangen, dat de pachter „materialiter” het goed heeft verlaten; indien hij, zoals het geval was in de zaak door voormeld arrest beslecht, na einde van de pacht het pachtgoed koopt en dus niet vertrekt, gaat de verjaring niettemin in op het ogenblik dat hij niet langer door de pachtovereenkomst is gebonden, te zegen op de dag dat hij eigenaar is geworden.

Daar de vordering tot teruggave enkel slaat op vervallen én betaalde pachten van de vijf jaren die aan het verzoek voorafgaan, komen de pachtsommen vervallen vóór de bedoelde vijf-jarige periode, doch laatijdig en slechts gedurende deze periode betaald, niet in aanmerking (*Parl. Besch.*, Senaat, 1959-60, nr. 76).

De vordering tot herziening en/of teruggave op grond van art. III, 5, van de pachtwet heeft enkel betrekking op pachten vervallen na 18 september 1970, op welke datum voor de eerste maal de aanpassingscoëfficiënten vastgesteld door de provinciale pachtprizencommissies in het Belgisch Staatsblad werden gepubliceerd. Een eis in vermindering van de pachtprijs en terugbetaling van teveel betaalde pachtgelden en betrekking hebbend op een daaraan voorafgaande periode, kan niet ingeleid op grond van de thans besproken wet: voor zulk geval blijft de vroegere pachtwetgeving van 26 juli 1952 van toepassing (Vred. Zottegem, 15 april 1971, *T. Vred.*, 1973, 251; *T.P.R.*, 1975, 1056).

Vóór de wet van 20 januari 1961 de wet van 26 juli 1952 wijzigde, was het een omstrede vraag of de vordering tot teruggave waarover de pachter ook toen reeds beschikte, mogelijk was zonder dat ze gekoppeld was aan een vordering tot herziening van de pachtprijs; de wet van 20 januari 1961 maakte het mogelijke de ene vordering los van de andere in te stellen. Ook onder de thans geldende wet kan hierover geen twijfel bestaan (Rb. Nijvel, 15 jan. 1969, *Rec. J. Niv.*, 1970, 124; *T.P.R.*, 1975, 1057).

Mag de verpachter, van wie teruggave wordt gevorderd van teveel betaalde pachtsummen, voor de eerste maal in graad van beroep de verjaring van de vordering invoeren? Deze kwestie werd behandeld voor de rechtbank te Ieper (6 febr. 1957, Berghmans t./ De Kimpe, *onuitg.*). De pachter hield staande dat de eigenaar, door de verjaring niet in te roepen in 1ste 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 dat zij stilzwijgend aan het invoeren van de verjaring verzaakt hebben, dat trouwens de stilzwijgende verzaking nog altijd een zekere handeling onderstelt van degene die verzaakt zou hebben, wat zich in onderhavig geval niet voorgedaan heeft; de rechtbank verwijst naar DE PAGE, VII, nrs. 1194, 1255 en 1294 (zie: Vred. Kontich, 6 okt. 1970, inz. Michiels t./ van Male, *onuitg.*).

65 Bij het beoordelen van de vordering tot herziening, van wie zij ook uitgaat, moet telkens uitgegaan van de in werkelijkheid betaalde pachtprijs. Wanneer b.v. de pachter bij afwijking van art. 1764 *ter* B.W. (thans art. 20, wet 4 nov. 1969) de grondbelasting betaalt (betrekkelijke nietigheid waaraan de pachter kan verzaken door ze vrijwillig te betalen), dan maakt dit veranderlijk bedrag deel uit van de pachtprijs, en moet dit samen in rekening gebracht worden om de werkelijk betaalde pachtprijs te bepalen (Vred. Nijvel, 7 okt. 1965, *T. Vred.*, 1966, blz. 184). Idem ingeval de pachter de verbintenis had uitgevoerd zelf de grote herstellingen te doen (Cas., 16 okt. 1971, *Pas.*, 1971, I, 133).

Teruggave kan alleen bevolen zo de betaalde pacht het „wettelijk bedrag” overschrijdt. Het Hof van Cassatie (arrest 18 jan. 1973 inz. Spirlet t./ Beguin en Beguin t./Spirlet-Roman, *onuitg.*) bekrachtigde een vonnis van de Rechtbank van 1ste aanleg van Hoei dd. 24 juni 1970, waarbij teruggave van te veel geïnde pachtsummen werd verworpen onder motivering dat de jaarlijkse pachtprijs van 3.000 fr. per ha. in gemeen overleg tussen partijen werd vastgesteld, dat eisers gaarne en zonder het minste protest gedurende vele jaren hadden betaald, en dat partijen dus onder elkaar de wettelijke pachtprijs hebben vastgesteld, en dat deze overeengekomen prijs zelfs lager was dan die welke in de streek werd toegepast en hun akkoord heeft plaatsgehad op een tijdstip dat partijen volkomen op de hoogte waren van de wet tot beperking der pachtprizen. Het Hof van Cassatie bekommert zich niet om de opwerping dat de pachtprijs niet hoger mag liggen dan het kadastraal inkomen waarop een bepaald coëfficiënt wordt toegepast; de loutere vaststelling van de rechtbank dat het betaald bedrag „de wettelijke pachtprijs” vertegenwoordigt volstaat om het vonnis waarbij teruggave wordt afgewezen, te bekrachtigen.

De aandacht dient nog gevestigd op art. 6 en 7 van art. III, dat handelt over de pachtprizenbeheersing bij verpachtingen door openbare besturen en instellingen, en in verband met door de openbare besturen verleende concessies. Deze artikelen worden verder besproken onder titel XIII, hoofdstuk III, afdeling III.

Tot vrij recente datum was de meerderheid van de rechtspraak van oordeel dat de tijdelijke wetgeving inzake de beperking van de pachtprizen eveneens diende toegepast op de verpachting van laagstammige fruitaanplantingen. Een vonnis van de Vrederechter van Borgloon (7 dec. 1971, *T. Vred.*, 1974, 76; *T. Not.*, 1973, 121) bevestigd door Rb. Tongeren (23 jan. 1973, *T. Not.*,

1973, 124) en bekrachtigd in Cassatie (27 sept. 1974, *R.W.*, 1974-75, 753) stelt dat de wetgeving tot beperking der pachtprizen, zoals vervat in artikel IV, artikel 1, 2 en 5 van de wet van 4 nov. 1969 niet van toepassing is op de verpachting van laagstammige fruitboomaanplantingen, daar de provinciale pachtprizencommissies enkel maximum coëfficiënten vastlegden voor eigenlijke landbouwgronden en weiden terwijl de laagstamfruitaanplanting wegens haar apart karakter onder geen van beide rubrieken kan ondergebracht worden en de wet op de beperking der pachtprizen uitzonderingsmaatregelen voorziet waarvan de termen strikt moeten geïnterpreteerd worden (*anders: Vred. Sint-Truiden*, 20 nov. 1973, *T. Not.*, 1974, 56; *T.P.R.*, 1975, 1058).

Verder gaande in deze lijn oordeelde de Vrederechter van Borgloon in een later vonnis (16 maart 1972, *T. Vred.*, 1973, 57) dat ook de verpachting van hoogstammige fruitbomen niet onderworpen is aan de huidige wetgeving inzake pachtprizenbeperking, daar niet vaststaat onder welke rubriek „landbouwgronden of weiden” de verpachting van een hoogstam boomgaard moet worden ondergebracht, en anderzijds omdat niet met zekerheid kan worden uitgemaakt welk gedeelte van de pachtprijs het bestanddeel weiden en welk gedeelte het bestanddeel fruitbomen dekt, waarvan de huurprijs vrij is.

Het Hof van Cassatie is van oordeel dat de verhuring van in een weide groeiende fruitbomen, terwijl het gras aan de verhuurder of aan derden verhuurd wordt, geen contract *sui generis* is, doch dat deze verhuring van fruitbomen wel degelijk onder toepassing valt van de wet van 26 juli 1952 en van de wet tot beperking der pachtprizen vervat in art. III van de wet van 4 nov. 1969; derhalve is de pachter gerechtigd op grond van die wetgeving, herziening van de pachtprizen te vorderen in zoverre ze de wettelijk toegelaten prijzen overschrijden (*Cas.*, 6 juni 1975, *Arr. Cass.*, 1975, 1064).

TITEL III

DE PACHTTIJD EN DE OPZEGGING

HOOFDSTUK I

NORMALE PACHTTIJD EN UITZONDERINGEN

AFDELING I

ALGEMENE REGEL (ART. 4)

66 Principieel bevestigt de wetgever de contractuele vrijheid van de partijen bij het vaststellen van de pachttijd. Wel moeten zij een minimumduur van negen jaar in acht nemen. Zo in de overeenkomst een kortere termijn bedongen is, wordt hij van rechtswege op negen jaar gebracht. Deze verplichting is van gebiedende aard, en geldt evenzeer voor de schriftelijke als voor de mondeling aangegane overeenkomsten.

Tot hier bevestigt de wet van 4 november 1969 hetgeen reeds vroeger van kracht was.

De grote ommekeer echter die doorgevoerd wordt is de afschaffing van de drie opeenvolgende pachtperiodes — de eerste ingebruikneming, de wettelijke verlengingsperiode en de periode van onbepaalde duur — en de vervanging ervan door opeenvolgende periodes van negen jaar.

Een duidelijk omschreven principe, eveneens van gebiedende aard, wordt door artikel 4, lid 2, vooropgesteld; tenzij de verpachter een geldige opzegging geeft, die gemotiveerd is door één van de opgesomde redenen en geschiedt binnen de gestelde termijn en in de voorgeschreven vormen, wordt de pacht van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar bij het eindigen van de gebruiksperiode, zelfs indien de duur van de eerste gebruiksperiode langer is dan negen jaar.

De vraag of het behoud van de vroeger bestaande regeling die in opeenvolgende pachtperiodes voorzag al dan niet gerechtvaardigd was, werd in de loop van de parlementaire voorbereiding grondig onderzocht. Nog andere oplossingen werden voorgesteld zoals o.m. de pacht van bij het begin af voor onbepaalde tijd laten ingaan, of een eerste gebruiksperiode van achttien jaar opleggen. De gevestigde gewoonte en argumenten van economische aard pleitten tegen elke verandering, doch beweegredenen geput uit de ervaring hebben niettemin de doorslag gegeven. Er werd naar voor gebracht dat een groot gedeelte van de pachters zich reeds in de onbepaalde periode bevindt of er zich binnenkort in bevinden zal, waaruit een reële onzekerheid voortvloeit, die de pachters ervan weerhouden kan het bedrijf op een doelmatige wijze aan de vereisten van een moderne exploitatie aan te passen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 139, blz. 2; *Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 14-15; *Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 6).

Zo de partijen wensen gebruik te maken van de hun overgebleven contractuele vrijheid dan kunnen zij overeenkomen dat de eerste gebruiksperiode langer zal duren dan negen jaar, al is die duur al dan niet duidelijk bepaald. Aldus is 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 langst-

levende ouder" een geldige eerste gebruiksperiode, die loopt tot 30 september van dat jaar (Gent, 1 dec. 1959, *R.W.*, 1960-61, 840). Weliswaar mag een pacht voor niet langer dan 99 jaar worden afgesloten, omdat dergelijke overeenkomst aangezien wordt als een eeuwigdurende pacht. Vermits altijdurende overeenkomsten niet erkend zijn, wordt bijgevolg een pacht die langer dan 99 jaar duurt niet herleid tot de toegelaten duur maar is in zijn geheel nietig (DE PAGE, IV, nr. 492; SAVATIER, nr. 167, blz. 188; Cass. fr., 20 maart 1929, *Rec. Dall.*, 1930, I, 13; Cass. fr., 22 nov. 1932, *Dall. Hebd.*, 1933, 51). Is echter wel geldig de pachtvereenkomst die afgesloten is voor de levensduur van de pachter (Rb. Gent, 2 maart 1956, *R.W.*, 1958-59, kol. 1337).

De wet van 7 april 1964 heeft een einde gemaakt aan de onbekwaamheid die door artikel 31 van de wet van 28 december 1873 aan de voorlopige beheerder van de goederen van de krankzinnige werd opgelegd. Wat de pachtvereenkomsten betreft, werd immers het verbod om huurcontracten af te sluiten die drie jaar te boven gaan, opgeheven.

67 De eerste gebruiksperiode is de eerste vestiging *iure proprio* van een nieuwe pachter op een goed (DE PAGE, nr. 809; CLOSSON, nr. 114; D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 124; Cass., 27 maart 1945, *Pas.*, 1945, I, 127; Cass., 27 maart 1947, *Pas.*, 1947, I, 141).

Zo de pachter het goed betreft *iure hereditario* vangt er geen nieuwe eerste gebruiksperiode aan. Desaangaande zijn de rechtsleer en de rechtspraak het nagenoeg eens en schijnen er geen noemenswaardige meningsverschillen te bestaan (DE PAGE, IV, 809; ROPPE, nr. 71, voetnoot; Vred. Brugge, 19 nov. 1948, *T. Vred.*, 1949, 241; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nr. 153; NIJS, J., Kritische beschouwingen over de rechtspraak inzake landpacht, *T. Vred.*, 1960, blz. 161; VAN DER HEYDE, P., Enkele beschouwingen inzake landpacht, *T. Not.*, 1961, nr. 3). Aldus zetten de erfgenamen en de rechthebbenden van de overleden pachter, in principe althans en zolang er geen nieuwe pachtvereenkomst wordt gesloten, de pacht voort zonder dat er sprake is van een eerste gebruiksperiode (DE PAGE, IV, nr. 809; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr. 34; Vred. Brugge, 1 dec. 1952, *R.W.*, 1952-53, kol. 1387 met noot; Rb. Leuven, 30 jan. 1953, *R.W.*, 1954-55, 179; Rb. Gent, 9 mei 1958, *R.W.*, 1958-59, kol. 1338). Dit is zelfs het geval wanneer met de erfgenamen in deze hoedanigheid een pachtvernieuwing aangegaan wordt, en de contracterende partijen hun hoedanigheid van erfgenamen niet buiten beschouwing hebben willen laten (CLOSSON, nr. 114 en aldaar geciteerde rechtspraak). De juistheid van deze stelling blijkt uit het in artikel 43 bepaalde. Dat artikel biedt aan de erfgenaam of rechtverkriggende de mogelijkheid van rechtswege pachtvernieuwing te bekomen, waarbij een nieuwe eerste gebruiksperiode een aanvang neemt (zie verder, nr. 149) zo de voorgeschreven procedure wordt geëerbiedigd, zoniet loopt de door de overleden pachter afgesloten overeenkomst eenvoudig door, in de toestand waarin ze zich bevond.

Dezelfde oplossing geldt in geval van afstand van pacht. Ook hier kan tot staving ingeroepen worden dat artikel 35 voor de overnemer — erfgenaam of erfopvolger — de mogelijkheid schept een pachtvernieuwing met een nieuwe eerste gebruiksperiode te bekomen (zie verder, nr. 275). De toepassing van artikel 35 buiten beschouwing gelaten, is er echter geen eerste gebruiksperiode wanneer er geen nieuwe overeenkomst gesloten wordt op het ogenblik dat de zoon het door de vader gepacht landbouwbedrijf gaat exploiteren (Rb. Ieper, 25 okt. 1961, inz. Kesteleyn t./ Kesteleyn, *onuitg.*). Zo de zoon intengendeel wel een nieuwe pachtvereenkomst sluit, terwijl zijn vader — de vroegere pachter — nog leeft, gaat er wel een eerste gebruiksperiode in (DE PAGE, IV, nr. 809; Rb. Verviers, 23 juni 1936, *Belg. Jud.*, 1937, 251 met noot; *T. Vred.*, 1936, 388, met noot; *R. P. Not.*, 1936, 636, met noot; Vred. Nijvel, 13 april 1939, *T. Vred.*, 1939, 398; *anders: noot Belg. Jud.*, 1937, 251).

Evenmin vangt er bij het sluiten van de hoofdovereenkomst een nieuwe eerste gebruiksperiode

aan wanneer de vroegere onderpachter ten slotte hoofdpachter wordt (Gent, 4 juni 1956, inz. Cnudde t./ Ghensiviël, onuitg.; Vred. Brugge, 19 nov. 1948, T. Vred., 1949, 241; Rb. Gent, 10 juni 1955, inz. Hooft t./ Van Wonterghem, *onuitg.*; D'UDEKEM D'ACOZ en SNICK, nr. 124).

68 Naast de gebiedende bepaling die een minimumduur oplegt, bevat artikel 4 een tweede regel van dezelfde aard die voorschrijft dat de pacht van rechtswege verlengd wordt voor opeenvolgende periodes van negen jaar. Bijgevolg, zolang de pachter zijn verplichtingen naleeft, en de verpachter geen wettelijke reden heeft om opzegging te geven, blijft de oorspronkelijke pacht voortduren (DE PAGE, *Compl.* IV, nr. 799; DE BERSAQUES, *R. Crit. J. B.*, 1955, 316). Zulks betekent dat er geen sprake kan zijn van stilzwijgende wederverhuring.

Een nieuwe periode van negen jaar begint eveneens automatisch te lopen wanneer de verpachter, niettegenstaande de schriftelijke instemming met de opzegging of de geldigverklaring ervan, de pachter in het bezit van het gepachte goed laat; in dit geval immers wordt de opzegging als onbestaande beschouwd (zie verder, nr. 124; *Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 7). De geschapen toestand mag uiteraard geen aanleiding geven tot dubbelzinnigheid; hoelang dergelijk bezit duren moet is een feitelijke kwestie die aan de beoordeling van de rechter is overgelaten, doch het moet lang genoeg duren opdat de twijfel volledig verdwenen zou zijn (ROPPE, nr. 71; CLOSON, nr. 113). Zo werd o.m. een periode van vier maanden als voldoende beschouwd (Vred. Oudenaarde, 22 juli 1946, *R.W.*, 1946-47, 231; *vgl. Marche*, 24 juni 1967, *J. Liège*, 1967-68, 238; EECKLOO, blz. 171; CLOSON, blz. 236).

69 In principe kunnen de partijen na het verstrijken van de eerste gebruiksperiode een nieuwe pachtvereenkomst sluiten, ter vervanging van de eerste (ROPPE, nr. 171). Hieraan zijn nochtans gevaren verbonden. Daar de opeenvolging van de negenjarige periodes een gebiedende bepaling is, kan de pachter de nietigheid ervan opwerpen, zo de nieuwe overeenkomst bepaalde voor de pachter gunstige bedingen weglaat. Dit gevaar is des te groter wanneer aan de vorige overeenkomst niet een einde is gemaakt ingevolge onderling akkoord, vastgelegd bij authentieke akte of bij verklaring afgelegd voor de vrederechter op diens ondervraging. In geen geval kan hieruit worden afgeleid dat er opnieuw een eerste gebruiksperiode begint (ROPPE, nr. 71).

De opeenvolging van de pachtperiodes is eveneens van toepassing, wanneer de eerste gebruiksperiode langer dan negen jaar geduurd heeft. Zulks doet zich niet alleen voor wanneer de langere periode het gevolg is van een uitdrukkelijke overeenkomst onder partijen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 16; DE PAGE, *Compl.* IV, nr. 809; ROPPE, nr. 71), maar ook wanneer deze eerste gebruiksperiode buiten akkoord van de partijen negen jaar overschrijdt. Het kan immers gebeuren dat het bestaan van een pachtvereenkomst slechts wordt vastgesteld op een ogenblik dat de pachter het goed reeds in gebruik heeft (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 16). In deze veronderstelling begint de eerste gebruiksperiode te lopen op de datum waarop het akkoord van de partijen of desgevallend het vonnis dat over de betwisting uitspraak doet, het bestaan van de pachtvereenkomst vaststelt. Daarna vangen de wettelijke verlengingsperiodes aan, die telkens voor negen jaar doorlopen.

De eenvormigheid van de pachtperiodes heeft uiteraard een einde gemaakt aan de mogelijkheid om na een eerste periode die achttien jaar duurde, de onbepaalde periode te laten beginnen.

Op de eerste gebruiksperiode die langer dan negen jaar duurt — ook die van 18 jaar — volgt niet de derde doch wel degelijk de tweede gebruiksperiode. Het is van belang hierop te wijzen met het oog op de toepassing van bepaalde opzeggingsredenen (zie verder, nr. 104).

AFDELING II

UITZONDERING GESTEUND OP DE AARD ZELF VAN BEPAAALDE OVEREENKOMSTEN - ARTIKEL 5

70 De bepaling inzake de minimumduur van negen jaar is niet van toepassing op de overeenkomsten betreffende de percelen die gevoegd worden bij grotere percelen of hoevegebouwen en die op hun beurt reeds in pacht zijn genomen krachtens een vroeger gesloten pacht. Dergelijke percelen kunnen verpacht worden voor een termijn die eindigt tegelijk met de pacht van het eerste goed.

Deze uitzondering is echter niet van die aard dat het in overeenstemming brengen van de pachtduur opgelegd wordt als een absolute verplichting en van rechtswege zou geschieden. Alleen wordt de partijen de mogelijkheid geboden aldus te handelen; de tekst voorziet er inderdaad in dat dergelijke percelen kunnen verpacht worden voor een termijn die tegelijk met de hoofdpacht eindigt. Zulks veronderstelt dat de samenvoeging met gelijklopende pachtduur moet blijken uit een geschreven beding. Is ze mondeling overeengekomen, dan kan de pachter het bestaan ervan aantonen overeenkomstig de bewijsmiddelen die de pachtwet aanvaardt, nl. door alle middelen, getuigen en vermoedens inbegrepen (zie nr. 29).

De partijen kunnen van deze uitzondering gebruik maken in de loop van om het even welke pachtperiode, waarin de oorspronkelijke pachtovereenkomst zich op dat ogenblik bevindt. Vermits het de bedoeling is geweest de pacht van het op deze wijze bijgehuurde deel te laten eindigen met de reeds gepachte goederen, volgt hieruit dat de opzeggingsredenen die eigen zijn aan elke pachtperiode van meetaf aan op het bijgevoegde perceel van toepassing zijn. Opdat van het in artikel 5 bepaalde op een geldige wijze zou kunnen gebruik worden gemaakt, moeten de partijen echter zekere voorwaarden in acht nemen.

Ten aanzien van de persoon geldt de beperking dat de samenvoeging en de gelijklopende duur slechts kan doorgevoerd worden voor de percelen welke de verpachter voegt bij andere grotere percelen of bij hoevegebouwen, die hij zelf of zijn rechtsvoorgangers ingevolge een vroeger gesloten overeenkomst aan dezelfde pachter verhuurd heeft. De vermindering van de pachtduur kan bijgevolg niet gevraagd worden door een eigenaar die de pachtduur van percelen inroept welke door een andere eigenaar aan de pachter verpacht worden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 17).

Hierdoor wordt een einde gemaakt aan het vroeger bestaande stelsel dat de vermindering van de pachtduur steeds toeliet hetzij de percelen aan dezelfde verpachter hetzij aan een andere toebehoorden (ROPPE, nr. 76, 7°).

De wetgever heeft verschillende hypothesen onder ogen genomen: een pachter huurt gebouwen en landerijen en in de loop van de pacht kan hij van dezelfde eigenaar een ander perceel erbij in pacht nemen; ofwel huurt de pachter gebouwen van één eigenaar en landerijen van verschillende andere eigenaars terwijl één van deze laatsten hem een perceel aanbiedt; ofwel is de pachter eigenaar van de gebouwen en biedt één van de eigenaars die hem landerijen verpacht, hem een nieuw stuk grond in pacht aan (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 16).

Het is opvallend dat de bewoordingen van de tekst zo geformuleerd zijn dat er enkel sprake is van de samenvoeging van percelen bij andere percelen of bij gebouwen. Nochtans blijkt het

onbetwistbaar vast te staan dat de samenvoeging van gebouwen bij percelen eveneens is toegestaan. De wetgever heeft immers duidelijk gesteld dat het verkeer is de gebouwen steeds als het belangrijkste van de pachtvereenkomst te beschouwen en de pachtduur van de percelen steeds afhankelijk te maken van de pachtduur van de gebouwen. Bovendien is het de uitdrukkelijke bedoeling geweest de groepering van de verschillende percelen in de hand te werken, hetgeen uiteraard alleen geschieden kan zo de pachtduur van de gegroepeerde goederen gelijklopend is (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 17). Deze verklaringen leiden tot het besluit dat het eerste begrip in zijn algemene betekenis moet worden geïnterpreteerd, m.a.w. dat zowel bebouwde als onbebouwde onroerende goederen bedoeld worden. De samenvoeging met gelijklopende pachtduur kan dus eveneens toegepast worden wanneer dezelfde verpachter voor de landbouw bestemde gebouwen voegt bij landerijen alleen, bij hoevegebouwen alleen of bij gronden en hoevegebouwen (*anders*: EECKLOO, nr. 73). Het argument van de beperkende uitlegging dat hiertegen zou kunnen ingeroepen worden — het gaat immers om een uitzondering op een algemene regel — is terzake niet dienend. Er is immers geen enkele reden opdat de wetgever, binnen het kader van de algemene bedoeling, waarnaar hij streeft, alleen deze laatste soort samenvoeging zou hebben willen verhinderen.

Bovendien kan, strikt genomen, uit de tekst van artikel 5 enkel afgeleid worden, dat het perceel dat bij een ander gevoegd wordt, kleiner moet zijn dan het reeds verpachte. Het verschil in omvang en belangrijkheid is nochtans geen essentiële voorwaarde voor de geldige toepassing van deze uitzondering. Uitdrukkelijk wordt immers gezegd dat in de afwijking van de pachtduur noodzakelijk moest voorzien worden, daar men het *adagium accessorium sequitur suum principale* niet kan toepassen, omdat het aangeboden stuk groter kan zijn dan het reeds verpachte. Dit laatste zal wel belangrijk moeten zijn (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 16).

A contrario is de uitzondering niet van toepassing wanneer de landerijen die bij een gebouw gevoegd worden van dergelijke omvang zijn dat zij op zich zelf een landbouwbedrijf uitmaken. Wel kan de pachtduur van de gebouwen aangepast worden aan die van de later gepachte landerijen, waarvoor een eerste gebruiksperiode aanvangt (CLOSON, nr. 124).

AFDELING III

UITZONDERINGEN IN HET VOORDEEL VAN DE VERPACHTER

71 In vier gevallen kan, in het voordeel van de verpachter, afgeweken worden van de in artikel 4 bepaalde minimumduur en van de automatische verlenging met opeenvolgende pachtperiodes.

De verpachter kan op elk ogenblik een einde maken aan de lopende pacht wanneer het gronden betreft, die wegens hun ligging hetzij ten tijde van de overeenkomst, hetzij op het ogenblik van de verlenging van de pacht moeten worden beschouwd als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden. Hetzelfde recht wordt toegekend aan het openbaar bestuur of aan de publiekrechtelijke rechtspersoon zo deze instanties gronden verpachten, die hetzij vóór, hetzij na het afsluiten van de overeenkomst onteigend zijn of verkregen worden op grond van een Koninklijk Besluit dat de onteigening ten algemene nutte beveelt of toestaat.

Benevens een grotere specificatie en een verstrenging van de toepassingsvoorwaarden verschilt de huidige bepaling van de vorige hierin, dat het principe van de pachtduur onaangeroerd gelaten wordt en de verpachter alleen een opzeggingsmogelijkheid bekomt. Onder het vorige stelsel werden de gelijkaardige gevallen aan de normale pachtduur onttrokken met het gevolg dat de partijen deze naar goeddunken konden regelen (ROPPE, nr. 76, 5°). Hieraan wordt bijgevolg een einde gemaakt.

De gevallen in artikel 6 opgesomd kunnen tot twee categorieën herleid worden, nl.

de bouwgronden of de gronden voor industriële doeleinden bestemd en de gronden die het voorwerp zijn van een onteigening. Elke categorie wordt op haar beurt nogmaals onderverdeeld. Deze laatste indeling houdt, wat de eerste soort betreft, verband met de verschillende toepassingsvoorwaarden; de indeling van de tweede groep heeft betrekking op het regime van de uittredingsvergoeding dat voor elk van beide gevallen verschillend is (*Parl. Hand.*, Senaat, 8 april 1965, blz. 1580; zie verder, nr. 330).

§ 1. Bouwgronden of gronden voor industriële bestemming (art. 6, 1° en 2°)

72 De verpachter kan, bij toepassing van artikel 6, 1° en 2°, op elk ogenblik aan de lopende pacht een einde maken, wanneer het gaat om een pachtovereenkomst die betrekking heeft op gronden die moeten beschouwd worden als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden, ten einde deze verpachte gronden aan te wenden overeenkomstig hun eindbestemming.

Zo deze gronden zulk karakter vertoonden ten tijde van de overeenkomst dan moeten zij, wil men van deze mogelijkheid gebruik maken, als dusdanig in de pachtovereenkomst opgenomen zijn. Gaat het om gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van elke verlenging van de pacht als bouw- en industriegronden moeten aangezien worden, dan is de verpachter verplicht ten minste drie maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode hiervan aan de pachter kennis te geven.

Al geldt de opneming in de pachtovereenkomst als een absolute vereiste wanneer de gronden het karakter van bouw- en industriegronden vertoonden bij het sluiten van de overeenkomst, toch is deze vermelding op zich zelf niet voldoende. De kwalificatie in de pachtovereenkomst moet bovendien overeenstemmen met de werkelijkheid, zoals die bestond op het ogenblik dat de pachtovereenkomst gesloten werd (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 18).

De pachter is m.a.w. niet gebonden door de aanduiding die de verpachter ingeschreven heeft en de feitenrechter moet gebruik maken van zijn beoordelingsbevoegdheid wanneer de pachter de bewering van de verpachter betwist (Vred. Duffel, 29 april 1970, *R.W.*, 1969-70, 1844). Uiteraard kan dit recht nochtans niet verder reiken dan de tekst toelaat; de beoordeling moet geschieden volgens de toestand bij het aangaan van de overeenkomst, zodat een later ingetreden wijziging, althans in principe, zonder enig belang blijft (ECKLOO, nr. 79). Zelfs wanneer er, bij toepassing van artikel 35 pachtvernieuwing ontstaat ingevolge pachtoverdracht aan de bevoorrechte familieleden of ingevolge voortzetting van de pacht door de afstammelingen van de pachter bij toepassing van artikel 43, moet men zich, voor het al dan niet vermeld zijn van de bouw- of de industriegronden, terugplaatsen op het ogenblik waarop de oorspronkelijke pacht afgesloten werd. De pachtvernieuwing heeft weliswaar tot gevolg dat een nieuwe periode van negen jaar ingaat, doch alle andere pachtvoorwaarden blijven behouden (ECKLOO, nr. 80). Telkens er echter een nieuwe pachtovereenkomst gesloten wordt, moet men het ogenblik waarop de nieuwe overeenkomst afgesloten werd in aanmerking nemen. Zulks doet zich o.m. voor wanneer de erfgenamen niet in die hoedanigheid zijn opgetreden om de pachtovereenkomst voort te zetten, doch een nieuwe overeenkomst met de verpachter hebben aangegaan (CLOSON, nr. 128).

73 Als toetsingsgrond beschikt de rechter over de in de tekst gebruikte bewoordingen „wegens hun ligging beschouwd worden als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden”. Alsdusdanig worden aangezien de gronden die aan bepaalde tegelijkertijd te vervullen vereisten beantwoorden. De grond moet gelegen zijn aan een naar plaatselijke omstandigheden voldoende uitgerust geachte weg.

In het algemeen worden hiervoor een wegverharding en de aanwezigheid van water- en electriciteitsvoorziening vereist. Bovendien moet de grond gelegen zijn in de nabijheid van andere bouwgronden; zulks betekent dat deze laatste gronden eveneens aan dezelfde voorwaarden moeten beantwoorden. Ten slotte moet de grond zelf geschikt zijn om bebouwd te worden; zijn o.m. niet geschikt de gronden die te moerassig zijn, op een te steile helling of in te grote diepte liggen (ROOSENS, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw*, 1963, blz. 135-136; DE SURAY, J., *Traité pratique du droit de l'Urbanisme et de l'aménagement du territoire*, 1969, blz. 353-354; ECKLOO, nr. 79; Vred. Louveigné, 10 maart 1970, *J.T.*, 20 juni 1970, blz. 416; VANDEN BORRE, Ph., *De juridische gevolgen van het gewestplan*, T.A.R., 1969, 127; Vred. Sint-Truiden, 5 dec. 1972, *T. Vred.*, 1974, 177; *T. Not.*, 1974, 278). Aangepast aan hun bijzondere aard, gelden dezelfde voorwaarden om te oordelen of het al dan niet gaat om industriegronden. Dit zijn blijkbaar de elementen die de wetgever bedoelt, wanneer hij vermeldt dat de inlichtingen door de urbanisatiediensten verschaft aan de partijen en de rechter, een goede leidraad geven (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 18).

Nochtans is het standpunt van deze diensten niet beslissend. Zelfs wanneer de verpachter een eensluidend verklaard afschrift van de bouwvergunning voorlegt om overeenkomstig artikel 12 de geldigverklaring van de opzegging om deze reden te bekomen, dan nog kan de feitenrechter de mening toegedaan zijn dat het geen gronden betreft die wegens hun ligging ten tijde van het sluiten van de overeenkomst als bouw- of industriegronden moeten worden beschouwd.

In elk geval is het feit dat het onroerend goed opgenomen is in een plan van aanleg een onvoldoende beoordelingselement. Immers een amendement dat de gronden die in een bouw- of industriezone gelegen zijn als bouw- of industriegrond wenste te beschouwen, werd verworpen (*Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 9).

Uiteraard kan de feitenrechter zijn beoordelingsrecht slechts uitoefenen voor zoveel de bouw- en de industriegrond in de pachtovereenkomst zijn aangeduid. Het vroegere artikel 1774, § 3, 3°, dat de vrederechter de bevoegdheid gaf om een goed als bouwgrond te erkennen werd opgeheven.

In dit verband echter moet de vraag gesteld worden of de interpretatie die zekere rechtspraak aan deze verplichting gegeven heeft, haar betekenis kan behouden. Het Hof van Cassatie heeft immers beslist (Cass., 22 aug. 1940, Pas., 1940, I, 208; Cass., 27 mei 1943, Pas., I, 1943, 206) enerzijds, dat bij afwezigheid van een duidelijke omschrijving in de overeenkomst, de bedoeling van de partijen om bij het sluiten van het contract de grond als bouw- of industriegrond te erkennen, uit sommige bepalingen van de overeenkomst en uit de bestemming zelf van het goed mag worden afgeleid, en anderzijds dat, ingeval er begin van schriftelijk bewijs aanwezig is, het getuigenverhoor kan toegelaten worden. Deze uitspraak is gebaseerd op de vaststelling dat er geen bijzondere formaliteit voorgeschreven is, zodat het bewijs van het bestaan van de verklaring onderworpen is aan de regelen van het gemeen recht. Of dit standpunt nog kan bijgetreden worden is een vraag die men in verband moet brengen met de verplichting dat de pachtovereenkomst schriftelijk wordt opgemaakt zoals artikel 3 oplegt (zie nr. 26). De redenen die tot de verplichting van het geschrift hebben geleid zijn juist de verhoogde graad van rechtszekerheid en het voorkomen van bewijsmoeilijkheden. De afwezigheid van geschrift is niet op een bijzondere wijze gesanctionneerd, behalve dat de verpachter hiervoor verantwoordelijk wordt geacht. Zulks betekent niettemin dat er weliswaar geen geijkte uitdrukkingen voorgeschreven worden doch dat de omschrijving van de als bouw- en industriegrond aangeduide percelen duidelijk genoeg moet opgegeven zijn in de pachtovereenkomst zodat alle twijfel uitgesloten is. Opdat de verpachter van de in artikel 6, 1°, toegestane opzeggingsmogelijkheid zou kunnen gebruik maken, moet de kwalificatie van die aard zijn dat alle bewijsmoeilijkheden vermeden worden, *a fortiori* het aanvullend getuigenbewijs. Een andere interpretatie aanvaarden lijkt in te druisen tegen de reikwijdte die aan artikel 3 wordt gegeven en ontnemt alle waarde aan de verklaring op te nemen in de pachtovereenkomst.

Het is overbodig hieraan toe te voegen dat de verpachter van deze bepaling geen gebruik kan maken wanneer de goederen mondeling verpacht werden; zulks is een van de gevallen waarin de sanctie voor de afwezigheid van geschrift duidelijk voelbaar is.

74 Zo de verpachte gronden evenwel het karakter van bouw- en industriegrond niet vertonen bij het aangaan van de overeenkomst, kan de verpachter niettemin

opzegging geven, zo deze gronden wegens hun ligging dusdanig karakter vertonen op het ogenblik van elke verlenging van de pacht en op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode hiervan aan de pachter kennis heeft gegeven.

Deze mogelijkheid werd in de wet ingeschreven om tegemoet te komen aan de nadelige gevolgen van een evolutie die gepaard gaat met een voortdurende uitbreiding van agglomeraties en met het aanleggen van industriezones waarbij onroerende goederen worden betrokken die bij het sluiten van de pachtovereenkomst geen bouw- of industriegrond waren (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 18). Het is uiteraard onmogelijk zulks in de pachtovereenkomst te voorzien. Daarom geldt de kennisgeving die de verpachter moet geven als een waarborg voor de pachter. De beoordelingstaak van de rechter speelt ook hier haar rol om na te gaan of de voorwaarde van de ligging wel degelijk in acht genomen is. Of het al dan niet gaat om een werkelijke bouw- of industriegrond is een vraag die, evenals in het eerste geval, in belangrijke mate beantwoord wordt door artikel 12, dat de voorlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de verleende bouwvergunning vereist (Vred. Maaseik, 11 febr. 1972, *R.W.*, 1972-73, 1863). Zo m.a.w. de verpachter de toelating tot bouwen of tot industrievestiging kan voorleggen, zal het de pachter nodeloos voorkomen het karakter van de gronden voor de vrederechter te betwisten (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 18).

Nochtans is de toepassingsvoorwaarde die vereist dat het karakter van bouw- of industriegrond aanwezig moet zijn op het ogenblik van elke verlenging van de pacht, in zekere mate tegenstrijdig met de inleiding tot het artikel, die zegt dat er voor de daarin opgesomde gevallen op elk ogenblik aan de pacht een einde kan worden gemaakt. De opzeggingsmogelijkheid die de verpachter in artikel 6, 2°, geboden wordt, laat hem niet toe de pacht onmiddellijk te beëindigen, maar hij is verplicht het einde van de pachtperiode, binnen dewelke de grond bouw- of industriegrond geworden is, in elk geval af te wachten.

Afgezien van het ogenblik in de loop van om het even welke pachtperiode, waarop het goed bouw- of industriegrond geworden is, moet zulk een karakter wegens de ligging aanwezig zijn bij de eerste pachtverlenging volgend op de geldig gegeven kennisgeving. Zulks betekent dat geen opzegging kan gegeven worden wanneer in de tijdspanne die verloopt tussen het ogenblik waarop de kennisgeving gedaan werd en het ogenblik van de eerste daaropvolgende pachtverlenging het goed niet meer als bouw- of industriegrond kan beschouwd worden. Zo deze voorwaarde integendeel wel vervuld is, blijft de kennisgeving, althans in principe, gelden voor alle daaropvolgende pachtperiodes en kan de verpachter op elk ogenblik opzegging geven om de goederen aan te wenden voor hun eindbestemming (*Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, br. 95-6, blz. 8). Ook hier is het van belang te onderstrepen dat de geldigheid van de opzegging slechts kan erkend worden wanneer de verpachter een eensluidend verklaard afschrift van de verleende bouwvergunning voorlegt.

Uit hetgeen voorafgaat moet bovendien worden afgeleid dat de opzegging moet geweigerd worden zo de pachter het bewijs levert dat de gronden reeds bouw- of industriegronden waren ten tijde van de overeenkomst. De bepaling van artikel 6, 12°, mag immers niet aangewend worden om de nalatigheid die de verpachter begaan heeft bij het sluiten van de pachtovereenkomst te herstellen.

75 Wat de kennisgeving zelf betreft, moet erop gewezen worden dat deze een *conditio sine qua non* is voor de toepassing van deze bepaling. Zij moet gegeven worden bij aangetekende brief of door een gerechtsdeurwaardersexploot. De termijn moet minstens drie maanden bedragen vóór het einde van de lopende pachtperiode en het is vanzelfsprekend een vervaltermijn. Zo hij niet strikt in acht wordt genomen kan de kennisgeving slechts gelden voor de volgende pachtverlenging.

Geen enkele tekst verplicht de pachter onmiddellijk te reageren, hetzij hij aanvaardt, hetzij hij zich wil verzetten. Hij kan bijgevolg optreden op het ogenblik dat over de geldigheid van de opzegging geoordeeld wordt en bij middel van de procedure in

de wet voorzien (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 8. Het spreekt vanzelf dat de inhoud van de kennisgeving duidelijk genoeg zal moeten zijn en de gronden die bedoeld worden zo nauwkeurig mogelijk moet omschrijven. Een algemene formulering is bijgevolg onvoldoende en veiligheidshalve is het aangeraden eveneens de redenen te laten kennen waarom de betrokken gronden als bouw- of industriegronden moeten beschouwd worden. Ten slotte is het wel nodig te vermelden of het om bouwgrond of om industriegrond gaat (EECKLOO, nr. 83).

De opzeggingsmogelijkheid waarin artikel 6, 1° en 2°, voorziet is bovendien onderworpen aan een gemeenschappelijk in acht te nemen voorwaarde. Aan de pacht kan slechts een einde gemaakt worden om de verpachte gronden aan te wenden overeenkomstig hun eindbestemming. M.a.w. op de betrokken gronden moeten daadwerkelijk de gebouwen opgericht of de industrie worden ingericht waarvoor de bouwvergunning of de toelating tot industrievestiging verleend werd. Voor een andere bestemming kan de opzegging niet aanvaard worden. Zo kan geen opzegging gegeven worden om deze gronden te verkopen als bouw- of industriegrond.

Nochtans is het niet nodig dat de gehele oppervlakte van het verpachte goed bouw- of industriegrond zou zijn; de opzegging kan geldig verklaard worden wanneer het bouw- of industrieperceel slechts een deel van het gehele goed uitmaakt (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-8, blz. 4); het betrokken perceel moet zelfs niet het hoofdzakelijk element van het verpachte geheel zijn (Cass., 20 sept. 1957, *Pas.*, 1958, I, 13; NIJS, J., *Kritische beschouwingen over de rechtspraak inzake landpacht*, *T. Vred.*, 1960, blz. 165; *Rép. P. Dr. B.*, *Tw. Bail à ferme*, *Compl. I*, nr. 165, 5; GEVERS, M., *Examen de jurisprudence 1956-60, Les contrats spéciaux*, *R. Crit. J. B.*, 1961, blz. 264). Niet enkel de grond waar een gebouw zal opgetrokken worden komt als bouwgrond in aanmerking maar eveneens de sport-, speel- en voetbalterreinen worden als dusdanig aangezien, evenals de gebouwen zelf (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 18; *Parl. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr. 61, blz. 18; ROPPE, nr. 76; DE PAGE, *Compl. IV*, nr. 809; NIJS, J., *idem*, *T. Vred.*, 1960, blz. 165; CLOSON, nr. 128; Rb. Kortrijk, 25 okt. 1951, *J.T.*, 1952, 153). Zodra een perceel door een essentieel industriële bestemming wordt gekenmerkt, kan het als industriegrond worden beschouwd; aldus een terrein dat voor de landbouw geëxploiteerd wordt in afwachting dat het als steengroef gebruikt wordt (Cass. fr., 12 mei 1960, *J.C.P.*, II, 11160; LA HAYE en VANKERCKHOVE, *Chronique de jurisprudence; Le louage de choses*, *J.T.*, 1961, blz. 298).

Wanneer de verpachter de gronden niet aanwendt voor hun eindbestemming, kan de pachter hetzij de terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, hetzij schadevergoeding alleen vorderen (zie verder, nr. 127).

§ 2. Gronden, voorwerp van onteigening of van verkrijging ten algemene nutte (art. 6, 3° en 4°)

76 In twee gevallen laat hetzelfde artikel 6, in 3° en 4°, een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon toe, op elk ogenblik een einde te maken aan de lopende pacht om de verpachte goederen te gebruiken voor hun eindbestemming. In het eerste geval werd de pachtovereenkomst met dat bestuur of die rechtspersoon

zelf aangegaan nadat de gronden door deze instanties werden onteigend of verkregen op grond van een Koninklijk Besluit dat de onteigening ten algemene nutte bevoelen of toegestaan heeft. In het tweede geval bestaat er reeds een pachtvereenkomst doch in de loop ervan worden de goederen door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon op dezelfde grond verkregen.

Als openbare besturen en publiekrechtelijke rechtspersonen die voor de toepassing van deze bepalingen in aanmerking komen, worden bedoeld, de Staat, de provincies, de gemeenten, de agglomeraties en de federaties, de openbare instellingen en in het algemeen de instellingen belast met een openbare dienst. De openbare instellingen kunnen tot onteigening overgaan binnen de perken van hun eigen activiteit en met het oog op de verwezenlijking van hun doel, wanneer een wet of een besluit hen daartoe machtigt (DELVA, L., *L'expropriation pour cause d'utilité publique, Les Nouvelles*, IV, nr. 65; *Rép. P. Dr. B., Tw. Expropriation*, nrs. 28 e.v.). Het onderscheid dat in beide teksten gemaakt wordt is belangrijk, al blijkt zulks niet bij de lezing ervan. De uittredingsvergoeding zal immers verschillend zijn naargelang de onteigening of de verkrijging vóór of na het sluiten van de pachtvereenkomst heeft plaats gehad (*Parl. Hand., Senaat*, 8 april 1965, blz. 1580). In het eerste geval kent de pachter het risico dat hij loopt en weet hij dat de gronden hem ten voorlopige titel worden verpacht; daarom is de vergoeding geringer. In het tweede geval echter wordt hij door de verkrijging verrast en heeft hij met deze gebeurtenis geen rekening kunnen houden, hetgeen dan ook de toekenning van een hogere vergoeding rechtvaardigt (*Parl. Besch., Senaat*, 1964-65, nr. 295, blz. 19).

In de teksten wordt bovendien een tweede onderscheid gemaakt. Zo de gronden verkregen worden door het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon vóór het sluiten van de pachtvereenkomst, kan deze opzeggingsmogelijkheid worden ingeroepen afgezien van de wijze waarop deze besturen de gronden bekomen hebben, hetzij door onteigening hetzij door verkrijging. Wanneer echter dezelfde organen de eigendom van de gronden bekomen in de loop van de pachtvereenkomst, dan is de bepaling van artikel 6, 4°, enkel van toepassing wanneer zulks is geschied ingevolge verkrijging, en de onteigening is uitgesloten (*anders*: CLOSON, nr. 126, blz. 256). De bedoeling van deze laatste bepaling is inderdaad geweest het betrokken bestuur de mogelijkheid te geven aan een langdurige rechtspleging te ontsnappen en door middel van een minnelijke verwerving van openbaar nut hetzelfde resultaat te bekomen (*Parl. Besch., Senaat*, 1964-65, nr. 295, blz. 19). De wetgever heeft echter geen wijziging willen brengen aan de wet van 27 april 1835 op de onteigening wegens openbaar nut. Zulks betekent dat het vroeger bijgetreden standpunt zijn waarde behoudt; er wordt immers aanvaard dat de onteigening van rechtswege een einde maakt aan de pacht. Niettemin heeft de pachter recht op een vergoeding zoals uitdrukkelijk bepaald is in artikel 19 van hogergenoemde wet van 17 april 1835 en in artikel 8 van de wet van 16 juli 1962 betreffende de onteigening ten algemene nutte en de concessies voor de bouw van autosnelwegen (ROPPE, nr. 76, 4°, en nr. 48, 2°; ECKLOO, nr. 99). Dit principe is eveneens van toepassing wanneer de pachter, niettegenstaande de onteigening op het goed wordt gelaten, hetgeen als een louter gedogen aangezien wordt (KLUYSKENS, *Contracten*, 242; Cass. fr., 16 april 1862, *Rec. Dall.*, 1862, I, 300; Parijs, 11 aug. 1862, *Rec. Dall.*, 1862, 2, 133; DEL MARMOL, *Expropriation publique*, nr. 279; *Rép. P. Dr. B., Tw. Bail à ferme*, nr. 37; *vgl.* Cass., 8 jan. 1948, *Pas.*, I, 18). Wanneer het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon na onteigening of na verkrijging het goed gratis ter beschikking stelt van een gebruiker, zonder dat een pachtvereenkomst wordt gesloten, is geen enkele bepaling van de pachtwet van toepassing en de verhoudingen tussen de partijen worden geregeld op basis van het uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord of, inzonderheid wat de in acht te nemen termijn betreft om het goed te verlaten, volgens de bestaande gebruiken (ECKLOO, nr. 93). Vermits het element prijs wegvalt, kan er trouwens geen sprake meer zijn van een verhuring van goederen (zie nr. 2).

77 In beide gevallen wordt als uitdrukkelijke voorwaarde vereist dat de verkrijging van de gronden zou geschieden ingevolge een Koninklijk Besluit dat de onteigening beveelt of toestaat. De openbare besturen en de publiekrechtelijke rechtspersonen zijn immers niet gerechtigd om de aanwending van een goed te algemene

nutte eigenmachtig uit te vaardigen (*Parl. Hand.*, Kamer, 20 april 1967, blz. 27). Vooral die gevallen waar de onteigeningsprocedure niet is toegepast, worden hier bedoeld. Zulks betekent dat alleen bij de verkrijging ten algemenen nutte een Koninklijk Besluit moet voorgelegd worden, hetgeen voldoende blijkt uit de tekst zelf die een onderscheid maakt tussen onteigening enerzijds en verkrijging anderzijds, een interpretatie die bovendien bevestigd wordt door de parlementaire voorbereiding (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 9). Voor de onteigening eveneens de voorlegging van een Koninklijk Besluit vorderen, steunt op een verklaring die indruist tegen deze duidelijk geformuleerde stelling en is bovendien in strijd met de algemeen aanvaarde opvatting dat de onteigening zelf van rechtswege een einde maakt aan de pacht. Ten slotte wordt de pachter, ingeval van onteigening afdoende beschermd door de wet van 17 april 1835, terwijl hij wel het slachtoffer zou kunnen worden van willekeur wanneer het om een minnelijke verwerving gaat, zonder dat ze door een Koninklijk Besluit zou toegestaan of bevolen zijn (*contra*: CLOSON, nr. 126, blz. 252). Niettemin is het duidelijk dat het bestaan van dit Koninklijk Besluit een absolute vereiste is zodat bij gebreke ervan de verkrijging ten algemenen nutte in geen van beide gevallen kan worden ingeroepen om een einde te maken aan de lopende pacht. Komen voor toepassing bijgevolg niet in aanmerking, de pachtovereenkomst gesloten tussen een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon en een pachter betreffende gronden die deze eersten hetzij vóór het sluiten van de pacht, hetzij in de loop ervan verkregen hebben zonder dat zij bedoeld Koninklijk Besluit kunnen voorleggen. Nochtans zijn de betrokken instanties niet machteloos, vermits zij opzegging kunnen geven op grond van het in artikel 7, 9°, bepaalde, dat hen toelaat een einde te maken aan de pacht wegens aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang. Dan moet er echter worden gewacht tot bij het verstrijken van de negenjarige periode, in tegenstelling met de bepalingen van artikel 6, 3° en 4°, die toelaten opzegging te geven in de loop van om het even welke pachtperiode.

Uiteraard kan geen enkele van deze bepalingen worden ingeroepen wanneer het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon eigenaar van het gepachte goed geworden is door aankoop hetzij vóór hetzij na het sluiten van de pachtovereenkomst; de pachter blijft huurder van het goed, want de aankoop is geen onteigening, zodat aan de pacht geen einde wordt gemaakt (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Expropriation pour cause d'utilité publique*, nr. 531, 537; Cass., 3 juni 1971, *Arr. Cass.*, 1971, blz. 935, met noot) en hij is evenmin een verkrijging op grond van een Koninklijk Besluit dat de onteigening ten algemenen nutte toestaat of beveelt. Bij verkrijging door aankoop kan slechts opzegging worden gegeven bij toepassing van artikel 7, 9°, dus bij het verstrijken van de negenjarige periode.

Zoals de bepalingen die een beëindiging van de pacht toestaan met het oog op de aanwending als bouw- of als industriegrond, geldt de opzeggingsmogelijkheid na onteigening of verkrijging ten algemenen nutte eveneens voor gebouwen en niet enkel voor gronden, in de strikte betekenis van het woord, zoals uit de tekst zou kunnen worden afgeleid. Bovendien moet niet de pacht van alle goederen beëindigd worden, wanneer het betrokken bestuur of de rechtspersoon slechts een gedeelte ervan voor doeleinden van algemeen nut wenst aan te wenden. Dit besluit blijkt weliswaar niet onmiddellijk uit de tekst die handelt over de gronden in het alge-

meen (art. 6, eerste lid). Het reeds vermelde artikel 7, 9°, laat de beëindiging van de pacht toe meer in het bijzonder voor de aanwending van percelen voor algemeen belang. Vermits er geen enkele gegronde reden bestaat om twee verschillende interpretaties te aanvaarden, moet worden aangenomen dat het in artikel 6, 3° en 4°, bepaalde eveneens geldt voor een gedeelte van het verpachte geheel (EECKLOO, nrs. 96 en 101).

Wanneer het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon een einde maakt aan de pacht zonder de goederen inderdaad aan te wenden voor hun eindbestemming, nl. het algemeen nut, dan kan de pachter hetzij de terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, hetzij schadevergoeding alleen vorderen; artikel 13, 2°, laat hieromtrent geen twijfel bestaan (zie verder, nr. 127).

§ 3. Opzeggingstermijn voor de in artikel 6 bepaalde gevallen (art. 11, 1°)

78 In de in artikel 6 bepaalde gevallen kan de verpachter op elk ogenblik aan de lopende pacht een einde maken, mits de door artikel 11, 1°, voorgeschreven termijn van opzegging van drie maanden wordt in acht genomen. Deze termijn is dezelfde ingeval van bouw- en industriegrond en ingeval van door openbare besturen of publiekrechtelijke rechtspersonen ten algemene nutte verkregen gronden.

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat deze termijn van drie maanden, evenals trouwens de andere opzeggingstermijnen inzake landpacht, niet kan worden aangezien als een vrije termijn (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 24). De wetgever treedt immers het standpunt van het Hof van Cassatie bij zoals is weergegeven in het arrest van 8 april 1960 (*Pas.*, 1960, I, 941; *R.W.*, 1960-61, kol. 381). Hierin wordt, op grond van het artikel 1033 van het vroegere Wetboek voor Burgerlijke Rechtspleging beslist dat de termijn, die in jaren gesteld is, van de zoveelste tot daags vóór de zoveelste berekend wordt en dat de dag van de akte, die het aanvangspunt van een termijn uitmaakt, daarin niet wordt begrepen, terwijl de vervalddag wel in de termijn wordt gerekend zo deze niet een vrije termijn genoemd is. Ingevolge de uitspraak van het Hof van Cassatie wordt de termijn, vermeld in het vroegere artikel 1775, 1°, B.W., niet als vrij beschouwd. Deze zienswijze is blijkbaar overgenomen in de artikelen 52, 53 en 54 van het Gerechtelijk Wetboek. Deze artikelen bepalen immers dat de termijn wordt gerekend vanaf de dag na die van de akte of van de gebeurtenis welke hem doet ingaan en alle dagen omvat, ook de zaterdag, de zondag en de wettelijke feestdagen. De vervalddag zelf is in de termijn begrepen. Een termijn die in maanden is bepaald, wordt gerekend van de zoveelste tot de dag vóór de zoveelste.

Toegepast op de hier besproken opzeggingstermijn betekent zulks dat in de drie maanden niet begrepen zijn, de dag waarop het gerechtsdeurwaardersexploot aan de pachter wordt betekend, de dag waarop het schrijven aan de pachter persoonlijk is afgegeven, of de dag waarop de pachter het aangetekend schrijven langs de post ontvangen heeft (ROPPE, nr. 90; KLUYSKENS, *De Contracten*, nr. 270).

De opzeggingstermijn van drie maanden is bovendien een minimumtermijn. De opzegging mag echter zoveel vroeger gegeven worden als de verpachter wenst (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr. 54), uiteraard binnen de perken die door de opzeggingsredenen zelf in artikel 6 opgelegd worden.

In voorkomend geval kan de pachter echter beschikken over een termijn die langer dan drie maanden duurt; de termijn wordt verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten. Er moet worden onderstreept dat deze bepaling niet enkel een mogelijkheid is die afhangt van het inwilligen van een of ander verzoek, doch aan de pachter een recht verleent dat moet nageleefd worden. Deze verlenging geschiedt van rechtswege (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 6). De gebiedende bepaling van artikel 58 is niet toepasselijk op de opzegging bedoeld in artikel 11, 1° (Vred. Sint-Truiden, 25 sept. 1971, *T. Not.*, 1972, 24).

Als wassende vruchten mogen worden aangezien, de vruchten die aan het groeien zijn op het ogenblik dat de opzegging gegeven wordt, en waarvan de groei nog voortduurt op het ogenblik van de vervalddag. Het antwoord op de vraag of deze voorwaarde vervuld is, is een feitelijke kwestie, die men zonder veel moeilijkheden kan vaststellen. De tekst maakt geen onderscheid naargelang de wassende vruchten al dan niet zichtbaar zijn, m.a.w. het volstaat dat zij gezaaid of geplant zijn. Uiteraard moet dit geschied zijn alvorens de pachter kennis heeft van de opzegging en niet in de loop van de termijn van drie maanden, zoniet zou worden afgeweken van de eigenlijke bedoeling van deze bepaling. Hoewel van de grond afgescheiden vruchten alsdusdanig niet meer in aanmerking kunnen komen (Eeckloo, nr. 182), heeft de pachter recht op de termijnverlenging, om hem toe te laten alle verrichtingen die op de oogst betrekking hebben te beëindigen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 16). De verlenging van de termijn om de wassende vruchten te oogsten wordt niet beperkt door een maximum termijn. Hieruit moet dus worden afgeleid dat zulks ook geldt wanneer de groei van de vruchten een langere tijd kan duren, zoals o.m. voor de tweejarige teelten in de boomkwekerijen het geval is (Eeckloo, nr. 182).

HOOFDSTUK II

OPZEGGING DOOR DE VERPACHTER BIJ HET EINDE VAN ELKE PACHTPERIODE (ART. 7, 9 EN 10)

AFDELING I

HET BEGRIP „ERNSTIGE REDEN”

79 Aan de draagwijdte van het begrip *ernstige reden* werden onder het stelsel van de wet van 1951 heel wat beschouwingen gewijd. Het zoeken naar de juiste betekenis was immers belangrijk omdat de gegrondheid en de ernstige aard van de opzeggingsreden beslissend waren om in te gaan op de vordering van de verpachter de overeenkomst te beëindigen. De opsomming in artikel 1775 B.W. was immers exemplatief, zodat er aan de feitenrechter ruimte werd gelaten voor interpretatie en analoge toepassing.

De wet van 4 november 1969 heeft de tot dan toe geldende vage omschrijving op kordate wijze verduidelijkt. Kunnen voortaan alleen als „ernstig” in aanmerking komen, de redenen die in artikel 7 zijn opgesomd. Geen enkel ander motief is van aard om bij het verstrijken van elke pachtperiode aan de pacht een einde te maken. De wetgever heeft niet gearzeld aan de redenen een limitatief karakter toe te kennen.

Zulks blijkt onbetwistbaar uit de aan de opsomming voorafgaande inleiding die luidt als volgt: „kunnen als ernstige redenen uitsluitend worden aanvaard”. Ook de parlementaire voorbereiding heeft hieromtrent evenmin twijfel laten bestaan (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 21; *Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 9; *Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 4). Elke uitbreiding en analoge toepassing moeten van meetaf aan worden geweerd. Enkel de wettelijke omschrijving en de toepassingsvoorwaarden van de verschillende in aanmerking komende gevallen kunnen aanvaard worden. Verder dan de tekst van artikel 7, 1° tot en met 11° en de bijkomende vereisten vermeld in de artikelen 9 en 10 kan de draagwijdte van het begrip *ernstige reden* niet reiken.

AFDELING II

ERNSTIGE REDENEN IN DE WET VERMELD

Eerste reden: het eigen gebruik

80 De eerste opzeggingsreden, die toelaat bij het verstrijken van elke pachtperiode een einde te maken aan de pacht, betreft het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot. Aldus luidt artikel 7, 1°, eerste lid. Bovendien vormt het in de artikelen 9 en 10 bepaalde met hogervermelde tekst een onafscheidelijk geheel, vermits hierin gesteld is aan welke bijkomende vereisten de genietter van dit recht moet beantwoorden.

De meer uitgebreide betekenis die reeds onder de vorige wetgeving aan het begrip „ernstige reden” gegeven was, blijft ook thans nog behouden; de pachtovereenkomst

kan beëindigd worden niet enkel om aan de verpachter toe te laten het tot dan toe in pacht gegeven landbouwbedrijf zelf te exploiteren, doch de overdracht van de exploitatie aan bepaalde in de wet opgesomde familieleden komt eveneens als eigen gebruik in aanmerking. Gelet nochtans op de strikte interpretatie waaraan de pachtwet onderworpen is, kunnen, bij uitsluiting van alle andere familieleden, slechts van deze exploitatieoverdracht genieten, de echtgenoot van de verpachter, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen en de afstammelingen en aangenomen kinderen van zijn echtgenoot.

Ingevolge weglating uit de nieuwe tekst, kunnen de bloedverwanten in opgaande lijn van de verpachter, diens broeders en zusters, schoonbroeders, neven en nichten, niet meer in aanmerking komen.

De wetgever heeft het in dit artikel gebruikte begrip „afstamming” niet nader omschreven. De afwezigheid van dergelijke verklaring zou logischerwijze betekenen dat het begrip in zijn gewone betekenis moet worden genomen. Een enkele opheldering is blijkbaar een rechtvaardiging om de vroeger in aanmerking komende familieleden buiten beschouwing te laten; de wetgever heeft het eigen gebruik willen beperken tot de enge familiekring van de verpachter (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 21; *Parl. Hand.*, Senaat, 8 april 1965, blz. 1582).

Dat ook de kleinkinderen en de achterkleinkinderen van de verpachter en van diens echtgenoot tot de enge familiekring worden gerekend, kan worden afgeleid uit een niet betwiste interpretatie van de desbetreffende tekst tijdens de bespreking in openbare vergadering van de Senaat (*Parl. Hand.*, Senaat, 8 april 1965, blz. 1582, rede van de heer Hambye). Immers ter gelegenheid van de verdediging van een amendement dat er toe strekte de vroeger in aanmerking komende personen terug tot het voordeel van het eigen gebruik toe te laten, werd een meer gedetailleerde opsomming gegeven van de familieleden die door de thans bestaande tekst bedoeld zijn en waarbij ook de kleinkinderen uitdrukkelijk worden vermeld. Dezelfde toelichting wordt weliswaar niet gegeven voor de afstammelingen van de echtgenoot van de verpachter, doch het is duidelijk dat er geen reden bestaat voor een verschillende behandeling zodat ook deze kleinkinderen en achterkleinkinderen van de aanwending voor eigen gebruik kunnen genieten. Een argument dat eventueel tegen deze stellingname zou kunnen worden ingeroepen is de uitdrukkelijke verklaring dat in de teksten die de bevoorrechte pachtoverdracht toestaan (zie verder, nr. 258), het begrip afstamming in beperkte zin moet uitgelegd worden, nl. de afstammelingen in de eerste graad (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 38). Uit de overweging dat één enkel begrip in eenzelfde wet moeilijk twee verschillende betekenissen kan verkrijgen, zou kunnen worden afgeleid dat het eigen gebruik eveneens tot de afstammelingen in de eerste graad beperkt wordt. Deze interpretatie werd echter niet algemeen aanvaard.

Tijdens hetzelfde openbaar debat wordt zulks ernstig betwist met de bewering dat er geen enkel onderscheid wordt gemaakt tussen de kinderen, de kleinkinderen en de achterkleinkinderen, zodat het begrip geacht wordt een algemeen karakter te hebben. Dat alles wijst erop dat er geen beperking inzake de graad van afstamming opgelegd is en dat het begrip zijn gewone betekenis behoudt (EECKLOO, nr. 104; CLOSON, nr. 73). Hetzelfde kan men niet voorhouden voor de afstammelingen van de aangenomen kinderen; in de tekst zelf wordt immers de term „kind” gebruikt die vanzelfsprekend iedere andere verwantschap uitsluit.

Het onderscheid dat in artikel 7, 1^o, eerste lid, wordt gemaakt tussen de afstammelingen en de aangenomen kinderen van de verpachter en deze van zijn echtgenoot, betekent dat het eigen gebruik kan ingeroepen worden zowel ten voordele van de aan beiden gemeenschappelijke afstammelingen en de door beiden aangenomen kinderen, als ten voordele van de afstammelingen die uit een vorig huwelijk voortspruiten (*Parl. Hand.*, Senaat, 7 april 1965, blz. 1570) en de kinderen die door één enkele echtgenoot geadopteerd zijn.

Het op eigen gebruik gefundeerd overdrachtsrecht aan de afstammelingen en de

geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de verpachter blijft gelden wanneer de echtgenoot overleden is.

De wetgever heeft dit standpunt eertijds ingenomen en de nieuwe wet brengt hieraan geen wijziging; ook de tekst maakt geen onderscheid (*Parl. Hand.*, Senaat, 1950-51, blz. 1475; ROPPE, nr. 74, blz. 150, voetnoten 1 en 2).

De in het artikel bedoelde aangenomen kinderen zijn uiteraard diegenen die ingevolge de terzake van kracht zijnde wetgeving, wettelijk geadopteerd zijn of gewettigd door adoptie.

Ten slotte vereist het in artikel 7, 1^o, bepaalde niet dat het aldus teruggenomen pachtgoed slechts door één enkele van de in aanmerking komende familieleden moet worden geëxploiteerd. De vraag of het landbouwbedrijf door meerdere van de hogervermelde personen gezamenlijk kan worden overgenomen, vindt in artikel 7, 1^o, geen antwoord. Dat zulks wel degelijk toegelaten is, blijkt echter voldoende uit de bewoordingen van artikel 9, die de verpachter de verplichting opleggen in de opzegging degene of degenen aan te wijzen, die het teruggenomen pachtgoed om die reden wensen te exploiteren.

81 De terugneming wegens eigen gebruik ten voordele van de pachter of van de voor dit recht in aanmerking komende familieleden moet niet enkel, zoals eertijds het geval was, betrekking hebben op het gehele pachtgoed, maar kan eveneens worden aangewend voor een deel ervan.

Deze uitbreiding van het terugnemingsrecht betekent ongetwijfeld een grote verbetering voor de verpachter. Ze kan nochtans ook een gevaar inhouden.

Zolang immers de verpachter verplicht was het gehele pachtgoed op te eisen, hetgeen in sommige gevallen bezwaren opleverde, bleef er hem niets anders over dan met de pachter twee afzonderlijke overeenkomsten af te sluiten, een die betrekking had op het eigenlijke pachtgoed en een andere voor het deel dat hij zinnens was voor eigen gebruik terug te nemen, wanneer hij dit laatste voor het beoogde doel wenste aan te wenden. Zo zulks niet was geschied, o.m. omdat de verpachter dergelijk vooruitzicht niet kon hebben bij het sluiten van de pachtovereenkomst, of ook omdat de terugneming slechts later door allerlei omstandigheden noodzakelijk was geworden, was hij volkomen machteloos om zijn bedoeling te verwezenlijken.

Toch kan de machtiging om een gedeelte van het pachtgoed terug te nemen een middel zijn om de pachter in hoge mate en zelfs met opzet te benadelen. Er zal moeten worden verhinderd dat de opzeggingsreden zou leiden tot een resultaat, dat niet is gewild.

Daarom kan het van belang zijn even te vermelden dat een eerste tekst de uitoefening van dit recht ondergeschikt maakte aan een dubbele voorwaarde: nl. de terugneming van een deel zou slechts mogen geschieden wanneer ze geboden was omwille van een onberwistbaar economisch en familiaal belang ten aanzien van de verpachter en op voorwaarde dat ze zo gewichtig was dat ze het aan de zittende pachter toegebrachte nadeel wettigde (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 21). Uiteindelijk werden deze twee vereisten weggelaten omdat gevreesd werd dat hierdoor onoverkomelijke en ontelbare betwistingen zouden ontstaan (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-7; *Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 5). Al kan deze wetgeving wel worden aangezien als een compensatie voor de eenvormigheid van de pachtperiodes, toch schuilt het gevaar vooral in het feit dat de tekst in geen enkele oppervlaktebeperking voorziet. In werkelijkheid wordt het de verpachter dus mogelijk gemaakt zoveel delen af te nemen dat de pachter slechts een moeilijk leefbaar pachtgoed overhoudt, hetgeen vaak nadeliger is dan het verlies van het ganse landbouwbedrijf. De geest die achter de uiteindelijk goedgekeurde tekst schuilt, kan wel enigszins richtinggevend zijn om de juiste draagwijdte ervan toe te lichten. De wetgever heeft de eigenaar de mogelijkheid willen geven één of twee hectaren

uit een groot bedrijf te nemen ten einde aan één van zijn kinderen een tuinbouw-exploitatie te verschaffen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-10, blz. 2). Dit voorbeeld schijnt er wel op te wijzen dat de leefbaarheid niet in het gedrang mag worden gebracht. De rechter is ertoe geroepen na te gaan of de verpachter van het hem ter beschikking gestelde recht geen misbruik maakt. Zulks kan vooral het geval zijn wanneer de gedeeltelijke terugneming woon- of bedrijfsgebouwen tot voorwerp heeft: er is immers geen onderscheid gemaakt tussen landerijen en gebouwen. Een sterke vermindering van de leefbaarheid van het overgebleven gedeelte kan er de pachter immers toe dwingen zelf opzegging te geven. Op die manier zou het beoogde misbruik volledig slagen, daar de verpachter in dit geval niet meer gehouden is de in artikelen 9 en 10 bepaalde voorwaarden die wel degelijk een ernstige rem uitmaken voor misbruiken, na te komen (zie verder, nr. 83 e.v.; EECKLOO, nr. 107). Na inwilliging van de opzegging van één deel van het pachtgoed voor woningbouw, werd de opzegging van een ander gedeelte voor eigen gebruik niet ingewilligd wijl daardoor het overblijvend gedeelte niet meer renderend kon uitgebaat (Vred. Maaseik, 25 febr. 1972, *R.W.*, 1972-73, 1871).

De pachter die het landbouwbedrijf gepacht heeft van meerdere onverdeelde eigenaars, loopt uiteraard meer gevaar dat aan de overeenkomst wegens eigen gebruik een einde zou komen.

82 Tot op heden bestond geen enkele wettelijke bepaling die een in geval van medeëigendom toe te passen oplossing voorschreef. De rechtspraak had deze leemte uiteraard aangevuld en als regel aanvaard dat ieder medeëigenaar, zonder bijzondere beperking, het pachtgoed voor eigen gebruik kon terugnemen. Zulks had zelfs tot gevolg dat een eigenaar een zeer klein onverdeeld deel verkocht, zodat de koper medeëigenaar werd en de verpachter opzegging kon geven voor het gehele pachtgoed (D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 141).

Daar de leemte in de wettelijke voorschriften bijgevolg tot misbruiken aanleiding gaf, wordt de mogelijkheid van terugneming van het pachtgoed ingeval van medeëigendom in sterke mate beperkt.

Twee gevallen moeten worden onderscheiden. Enkel wanneer de medeëigendom ontstaan is ingevolge erfenis of legaat, kan ieder van de medeëigenaars, zonder enige andere beperking, de terugneming voor persoonlijke exploitatie vragen, welke ook het deel is dat de op dit recht aanspraak makende medeëigenaar in de onverdeeldheid vertegenwoordigt. Zo echter de medeëigendom ontstaan is door een andere oorzaak dan door erfenis of legaat, kan de medeëigenaar het goed slechts terugnemen, wanneer hij ten minste de onverdeelde helft van het pachtgoed bezit. Zo kan de pachter opzegging geven voor de hem toe te bedelen goederen; de opzegging wat hun aandeel in het goed betreft, zoals dit zal dienen vastgesteld door een expert-landmeter, werd geldig verklaard (Vred. Tielt, 11 febr. 1971, *R.W.*, 1970-71, kol. 1480).

Bij toepassing van de algemene regel inzake interpretatie van de wet op de landpacht moeten beide soorten van eigendomsverkrijging in beperkte zin worden uitgelegd. Zulks betekent dat de verpachter die medeëigenaar geworden is door schenking onder levenden van het eerste geval uitgesloten is en voor minstens de helft in het pachtgoed moet gerechtigd zijn. Het spreekt vanzelf dat de vruchtgebruiker op geen enkel van deze hypothesen aanspraak kan maken. Nochtans heeft het tijdstip waarop het medeëigendom ontstaat geen enkel belang. Artikel 7, 1°, eerste lid, kan worden ingeroepen wanneer het pachtgoed medeëigendom is of medeëigendom is geworden, m.a.w. de gerechtigden kunnen de terugneming vorderen hetzij de onverdeeldheid bestond bij het sluiten van de pachtovereenkomst, hetzij ze pas in de loop ervan ontstaan is (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 10; *Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 5).

De door dit artikel gestelde voorwaarden gelden uiteraard voor elke terugneming wegens persoonlijke exploitatie, zowel voor het ganse pachtgoed dat aan de medeëigenaar toebehoort, als voor een deel ervan. Zo m.a.w. de medeëigenaar zijn terugneming wenst te beperken tot een deel van zijn eigendom, dan moet dit laatste niettemin de onverdeelde helft van het pachtgoed vertegenwoordigen wanneer hij het anders dan door erfopvolging bekomen heeft.

Wat de personen betreft die ingeval van medeëigendom voor eigen gebruik in aanmerking komen, moet de aandacht worden gevestigd op een belangrijke beperking. Benevens de echtgenoot van de medeëigenaar, diens aangenomen kinderen en die van zijn echtgenoot, voor wie het terugnemingsrecht behouden blijft, sluit de tekst de afstammelingen verder dan de eerste graad van de medeëigenaar en diens echtgenoot uit. In tegenstelling met het vorige lid, vermeldt het in artikel 7, 1°, tweede lid, bepaalde enkel de kinderen. De vraag waarom de wetgever de andere afstammelingen heeft weggelaten, wordt nergens beantwoord. Naar de reden kan enkel gegist worden. Het is duidelijk dat de pachter die een landbouwbedrijf huurt van meerdere eigenaars even zoveel kansen loopt om het gehele pachtgoed of een deel ervan te verliezen. De beperking tot de eerste graad kan worden beschouwd als een vermindering van het risico de leefbaarheid in gevaar te zien brengen.

83 Terwijl artikel 7, 1°, er zich toe beperkt de personen op te sommen die van het recht gebruik kunnen maken, bevat artikel 9 de juiste begripsomschrijving van wat de wetgever als eigen gebruik aanziet. De exploitatie van het pachtgoed, dat op grond van deze opzeggingsmogelijkheid wordt teruggenomen, moet uitgelegd worden als een persoonlijke en werkelijke exploitatie, die zonder onderbreking gedurende negen jaar moet worden voortgezet door degene of degenen die in de opzegging als de aanstaande exploitant aangewezen zijn, of, zo de terugnemende exploitant een rechtspersoon is, door de verantwoordelijke organen of beheerders en niet alleen door hun aangestelden (zie in dit verband: BUELENS, en VERHAERT, J.L., *Betekenis en inhoud van „zelf exploiteren” als reden tot opzegging in de oude en de nieuwe pachtwet*, art. 7, 1°, wet van 4 nov. 1969, R.W., 1970-71, 931 e.v.).

Zulks betekent dat de opzegging elke betekenis verliest, wanneer het inzicht om het goed zelf te gebruiken wegvalt tussen de opzegging en het gebruik (Cass., 19 dec. 1946, *Pas.*, 1946, I, 479).

Een eerste vereiste, die de aandacht verdient, is dat de verpachter of degenen die in de opzegging als overnemer van het pachtgoed vermeld zijn, dit goed ook zelf moeten exploiteren. Geen enkele persoonswisseling of vervanging, in rechte of in feite, mag plaats hebben (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 23; *Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 15). Wanneer het landbouwbedrijf slechts op naam van de aangeduide persoon wordt geëxploiteerd, terwijl de werkelijke exploitatie onder leiding van een ander persoon verricht wordt, is er geen sprake van eigen gebruik. Uiteraard is het de terugnemende persoon niet verboden zich te laten bijstaan door familieleden of aangestelden in dienstverband, doch de dagelijkse en rechtstreekse leiding alsmede het onmiddellijke toezicht moet door hem zelf worden waargenomen. De exploitatie moet immers door de eigen werkzaamheid van de aangeduide persoon geschieden. De aanstelling van een bedrijfsexploitant in dienstverband is niet toegelaten (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 23). De aangewezen overnemer moet het pachtgoed zelf productief maken (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 15).

De bewijslevering valt ten laste van de verpachter. De opeenvolging van de negenjarige pachtperiodes ten gunste van de pachter is volgens de wettelijke bepalingen van de duur van de pachtovereenkomst, de regel en hieraan kan slechts een einde gemaakt worden om de ernstige redenen die worden opgesomd; deze beëindiging moet bijgevolg als een uitzondering worden aangezien.

Hieruit vloeit voort dat de verpachter de eiser is in de vordering tot geldigverklaring van de opzegging en hij de gegrondheid en het ernstig karakter van de ingeroepen opzeggingsredenen moet bewijzen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr. 61, blz. 19).

Het feit dat de aangeduide persoon de woon- en bedrijfsgebouwen betreft, laat vermoeden dat hij de hoeve en de landerijen onder zijn leiding en voor zijn rekening exploiteert (*Parl. Hand.*, Kamer, 31 maart 1949, blz. 9; DE CLERCK en LEFÈRE, nr. 102), maar de benaming op zichzelf is geen noodzakelijke vereiste (*Parl. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr. 158, blz. 33; *Parl. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 464; ROPPE, nr. 75 bis; *andere: Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 139, blz. 5). Kan bezwaarlijk als ernstig worden aangezien, de door een persoon die in de stad woont voorgenomen terugneming van een weide of grond, die zeer ver gelegen is van zijn eigendom (*Parl. Hand.*, Senaat, 7 april 1965, blz. 1569). Kan evenmin worden bijgetreden, de bewering van een landbouwer die reeds een hoeve van honderd hectaren heeft, dat hij bovendien zelf een andere hoeve van drie hectaren op twintig kilometer afstand wenst te exploiteren (*andere: Rb. Tongeren*, 31 okt. 1952, *R.W.*, 1952-53, 1347), hoewel het feit dat een verpachter reeds over andere hoeven beschikt, op zichzelf geen bezwaar is (Vred. Beringen, 7 mei 1954, *R.W.*, 1954-55, 442). Is a *fortiori* geen persoonlijke exploitatie de inbreng van een teruggenomen landbouwbedrijf in een coöperatieve exploitatie (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 24; *Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 15). De ruilexploitatie druist eveneens in tegen het begrip van persoonlijke en werkelijke exploitatie. Het feit dat zulks wel toegelaten is voor de pachter, bewijst nog niet dat de verpachter de ruilexploitatie als eigen gebruik mag aanzien (EECKLOO, nr. 167; *andere: CLOSON*, nr. 121).

84 Hierbij sluit onmiddellijk aan dat degene die het pachtgoed teruggenomen heeft, eveneens het bedrijfsrisico op zich moet nemen.

Alle lasten, o.m. de bedrijfsbelastingen moeten door de exploitant zelf worden gedragen en de opbrengst mag enkel aan hem ten goede komen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr. 158, blz. 3; ROPPE, nr. 75 bis; EECKLOO, nr. 163). Het bestaan van een regelmatige boekhouding waaruit blijkt dat lonen, sociale lasten en verzekeringen gedragen worden door de exploitant-werkgever, wijst op eigen gebruik (*Parl. Hand.*, Kamer, 31 maart 1949, blz. 6; DE CLERCK en LEFÈRE, nr. 102). Een eenvoudige deelneming in de risico's is op zichzelf onvoldoende (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 139, blz. 5). Het volstaat o.m. niet de jaarlijkse opbrengst voor b.v. één vierde voor de eigenaar en drie vierden voor de landbouwer te verdelen (Cass., 20 jan. 1952, *R.W.*, 1952-53, 363; Cass., 2 okt. 1952, *Pas.*, 1953, I, 26, met noot; *J.T.*, 1953, 52, met noot; Cass., 12 febr. 1953, *Pas.*, I, 447, met noot; *R.W.*, 1952-53, 1600, met noot). De verkoop van wat uit de zaaïing voortkomt (*emptio sper.*, of *rei speratae*) of de verkoop van de vruchten te velde blijkt eigen gebruik te zijn (EECKLOO, nr. 163). Wanneer echter de leiding, het werk, het voor- en nadeel aan een derde toekomen, kan zulks niet als dusdanig worden erkend (Rb. Kortrijk, 25 juni 1953, Bostoen t./ Desmet, *onuitg.*). Bovendien werd, in verband met het dragen van het risico beweerd dat de gewezen verpachter de uitsluitende eigenaar van het vee en van het landbouwmaterieel moet zijn (*Parl. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr. 158, blz. 3; *Parl. Besch.*, Kamer, 1947-48, nr. 373, blz. 3). Nochtans werd er op gewezen dat dit eigen gebruik niet volkomen uitgesloten is omdat een deel van het vee of van het landbouwmaterieel aan een ander zou toebehoren (ROPPE, nr. 75 bis; *andere: DE CLERCK en LEFÈRE*, nr. 102).

85 Persoonlijke exploitatie betekent uiteraard dat de overnemer hiertoe de nodige geschiktheid heeft. Hij zal moeten beschikken over de nodige technische, fysische en financiële middelen (Vred. Oostende, 2 april 1971, inzake X t./ Y, *onuitg.*), vermits hij de dagelijkse en onmiddellijke leiding van het bedrijf moet uitoefenen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 139, blz. 5).

De geschiktheid van de kandidaat is uiteraard een feitenkwestie die door de rechtbank, onder toezicht van het Hof van Cassatie, beoordeeld wordt. De vereisten van bekwaamheid zullen toenemen naargelang het om een gespecialiseerd bedrijf gaat (SAVATIER, nr. 9; Cass., 17 febr. 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 389, met noot). De onbekwaamheid kan blijken uit vroegere mislukkingen, uit een getuigenverhoor of uit een deskundig verslag. In elk geval heeft de pachter de bewijslast van de geestelijke, fysische of geldelijke onbekwaamheid van de verpachter (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 of van 80 jaar (Vred. Brugge, 3de Kamer, 5 maart 1971, inzake Montabin t./ Bisquet, *onuitg.*). Toch meende het Franse Hof van Cassatie dat de leeftijd geen afdoende reden voor een weigering is en dat een gebrekkige vrouw van 72 jaar uit een landbouwersmidden of een werkklustige bediende in aanmerking kwam, evenals een persoon van 65 (Cass. fr., 25 juli 1947, *Rec. Dall.*, 1948, 457) of van 73 jaar. De weigering mag niet enkel steunen op het feit dat de vrouw 75 jaar oud is. Een gehuwde vrouw kan de exploitatie op zich nemen (Cass. fr., 7 jan. 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 93, met noot) zelfs bij hun gemeenschap. Ten onrechte werd beslist dat een ontvoogde minderjarige geen exploitant zou kunnen zijn (SAVATIER, nr. 184, blz. 218).

86 Het is uiteraard gemakkelijker na te gaan of aan de vereiste wordt beantwoord, wanneer de terugneming ten voordele van één of meer natuurlijke personen geschiedt. De eigenaar van een landbouwbedrijf kan echter ook een rechtspersoon zijn, zodat ook deze opzegging kan geven om het goed voor eigen gebruik aan te wenden. Doch om te beantwoorden aan het begrip, wil artikel 9 dat de exploitatie moet geschieden door de verantwoordelijke organen of beheerders en niet alleen door hun aangestelden. Naargelang de vorm die de rechtspersoon heeft aangenomen kan er alleen sprake zijn van persoonlijke exploitatie wanneer ze geschiedt door één of meer zaakvoerders, beheerders of bestuurders die door eigen werkzaamheid het goed exploiteren (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 23). Beantwoordt niet aan de voorgeschreven vereiste, het feit dat de exploitatie in handen is van een cultuurchef, door een dienstverhurlingscontract met de rechtspersoon verbonden, die niet tegelijkertijd zaakvoerder, beheerder of bestuurder is (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 15).

Persoonlijke exploitatie betekent echter niet dat de terugneming moet geschieden door een persoon die uitsluitend landbouwer van beroep is (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 23; Vred. Oostende, 8 jan. 1971, inzake X t./ Y, *onuitg.*; Cass., 2 okt. 1952, *Pas.*, 1953, I, 126; Vred. Hannuit, 22 febr. 1972, *J. Liège*, 1971-72, 279). Doch ingevolge de verplichting dat hij door zijn eigen werkzaamheid en toezicht het bedrijf moet exploiteren, zal hij zulks als een beroepsactiviteit moeten uitoefenen, al hoeft dit niet zijn hoofdberoep te zijn. De gewezen pachter kan de verpachter het recht niet ontzeggen van beroep te veranderen en zijn eigendomsrecht uit te oefenen (Vred. Waremmes, 1 maart 1952, *J.T.*, 1952, 402, met noot). De overnemer mag bijgevolg zijn vroeger beroep behouden, tenzij de afstand of de bestede tijd, de leiding van en het toezicht over de exploitatie zouden uitsluiten (Cass. fr., 17 maart 1949, *Rec. Dall.*, 1949, 245).

87 De beroepsactiviteit die op de teruggenomen goederen betrekking heeft moet in elk geval een landbouwbedrijvigheid zijn, die valt binnen de door artikel 1 aan dit begrip gegeven omschrijving; de persoonlijke en werkelijke exploitatie beoogt m.a.w. een bedrijfsmatige activiteit uitgeoefend met een economisch oogmerk (EECKLOO, nr. 164) waarvan de opbrengst bestemd is voor de markt en de verdere verkoop. Niet enkel de landbouwactiviteit in strikte zin, doch elke beroepsbedrijvigheid die bij uitbreiding door de wetgever als landbouw aangeduid is, komt hiervoor in aanmerking, zoals de fruitteelt, geëxploiteerd met het oog op de opbrengst ervan (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 24), de tuinbouw op dezelfde wijze opgevat — artikel 10 — de boomkwekerijen (*Parl. Hand.*, Senaat, 8 april 1965,

blz. 1584) en het kweken van sierplanten (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 3; *Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 16).

Alles wat niet als dusdanig kan worden aangezien, kan ook niet als eigen gebruik beschouwd worden. Hoewel zulks strikt genomen als overbodig voorkomt, heeft de wetgever er nochtans prijs op gesteld in artikel 10 duidelijk te bepalen dat de beplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugneming met naaldbomen, loofbomen of heesters, met uitsluiting van tuinbomen, geen persoonlijke exploitatie is. Deze activiteiten zijn immers kenmerkend voor de bosbouw, die van de begripsomschrijving in artikel 1 is uitgesloten.

88 Op dit absolute verbod gelden echter twee uitzonderingen. De eerste uitzondering laat dergelijke aanplantingen toe wanneer zij noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed. Deze soort aanplantingen zijn immers steeds toegelaten, en de pachter zelf mag ze zonder toestemming van de verpachter verrichten evenals de verpachter, in de loop van de pachtovereenkomst (art. 28, zie verder, nr. 323). Zij hebben o.m. tot doel, de hoeve te beschermen tegen slagregens en hevige windstoten, de verstuiving van de teeltlaag tegen te gaan, enz.

Vervolgens kunnen aanplantingen met naaldbomen, loofbomen of heesters worden toegelaten zo de vrederechter vrijstelling van het principiële verbod heeft verleend.

Of de tussenkomst van de vrederechter aan de uitvoering van de aanplantingen moet voorafgaan ofwel of de vrederechter slechts moet optreden wanneer hieromtrent betwisting ontstaat, m.a.w. veelal nadat de aanplantingen zijn uitgevoerd, is een vraag die rijst bij vergelijking van de parlementaire voorbereiding met de tekst van artikel 10. In tegenstelling met het eerst door de Senaat ingenomen standpunt, werd achteraf uitdrukkelijk gewenst dat de vrederechter zou ingrijpen ingeval van betwisting en de zaak zou beslechten (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 16). Zoals door artikel 10 echter geformuleerd is moet blijkbaar worden besloten tot de verplichte voorafgaandelijke machtiging (EUCKLOO, nr. 173). Dit artikel vestigt een principiële verbod en de tussenkomst van de vrederechter, op grond van dezelfde tekst, is juist bedoeld, niet om betwistingen terzake te beslechten — hetgeen een overbodige vermelding zou zijn daar deze taak tot de normale bevoegdheid behoort — doch om vrijstelling van het principiële verbod te geven. Het gebruik van het begrip vrijstelling wijst er wel degelijk op dat het verbod eerst door de vrederechter moet worden opgeheven alvorens tot de bedoelde aanplantingen kan worden overgegaan.

Een tweede tegenstrijdigheid heeft betrekking op het in hetzelfde artikel 10 bepaalde in verband met het in te winnen advies van de rijkslandbouwkundige. Volgens de tekst kan de vrederechter vrijstelling verlenen van het verbod om aanplantingen te verrichten, na het advies van de rijkslandbouwkundige van de streek te hebben ingewonnen. Deze formulering wijst er voldoende op dat de vrederechter verplicht is dit advies te vragen alvorens hij al dan niet de vrijstelling uitspreekt. De parlementaire voorbereiding echter schijnt dit advies louter facultatief te maken hetgeen indruist tegen de tekst die voldoende klaar is en geen toelichting vergt. Bovendien werd deze verplichting van meetaf aan voorgeschreven (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 24). De later aan de tekst aangebrachte wijziging had enkel de inlassing van de tussenkomst van de vrederechter tot voorwerp, doch liet het verplichtend karakter van het advies van de rijkslandbouwkundige onaangeroerd (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 6).

Is de vrederechter verplicht, alvorens over het verzoek om vrijstelling uitspraak te doen de rijkslandbouwkundige te raadplegen, dan is hij uiteraard vrij dit advies al dan niet te volgen. Over de criteria waarop de rijkslandbouwkundige in zijn advies, en de vrederechter in zijn beoordeling steunen moet, wordt weinig uitleg verstrekt. Enkel de waarde van de grond als landbouwgrond blijkt als enig criterium in aanmerking te kunnen komen (*Parl. Besch.*, Senaat,

1961-62, nr. 139, blz. 5). Het eerste parlementaire initiatief dat tot een grondige herziening van de pachtwetgeving aanleiding gaf, vermeldde dit uitdrukkelijk in de voorgestelde wijziging van het vroegere artikel 1775 B.W. Dat zulks niet terug te vinden is in de uiteindelijk wet geworden tekst, kan niets veranderen aan de waarde ervan, des te meer daar in de daarop volgende parlementaire voorbereiding hierop niet meer werd teruggekomen. Uit dit alles moet worden afgeleid dat de vrederechter bij het verlenen van de vrijstelling moet vaststellen dat de grond beter geschikt is voor aanplanting van naaldbomen, loofbomen of heesters dan om hem aan te wenden voor de door artikel 1 omschreven landbouwbestemming (BECKLOO, nr. 175). Om zich hierover een juist idee te kunnen vormen, legt artikel 10, zoals gezegd, aan de vrederechter de verplichting op het advies van de landbouwkundige van de streek in te winnen. Mede gelet op de strikte interpretatieregels waaraan de pachtwet onderworpen is, betekent zulks dat een advies, verstrekt door een andere landbouwkundige dan degene die door de uitvoerende macht aangeduid werd of een advies ingewonnen bij een rijkslandbouwkundige, die voor de streek waar de grond gelegen is, niet werd aangeduid, niet gelden kan.

89 Eenmaal de voorwaarden van persoonlijke en werkelijke exploitatie, zoals hierboven omschreven, vervuld, vereist artikel 9 eveneens dat de in aanmerking komende persoon de exploitatie op ononderbroken manier gedurende negen jaar moet voortzetten. Bovendien moet de exploitatie binnen de zes maanden na de ontruiming een aanvang genomen hebben (over deze twee voorwaarden, zie verder, nr. 126).

90 Zo de verpachter om redenen van eigen gebruik aan de pachtovereenkomst een einde wenst te maken, moet hij in de opzegging de persoon of de personen aanduiden, die als exploitant van het teruggenomen goed zullen optreden. Deze aanduiding moet uiteraard nauwkeurig zijn. Ze moet m.a.w. van die aard zijn dat de pachter in staat is onmiddellijk *in concreto* na te gaan of de exploitatie wel degelijk zal overgenomen worden door één van de familieleden die hiervoor in aanmerking komen, en zo het een rechtspersoon is, of de terugneming wel degelijk beantwoordt aan de vereisten hiervoor gesteld. Logischerwijze vloeit hieruit voort dat gedurende de opzeggingsperiode de aangeduide persoon niet mag veranderd worden. Deze voorwaarde is immers een waarborg voor ernstige controle (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 23). Zo deze voorwaarden niet vervuld zijn, is de opzegging nietig (Vred. Sint-Truiden, 1 april 1971, inzake Vanrichelen t./ Kellens-Bex, *onuitg.*); de besproken opzeggingsreden is uiteraard van strikte interpretatie, zodat ze dient te geschieden binnen de toepassingsmodaliteiten, die op hun beurt omgeven zijn met waarborgen die tot doel hebben alle wetsontduiking te verhinderen.

91 Het kan echter gebeuren dat de verpachter opzegging geeft voor eigen gebruik en daarna het pachtgoed verkoopt. De vraag of de koper die opzegging voor zich kan gebruiken, moet uiteraard ontkennend worden beantwoord. Afgezien van het feit dat de in de opzegging aangeduide persoon, ook degene moet zijn die de exploitatie in werkelijkheid moet overnemen, is de verkoop van het pachtgoed het bewijs dat de ingeroepen reden niet ernstig is (*Parl. Hand.*, Kamer, 4 febr. 1948). De verpachter die het landbouwbedrijf verkoopt, maakt de exploitatie ervan door hemzelf of door de in aanmerking komende personen onmogelijk en toont door zijn handelwijze aan dat het door hem uitgedrukte 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). Opzegging geven voor eigen gebruik met het inzicht het te laten gebruiken door de koper, druist immers in tegen de

tekst en de geest van de wet. Het Hof van Cassatie heeft echter op uitdrukkelijke wijze aan iedere twijfel een einde gemaakt en beslist dat de door de verkoper gegeven opzegging niet in het voordeel van de koper mag worden aangewend (Cass., 24 april 1959, *Pas.*, 1959, I, 861; *R.W.*, 1959-60, 289; SEVERS, M., *Examen de jurisprudence*, 1956-60: *Les contrats spéciaux*, *R. Crit. J. B.*, 264; Cass., 3 juni 1960, *J.T.*, 1960, blz. 557; Cass., 16 febr. 1962, *Pas.*, 1962, I, 687; *R.W.*, 1962-63, 148; *T. Vred.*, 1963, 194; ROPPE, nr. 84 *bis*). Het Hof stelt voorop dat uit de bedoeling van de wetgever blijkt dat de mogelijkheid aan de verpachter toegekend om opzegging te geven ten einde het goed zelf te exploiteren, afhankelijk is van de verplichting zulks persoonlijk en werkelijk te verrichten. Daar deze opzegging alleen de verpachter en de in de tekst opgesomde familieleden mag ten goede komen, kunnen derden er geen voordeel uithalen, ook niet de koper van het verhuurde goed. Nu de door de verkoper gegeven opzegging niet dienend is voor de koper, heeft de pachter recht op schadevergoeding of op zijn terugkeer, onverminderd schadevergoeding, wanneer hij ingevolge de opzegging het pachtgoed verlaten had. De verkoper zou dan mogen bewijzen dat er zich sedert de opzegging gewichtige redenen hebben voorgedaan die hem er toe gedwongen hebben het pachtgoed te verkopen zonder het zelf in gebruik te nemen (zie verder, nr. 126).

92 Al is er eertijds een zekere aarzeling geweest, thans staat vast dat de feitenrechter mag nagaan of de verpachter werkelijk het inzicht heeft het goed in gebruik te nemen (Cass., 16 dec. 1946, *J.T.*, 1947, 213; Cass., 13 febr. 1947, *Pas.*, 1947, I, 50; *J.T.*, 1947, 214; Cass., 5 juli 1957, *J.T.*, 1957, 755; *Pas.*, 1957, I, 1327; Cass., 30 jan. 1959, *Pas.*, 1959, I, 550; Cass., 19 maart 1964, *Pas.*, 1964, I, 774; Cass., 6 jan. 1972, inzake Bodet t./ Dipels, *Arr. Cass.*, 1972, 441; Rb. Dendermonde, 17 nov. 190, *T. Not.*, 1951, 119; Rb. Leuven, 9 nov. 1951, *R.W.*, 1951-52, 938; Rb. Luik, 24 maart 1958, *J.T.*, 1958, 623; 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, *J. Liège*, 1948-49, blz. 31; Vred. Brugge, 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 de Rb. Doornik, 27 mei 1952, *T. Vred.*, 1952, 262; *Ann. Not. Enr.*, 1952, 25; *R. P. Not.*, 1952, 193; DE PAGE, Compl. IV, nr. 809 *bis*, blz. 475; Nys, J., *Kritische beschouwingen over de rechtspraak inzake landpacht*, *T. Vred.*, 1960, blz. 161; Cass., 19 febr. 1971, *Arr. Cass.*, 1971, 571). Zulks geldt des te meer ingevolge de wet van 4 november 1969 waarbij de verpachter, die opzegging geeft, verplicht wordt de geldigverklaring te vorderen. Het volstaat niet dat de verpachter de verzekering geeft dat het inzicht om het pachtgoed voor eigen gebruik te exploiteren kan uitgevoerd worden of aantoonst dat hij weet welke toepassingsvoorwaarden hiervoor vereist zijn; het ontbreken van precieze inlichtingen over de wijze waarop het inzicht zal verwezenlijkt worden, trekt de gegrondheid van het inzicht in twijfel (Rb. Gent, 19 dec. 1969, *T. Vred.*, 1970, blz. 225).

De wetgever is er steeds om bekommerd geweest dat het inzicht om het goed zelf in gebruik te nemen, niet bedrieglijk zou worden aangewend en heeft de rechtbanken tot strengheid aanzet (*Parl. Besch.*, Kamer, 1951, nr. 373, blz. 2 en 3; *Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 23). Dat de taak van de rechtbank vaak moeilijk zal zijn, mag haar er niet van weerhouden die te vervullen. Trouwens, naar gemeen recht hebben de rechtbanken het recht het bedrog, het rechtsmisbruik (DE PAGE, III, nr. 729) te ontmaskeren. Gans de bewijsvoering inzake bedrog, *pretium stupri*, *actio pauliana*, is toch ook op vermoedens gesteund en is dikwijls een vraag naar het persoonlijk inzicht van de beschuldigde.

Tweede reden : de samenvoeging van percelen

93 De verpachter voor een of meer percelen opzegging geven, wanneer hij het voornemen heeft deze te voegen bij percelen die hij aan een andere pachter heeft verpacht. Deze opzeggingsreden is echter aan drie voorwaarden onderworpen.

Vooreerst komt in de tekst duidelijk tot uiting dat de percelen die aldus afgenomen worden, enkel kunnen worden samengevoegd bij percelen die dezelfde verpachter, van wie dergelijke opzegging uitgaat, aan een andere pachter verpacht heeft.

Bijgevolg is de opzegging ongegrond, wanneer ze tot doel heeft de af te nemen percelen te voegen bij goederen die aan een andere eigenaar toebehoren (Rb. Ieper, Degraeve t./ Soeren, *onuitg.*), hetzij deze laatste de van de samenvoeging genietende eigendom zelf exploiteert, hetzij hij ze op zijn beurt in pacht geeft.

Valt evenmin onder toepassing van deze bepaling, de opzegging die gegeven wordt omdat de verpachter enkele percelen wenst te voegen bij het landbouwbedrijf dat hij zelf exploiteert. Voor deze laatste mogelijkheid beschikt de eigenaar-exploitant immers over de opzegging wegens eigen gebruik.

Wel moet er de aandacht op worden gevestigd dat de voorwaarde vervuld is zodra de verpachter teruggenomen percelen voegt bij percelen die aan een andere pachter verhuurd zijn; in tegenstelling met wat vóór de wet van 4 november 1969 vereist was, is het niet meer nodig dat de samenvoeging met een volledig landbouwbedrijf zou geschieden. Is aldus voldoende de samenvoeging ten voordele van een pachter, die onroerende goederen pacht van verschillende eigenaars, waaronder percelen van de opzegging gevende verpachter.

Artikel 7, 2^o, legt bovendien twee bijkomende voorwaarden op die moeten verhinderen dat de samenvoeging op een willekeurige wijze zou geschieden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 22).

Vergeleken met de vroeger geldende regeling heeft de nieuwe pachtwet een belangrijke accentverschuiving tot gevolg gehad. Het afwegen van de bedoeling van de verpachter enerzijds, en het nadeel dat door het afnemen der percelen aan de zittende pachter wordt toegebracht anderzijds, heeft als beoordelingscriteria, plaats gemaakt voor twee vereisten, waarbij de eerste — het onbetwistbaar economisch en familiaal belang — enkel mag worden beoordeeld ten aanzien van de pachter die van de samen te voegen percelen genieten zal. De belangen van de verpachter zelf komen hierbij niet in aanmerking. De wijziging in de beoordeling werd ingegeven door de betrachtning van de wetgever om misbruiken te voorkomen. Gevreesd werd o.m. dat de koper van een verpachte grond de samenvoeging van percelen zou inroepen om zijn vroegere pachter in de plaats te stellen van degene die de verkochte percelen in pacht heeft (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 11). Het onderzoek naar het al dan niet voorhanden zijn van het economisch en familiaal belang is uiteraard een feitenkwestie. Dat dergelijk belang op een onbetwistbare wijze moet blijken, betekent dat hieromtrent geen enkele twijfel of dubbelzinnigheid mag bestaan.

Het onbetwistbaar belang kan blijken uit allerhande omstandigheden zoals o.m. de omvang van het bevoordeligd onroerend goed en van het wegens samenvoeging teruggenomen perceel. Druist tegen deze vereiste in, de opzegging gegeven om een perceel van 75 aren te voegen bij een bedrijf van 50 hectaren (Rb. Luik, 11 mei 1956, *J. Liège*, 1956-57, blz. 117). Ten slotte spreekt het vanzelf dat geen enkel ander doel dan het economisch en familiaal belang in aanmerking mag worden genomen (Vred. Leuze, 20 dec. 1951, bekrachtigd door Doornik, 27 mei 1952, *T. Vred.*, 1952, 175 en 262).

De voorwaarde waarbij wordt vereist dat de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang mag worden gebracht, mag niet beschouwd worden als een voor-

waarde die tegelijkertijd met het onbetwistbaar economisch en familiaal belang voorhanden moet zijn; deze beperking moet integendeel worden geïnterpreteerd als een uitsluitel, dat aan alle verder onderzoek naar het economisch en familiaal belang, hoe onbetwistbaar dit ook zijn mag, een einde maakt, zo blijken mocht dat de leefbaarheid wordt geschaad. Uiteraard heeft de leefbaarheid betrekking op het bedrijf van de pachter die het perceel afgeeft (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 5). De beoordeling hierover is uiteraard ook een feitelijke kwestie; de feitenrechter zal hierbij rekening houden met alle nuttige elementen, zoals o.m. de investeringen, de aard van de teelt, enz. (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 11). Leefbaarheid betekent dat de exploitatie aan de pachter en zijn gezin een redelijk bestaan moet verzekeren, overeenstemmend met het inkomen van gelijkaardige beroepsactiviteiten (Eeckloo, nr. 117). Zij moet worden beoordeeld op het ogenblik van de opzegging, terwijl geen rekening mag gehouden worden met veranderingen aan exploitatiemethodes of andere aanpassingen die de pachter zou kunnen aanbrengen om het verlies van de afgenomen percelen te compenseren (Eeckloo, nr. 117).

Moet als aantasting van de leefbaarheid worden aangezien, het ontnemen van twee hectaren van een bedrijf van acht hectaren om ze te voegen bij een landbouwbedrijf van 10 tot 15 hectaren groot (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 10). De omvang van het bedrijf dat door de samenvoeging getroffen is, speelt hierbij geen enkele rol, daar de wetgever nooit de bedoeling heeft gehad de kleine landbouwbedrijven te doen verdwijnen. Om dezelfde reden kan het gebrek aan leefbaarheid dat vóór het afnemen van de percelen zou bestaan, niet als verrechtvaardiging worden ingeroepen (Eeckloo, nr. 117).

Zelfs de leefbaarheid van een groot bedrijf kan door het afnemen van percelen in het gedrang worden gebracht. Aldus is het niet verantwoord 10 hectaren af te nemen van een bedrijf van 50 hectaren, wanneer de pachter investeringen gedaan heeft in verhouding tot de ganse oppervlakte van het bedrijf (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 10-11).

Derde reden : de ruil van percelen

94 Tegen het einde van elke pachtperiode kan de verpachter opzegging geven wanneer hij percelen wil ruilen met het doel herverkavelde bedrijven te vormen.

De wet van 4 november 1969 heeft de eerder bestaande tekst onaangeroerd gelaten, behalve een wijziging in de formulering, die duidelijker doet uitschijnen dat het moet gaan om percelen die dezelfde verpachter wenst om te ruilen met gronden die hij zelf aan anderen onder zijn pachters in huur heeft gegeven. Zulks betekent dat geen opzegging kan worden gegeven voor een perceel om het te ruilen met een perceel dat door een andere eigenaar wordt geëxploiteerd of door deze laatste werd verpacht.

Evenals in de vorige opzeggingsredenen, spreekt de tekst ook hier van percelen, hetgeen er op wijst dat niet het gehele landbouwbedrijf of het geheel van de door die verpachter verhuurde gronden het voorwerp van de ruil moeten uitmaken, maar dat de opzegging kan gegeven worden voor een deel ervan.

De tekst van artikel 7, 3°, vereist uitdrukkelijk dat de ruil van percelen enkel kan geschieden met het doel herverkavelde bedrijven te vormen. Zulks betekent echter niet dat de voorgenomen herverkaveling enkel zou kunnen geschieden binnen het toepassingsgebied van de wet van 4 mei 1949 tot aanmoediging van de vrijwillige ruilverkaveling van landeigendommen of van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet. Hieruit vloeit bijgevolg voort dat elke herverkaveling al dan niet verricht op grond van beide wetten, onder toepassing van deze opzeggingsredenen vallen, op voorwaarde uiteraard dat de andere vereisten nageleefd zijn.

Het lijkt logisch dat er tussen de om te ruilen percelen een zekere overeenstemming moet bestaan zowel inzake oppervlakte als kwaliteit. Hoewel deze vereiste niet is uitgedrukt in de tekst, ligt zulks voor de hand: een te groot verschil zou immers een middel zijn om één van de pachters te benadelen (EECKLOO, nr. 122).

Vierde reden: de splitsing van bedrijven

95 De verpachter kan opzegging geven met het oog op de verdeling van het verpachte bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale of familiale redenen, zoals de vestiging van jonge gezinnen, het tot stand brengen van kleine landeigendommen, enz., op voorwaarde dat de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht.

Uit de bespreking van deze opzeggingsreden, ingevoerd door de wet van 7 juli 1951, blijkt dat hier slechts bedrijven bedoeld worden die werkelijk de krachten en de levensnoodzakelijkheid van de pachter te boven gaan. In het Vlaamse landsgedeelte zal deze opzeggingsreden niet dikwijls voorhanden zijn (*Parl. Hand.*, Kamer, 26 juni 1951, blz. 740).

Uit de formulering van de tekst moet wel degelijk worden afgeleid dat de opzegging slechts een gedeelte van het verpachte bedrijf tot voorwerp kan hebben, vermits uit de verdeling voortvloeit dat de zittende pachter een deel van het gesplitste bedrijf behoudt (EECKLOO, nr. 123).

Hoewel reeds werd aanvaard dat hierbij de vergelijking van voor- en nadeel ten opzichte van de zittende pachter moet worden afgewogen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 22) heeft de wetgever het toch verkieslijker geacht hieraan als voorwaarde toe te voegen dat de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang mag worden gebracht. Voor de draagwijdte van deze vereiste wordt verwezen naar de samenvoeging van percelen (zie hoger, nr. 93).

Vijfde reden: grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter

96 Indien bepaalde wijzigingen in het gezin van de pachter de exploitatie van het landbouwbedrijf in gevaar brengen, is de verpachter gerechtigd bij het verstrijken van elke periode aan de pachtovereenkomst een einde te maken.

Als voorwaarde voor het invoeren van de opzeggingsreden wordt gesteld dat ingevolge de grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter, de bedrijfsmogelijkheden van het gepachte goed ernstig moeten bedreigd zijn. Indien deze voorwaarde niet vervuld is, kan deze opzeggingsreden niet worden ingeroepen (Vred. Nandrin, 11 maart 1952, *J. Liège*, 1951-52, blz. 253; Vred. Bree, 26 aug. 1954, bevestigd Rb. Tongeren, 16 juni 1955, inzake Rubens en Tournier t./ Heveneers, *onuitg.*). Zulks betekent meteen dat een ernstige bedreiging volstaat, zodat van de verpachter niet kan worden geëist dat hij een reeds voorhanden zijnde waardevermindering zou bewijzen.

Het al dan niet bestaan van de ernstige bedreiging is uiteraard een feitenkwesitie die voor ieder concreet geval afzonderlijk moet worden beoordeeld.

Over de oorzaken van de grondige wijzigingen is niets nader bepaald, zodat het onverschillig is of zij het gevolg zijn van dood, ziekte of ouderdom. Komt hiervoor o.m. in aanmerking het overlijden van de pachter zonder dat hij erfgenamen achterlaat, die bekwaam zijn het goed het exploiteren, niettegenstaande het recht van voortzetting van de pacht dat hen in principe door artikel 38 wordt toegekend (DE PAGE, Compl. IV, blz. 428; ROPPE, nr. 94; CLOSON, nr. 147, blz. 282).

Het in aanmerking nemen van de ouderdom als oorzaak van een grondige wijziging kan ertoe besluiten deze opzeggingsreden aan te wenden om aan de pacht van oudere pachters een einde te maken. Vanzelfsprekend kan de hoge leeftijd alleen niet volstaan, doch hij moet ertoe leiden dat hierdoor de bedrijfsmogelijkheden ernstig worden bedreigd. Zulks kan o.m. het geval zijn wanneer een dergelijk exploitant, zonder opvolger, zich reeds lang na de pensioenleeftijd, aan het bedrijf blijft vastklampen (ECKLOO, nr. 126).

Zesde reden : waardevermindering van het pachtgoed (art. 7, 6°)

97 Bij het verstrijken van elke pachtperiode, kan opzegging gegeven worden wanneer blijkt dat het pachtgoed aan waarde verminderd is hetzij door slechte bebouwing, hetzij ingevolge ernstige nalatigheid in het ten laste van de huurder gelegd onderhoud van de gepachte gebouwen.

Het is duidelijk dat deze opzeggingsreden veel gelijkenis vertoont met het in artikel 29 bepaalde dat verschillende redenen opsomt, die aanleiding kunnen geven tot pachtverbreking.

De betekenis van de opzeggingsreden wegens waardevermindering is echter hierin te zoeken, dat aldus de mogelijkheid wordt geboden bij het einde van elke negenjarige periode aan de pachtvereenkomst een einde te maken, wanneer de tekortkomingen niet ernstig genoeg worden geacht om een verbreking te rechtvaardigen (*Parl. Hand.*, Senaat, 1950-51, br. 295, blz. 11). De Minister van Landbouw heeft deze opzeggingsreden als volgt toegelicht: „Er kunnen zich gevallen voordoen van kleine nalatigheden die niet voor gevolg hebben dat het contract moet worden verbroken. Ik geloof dat er juist een tekst nodig is in die gevallen, zoals degene die aan de eigenaar zal toelaten de mindere nalatigheid waardoor nochtans onbetwistbaar nadeel wordt berokkend, in acht te nemen om een einde te maken aan de pacht” (*Parl. Hand.*, Kamer, 27 jan. 1948, blz. 311).

Twee soorten van tekortkomingen kunnen aanleiding geven tot opzegging wegens waardevermindering, nl. de slechte bebouwing van de gepachte percelen en een ernstige nalatigheid vanwege de pachter in het onderhoud van de gepachte gebouwen. Aldus komt o.m. in aanmerking, het feit dat de pachter het gepachte goed niet meer zelf betreft en niet meer in staat is de exploitatie van de hoeve tot een goed einde te brengen omdat hij een andere hoeve gehuurd heeft (Rb. Luik, 31 maart 1953, *J. Liège*, 1953-54, blz. 68; Vred. Nandrin, 27 okt. 1953, *J. Liège*, 1953-54, 183; DE PAGE, IV, Compl., blz. 429). De ernstige nalatigheid in het onderhoud van de gepachte gebouwen, onderhoud dat ten laste van de pachter valt, is een toepassing van de artikelen 1754 en 1755 R.W. inzake huurherstellingen.

Vermits deze bepaling geen enkel onderscheid maakt, vloeit hieruit voort dat de opzeggingsreden alleen kan worden gebruikt voor het gehele pachtgoed, ook wanneer de waardevermindering slechts betrekking heeft op een gedeelte van het gepachte landbouwbedrijf hetzij op de gronden, hetzij op de gebouwen, hetzij op een onderdeel van een of ander onroerend goed (EECKLOO, nr. 130). Wordt de waardevermindering van een deel als argument ingeroepen, dan zal de feitenrechter erover moeten oordelen of de invloed ervan op het gehele pachtgoed kan worden aangezien als slechte bebouwing of ernstige nalatigheid.

Zevende reden : zware beledigingen en daden van kennelijke vijandigheid

98 Een volgende reden die de verpachter toelaat opzegging te geven bij het verstrijken van de pachtperiode zijn de zware beledigingen of de daden van kennelijke vijandigheid vanwege de pachter tegenover de verpachter of tegen de leden van diens familie die onder zijn dak wonen.

De wetgever heeft uitdrukkelijk gewild dat de beledigingen zwaar zouden zijn en dat de vijandigheid klaarblijkelijk door daden van de pachter zou worden aangetoond (*Parl. Hand.*, Kamer, 21 maart 1951, blz. 9 en 16). Een veroordeling voor deze feitelijkheden wordt echter niet vereist (*Parl. Hand.*, Kamer, 26 juni 1951, blz. 739). Wel wijst de tekst erop dat de beledigingen en de vijandigheid moeten gepleegd zijn door de pachter zelf; gaan zij uit van al dan niet bij hem inwonende familieleden, dan kan dit niet als opzeggingsreden worden ingeroepen. Het is integendeel om het even of de verpachter of diens familieleden er het slachtoffer van zijn.

Achtste reden : veroordeling van de pachter

99 Om deze opzeggingsreden te kunnen invoeren, moet het noodzakelijkerwijze gaan om feiten die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk kunnen maken.

Het is evenwel niet vereist dat de feiten begaan zijn tegenover de verpachter of zijn familieleden, doch er is wel een voorafgaande veroordeling nodig. Het moeten uiteraard ernstige feiten zijn. Een overtreding van het verkeer is onvoldoende (*Parl. Hand.*, Kamer, 26 juni 1946, blz. 773), vermits het vertrouwen van de verpachter hierdoor niet aan het wankelen wordt gebracht of de normale betrekkingen hierdoor niet onmogelijk gemaakt worden.

Negende reden : aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang

100 Een openbaar bestuur of publiekrechtelijke rechtspersoon kan bij het verstrijken van elke negenjarige periode opzegging geven om de door haar verpachte percelen — d.w.z. het gehele pachtgoed of een deel ervan — aan te wenden voor doeleinden van algemeen belang (art. 7, 9°).

De opzeggingsreden vertoont een essentieel verschil met de gelijkaardige opzeggingsmogelijkheden die door artikel 6, 3° en 4°, zijn opgesomd en voor alle pachtperiodes kunnen worden ingeroepen. In artikel 6 gaat het alleen, enerzijds om gronden die door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon verpacht werden doch vóór het afsluiten van de overeenkomst onteigend waren of ten algemenen nutte verkregen werden, en anderzijds om gronden die in de loop van de pachtovereenkomst door dezelfde instanties ten algemenen nutte onteigend of verkregen worden op grond van een Koninklijk Besluit dat de onteigening ten openbaren nutte toestaat of beveelt.

De opzeggingsreden wegens aanwending voor doeleinden van openbaar belang is veel ruimer dan de in artikel 6 vermelde redenen die voor de toepassing bijkomende voorwaarden vereisen. Het feit dat hier een aanwending voor doeleinden van algemeen belang volstaat, in plaats van algemeen nut, wijst op een ruimere draagwijdte. Zulks betekent dat het Koninklijk Besluit niet vereist is voor een opzegging door bedoelde instanties gegeven bij het verstrijken van elke pachtperiode (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr.. 95-6, blz. 11).

Ernstige reden van verzet tegen pachtvernieuwing, ontstaan bij pachtoverdracht aan afstammelingen, is gelegen in het feit dat de verpachter, zijnde de C.O.O., de opbrengst zal aanwenden voor doeleinden van algemeen belang. Aanwenden voor doeleinden van algemeen belang betekent niet dat het openbaar bestuur het goed zelf zou aanwenden tot het algemeen belang. Het volstaat dat de opbrengst ervan tot dit doel bestemd is (*Vred. Herk de Stad*, 10 april 1970, *T. Vred.*, 1971, blz. 70; *R.W.*, 1970-71, 87).

Ten einde evenwel te vermijden dat teveel gevallen van vage bestemming van openbaar nut zouden voorkomen, heeft de wetgever uitdrukkelijk willen bevestigen dat alleen die gevallen in aanmerking komen waar door de overheid onteigening kan worden doorgevoerd. Als voorbeeld wordt gegeven het aanleggen door een intercommunale van een industriezone (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 22). Een openbaar bestuur of publiekrechtelijke rechtspersoon kan deze reden uiteraard invoeren wanneer de vereisten door artikel 6 gesteld, vervuld zijn, doch deze opzeggingsmogelijkheid krijgt slechts haar volle betekenis wanneer artikel 6 niet kan worden toegepast.

Vooraf in deze laatste veronderstelling, zal de rechter van dichtbij moeten onderzoeken of de ingeroepen bestemming wel degelijk als een reden van algemeen belang in aanmerking kan komen en of uit alle omstandigheden blijkt dat de aanwending inderdaad daadwerkelijk zal zijn.

Tiende reden : bestemming van kleine percelen voor gezinsdoeleinden en ontspanning

101 Artikel 7, 10°, laat de verpachter toe bij het verstrijken van elke pachtperiode opzegging te geven voor een aaneengesloten perceel, ten einde dit aan te wenden voor gezinsdoeleinden en ontspanning. Het perceel mag evenwel niet groter zijn dan twintig are of één twintigste van de oppervlakte van het verpachte goed, indien dit gedeelte twintig are overtreft.

Ingevolge het vroegere artikel 1774, 11°, B.W., kon de verpachter het bedrijf verminderen om één of meer woningen te bouwen, op voorwaarde dat de voor dit doel aangewende oppervlakte niet meer bedroeg dan tien aren of één tiende van het verpachte goed. Daar de wetgever had vastgesteld dat deze mogelijkheid in onbruik geraakt was, heeft hij getracht deze bepaling te moderniseren.

Een eerste toepassingsvoorwaarde heeft betrekking op de bestemming; alleen gezinsdoeleinden en ontspanning komen hiervoor in aanmerking. Bedoeld wordt het terugnemen van een perceel dat de verpachter wenst aan te wenden om een woning te bouwen voor zich zelf en zijn kinderen of voor zijn kinderen alleen, voor het optrekken van een zomerhuisje, een bungalow of het aanleggen van een speelveld (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 22). Zijn in elk geval uitgesloten: het aanleggen van een parking, van een speelplein bestemd voor cliënteel, het bouwen van een café of dranklijsterij, enz. (*Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 12). Een tweede toepassingsvoorwaarde beperkt de oppervlakte waarover de verpachter beschikken kan. Welke ook de uitgestrektheid is van het verpachte goed, de pachter mag in elk geval 20 are terugnemen. Indien echter het één twintigste van het door de verpachter verhuurde pachtgoed wordt overschreden, wordt het terug te nemen perceel beperkt tot één twintigste van de oppervlakte van het pachtgoed.

Zo de verpachter over een terrein wenst te beschikken dat groter is dan de toegelaten oppervlakte, kan hij slechts opzegging geven op grond van de artikelen 6, 2°, en 7, 11°, nl. zo het gaat om gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van elke verlenging van de pacht, in het eerste geval, of op het ogenblik van de opzegging, in het tweede geval, als bouwgronden moeten beschouwd worden.

Beide laatste redenen kunnen uiteraard ook worden ingeroepen om percelen voor gezinsdoeleinden en ontspanning aan te wenden, ook wanneer de voorwaarde inzake uitgestrektheid, door artikel 7, 10°, vereist, vervuld is. Bijgevolg kan de verpachter, binnen de grenzen door artikel 7, 10°, gesteld, drie opzeggingsredenen inroepen. Het feit dat de verpachter een bouwvergunning moet hebben om de opzeggingsreden van artikel 6, 2°, en 7, 11°, in te roepen, heeft geen bijzondere betekenis, vermits de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw een bouwvergunning in elk geval vereist, ook wanneer een huis of bungalow opgetrokken wordt op een perceel dat op grond van artikel 7, 10°, wordt teruggenomen. Het essentiële verschil en het werkelijke nut van deze opzeggingsreden met het oog op het aanwenden van percelen voor gezinsdoeleinden en ontspanning zijn hierin gelegen, dat deze laatste reden ook kan worden aangewend voor het uitvoeren van werken waarvoor geen bouwvergunning nodig is.

Niet om het even welk perceel mag teruggenomen worden. Artikel 7, 10°, schrijft bovendien voor dat het terug te nemen deel een aaneengesloten geheel moet zijn. Het gaat er uiteraard om versnippering te voorkomen en te verhinderen dat het bewerken van het perceel, waarvan een deel is afgenomen, zou bemoeilijkt worden (*Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6). Het in het artikel bepaalde kent aan de rechter de bevoegdheid toe te beslissen wanneer over de plaats van het bedoelde perceel tussen de partijen een betwisting ontstaat. Deze toevoeging is echter overbodig vermits de feitenrechter in elk geval, ook zonder tekst, bevoegd is om hierover te oordelen, evenals hij bevoegd is te beslissen of de andere toepassingsvoorwaarden al dan niet nageleefd zijn.

Het is duidelijk dat van deze opzeggingsreden slechts éénmaal per pachtperiode mag gebruik gemaakt worden door dezelfde verpachter tegenover dezelfde pachter (*Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-8, blz. 4); zulks vloeit immers voort uit het feit dat deze reden behoort tot de reeks die enkel bij het verstrijken van elke pachtperiode kan aangewend worden. Tenslotte is het artikel dusdanig opgesteld dat hiervoor zowel gronden als gebouwen in aanmerking kunnen komen; de term perceel heeft immers een algemene draagwijdte. Uit het feit dat er in de parlementaire voorbereiding op één enkele plaats alleen sprake is van landerijen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 22) kan niet afgeleid worden dat de gebouwen zouden uitgesloten worden. Niets wijst er immers op dat zulks de bedoeling van de wetgever zou geweest zijn (*anders*: ECKLOO, nr. 142).

Elfde reden : aanwending als bouwgrond of als industriële grond

102 Ingevolge artikel 6, 1° en 2°, kan de verpachter, in de loop van de pachtperiode opzegging geven voor gronden die wegens hun ligging hetzij ten tijde van de overeenkomst, hetzij op het ogenblik van elke verlenging van de pacht moeten worden beschouwd als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden.

Om hiervan evenwel gebruik te kunnen maken, moeten bijzondere voorwaarden vervuld zijn; in het eerste geval moeten de gronden als zodanig in de pachtvereenkomst opgegeven zijn; in het tweede geval is de verpachter verplicht ten minste drie maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode ervan kennis te geven aan de pachter. Wanneer echter een verpachter percelen verpacht, die weliswaar het karakter van bouw- of industriegrond hebben, doch die niet beantwoorden aan één van de genoemde vereisten, laat artikel 7, 11°, toe, op het einde van elke negenjarige periode om dezelfde reden opzegging te geven, op voorwaarde nochtans dat het karakter van bouw- of industriegrond aanwezig is op het ogenblik van de opzegging.

Ook voor de geldige toepassing van deze opzeggingsreden moet het karakter dat aan de percelen gegeven wordt, uiteraard met de werkelijkheid overeenstemmen; de vereisten die door artikel 6, 1° en 2°, op dat gebied gesteld zijn — o.m. de bouw- of verkavelingsvergunning — gelden eveneens voor het in artikel 7, 11°, bepaalde. Vermits ook hier sprake is van percelen, kan deze reden zowel voor gronden waarop gebouwen staan als voor andere gronden in aanmerking komen.

AFDELING III**OPZEGGINGSTERMIJN**

103 Twee verschillende opzeggingstermijnen zijn van toepassing voor de redenen, opgesomd in artikel 7.

Zoals het geval is voor de redenen die ingevolge artikel 6 voor alle pachtperiodes kunnen worden ingeroepen, is de opzeggingstermijn vastgesteld op drie volle maanden voor het verstrijken van de negenjarige pachtperiode, wanneer aan de overeenkomst een einde wordt gemaakt op grond van artikel 7, 9°, 10°, 11°, m.a.w. voor de aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang, om kleine percelen te gebruiken voor gezinsdoeleinden en ontspanning, en voor de aanwending van percelen als bouwgrond of als industriegrond. Ook deze termijn kan eventueel worden verlengd om de pachter toe te laten de wassende vruchten te oogsten. Voor deze opzeggingsredenen is de termijn aan geen maximum gebonden.

Voor al de overige redenen, diegenen die opgesomd zijn in artikel 7, 1° tot en met 8°, moet de opzegging gegeven worden ten minste twee jaar doch ten hoogste vier jaar voor de einddatum. Zo de verpachter opzegging gegeven heeft tegen een datum die de verval dag voorafgaat, wordt deze verschoven derwijze dat het gebruik eindigt op de datum in de pachtvereenkomst vastgesteld, of bij gebreke daarvan op

een door het plaatselijk gebruik bepaald tijdstip (Vred. Tielt, 27 sept. 1972, *T. Vred.*, 1974, 270).

De wet van 4 november 1969 heeft een belangrijke wijziging aangebracht. Er is immers niet alleen, zoals vroeger, een minimum termijn van twee jaar voorgeschreven, doch bovendien wordt als vereiste gesteld dat niet eerder dan vier jaar voor de einddatum opzegging mag gegeven worden. Hiermede heeft de wetgever willen verhinderen dat van het begin van de periode van eerste ingebruikneming opzegging voor eigen gebruik zou worden gegeven, hetgeen de pachter van meetaf aan ontmoedigen zou en hem ervan zou weerhouden de nodige investeringen op langere termijn te verrichten (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 24).

HOOFDSTUK III

OPZEGGING DOOR DE VERPACHTER NADAT TWEE PACHTPERIODES VERSTREKEN ZIJN

AFDELING I

REGEL

104 Slechts één enkele reden komt in aanmerking om in de loop van de pachtperiode, met uitsluiting van de eerste en de tweede, aan de pachtovereenkomst een einde te maken, nl. de bedoeling van de verpachter om zelf het verpachte goed te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan de afstammelingen of aangenomen kinderen van zijn echtgenoot.

Uit het in het artikel 8 bepaalde blijkt dat de wetgever niet gewild heeft dat de eerste twee pachtperiodes door een andere opzeggingsmogelijkheid zouden onderbroken worden, dan de in artikel 6 opgesomde, waarbij nochtans bijzondere voorwaarden moeten in acht genomen worden. Voor alle andere redenen moet het einde van de negen jaar worden afgewacht. Het is slechts nadat de derde pachtperiode is ingegaan, dat een lopende pacht, om één enkele reden, kan onderbroken worden. Bovendien moet deze in zijn volle betekenis uitgelegd worden. Hij is eveneens van kracht wanneer er bij toepassing van de artikelen 35 en 43, ingeval van bevoorrechte pachtoverdracht (zie nr. 252 e.v.) en van overlijden van de pachter (zie nr. 141 e.v.) pachthernieuwing is ontstaan met het gevolg dat een nieuwe eerste pachtperiode van negen jaar ingaat.

Behalve deze eerste beperking, legt artikel 8 nog een tweede op, nl. de opzeggingsmogelijkheid kan enkel worden ingeroepen om het verpachte goed voor eigen gebruik aan te wenden. Alle andere redenen zijn bijgevolg uitgesloten uit het toepassingsveld van artikel 8. Ook na het verstrijken van de tweede pachtperiode moet de verpachter het einde van de lopende negen jaar afwachten wil hij de overeenkomst beëindigen op grond van een in artikel 7 opgesomde reden die niet het eigen gebruik betreft.

Omtrent de betekenis en de draagwijdte die de wetgever aan het eigen gebruik heeft willen geven, de belanghebbenden die er kunnen van genieten en de voorwaarden die hierbij in acht moeten worden genomen, wordt verwezen naar wat hierboven is geschreven in verband met het eigen gebruik bedoeld in artikel 7, 1°; alles wat daar vereist wordt is eveneens van toepassing op het in artikel 8 bepaalde, met inbegrip van artikel 10 dat handelt over de aanplanting van naaldbomen, loofbomen of heesters.

De aandacht moet nochtans worden gevestigd op een belangrijk verschil tussen het eigen gebruik als opzeggingsreden in artikel 7, 1°, vermeld en het eigen gebruik dat na de eerste twee pachtperiodes kan ingeroepen worden.

Het in artikel 7, 1°, bepaalde maakt het mogelijk bij het einde van elke pachtperiode de overeenkomst te beëindigen, om hetzij het gehele pachtgoed, hetzij een gedeelte ervan voor eigen gebruik aan te wenden. Het in artikel 8 bepaalde laat dit onderscheid niet toe. Uit de weglatting moet bijgevolg worden afgeleid dat in de loop van de pachtperiode, volgend op de tweede, een deel van het verpachte goed niet kan teruggenomen worden. Wil de verpachter van de hier besproken opzeggingsmogelijkheid gebruik maken, dan moeten alle door hem verpachte goederen voor eigen gebruik aangewend worden. Dit betekent niet dat de landbouwexploitatie van de pachter uitsluitend moet bestaan uit door dezelfde verpachter in pacht gegeven goederen; er wordt uiteraard alleen vereist dat de opzegging wegens eigen gebruik, betrekking heeft op alle goederen die aan dezelfde, opzegging gevende, verpachter toebehoren en door dezelfde pachter in pacht genomen werden.

Hoewel de bedoeling van de wetgever om de terugnemning van een gedeelte te verbieden, nergens duidelijk is uitgedrukt, kan hieromtrent nochtans geen enkele twijfel bestaan, anders had het eenvoudig volstaan de tekst van artikel 7, 1°, over te nemen. Bovendien wordt deze vaststelling nog door een tweede versterkt. Artikel 8, tweede lid, verwijst uitdrukkelijk naar artikel 7, 1°, tweede lid, met de bedoeling de voorwaarden die vereist zijn ingeval het terug te nemen goed medeëigendom is van verscheidene personen, ook op deze opzeggingsredenen toepasbaar te maken (zie nr. 82). Zulks wijst er meteen op dat de wetgever de gedeeltelijke terugnemning niet heeft willen toestaan, vermits het had kunnen volstaan eenvoudig naar artikel 7, 1°, eerste lid te verwijzen (Rb. Brugge, 28 juni 1972, *T. Not.*, 1974, 186; *anders*: Vred. Tielt, 1974, 270).

AFDELING II

OPZEGGINGSTERMIJN (ARTIKEL 11, 3°)

105 Wanneer de verpachter, om de reden vermeld in artikel 8, aan de pacht een einde wil maken, moet hij een opzeggingstermijn van tenminste drie jaar en ten hoogste vier jaar in acht nemen.

In tegenstelling met de in artikel 7, 1° tot 8°, voorgeschreven minimum termijn, wordt deze hier op drie jaar gebracht.

De wetgever heeft immers gemeend dat een bepaalde teeltverzorging zich over een drietal jaren kan uitstrekken en dat een vooruitziende pachter moet kunnen blijven doorwerken om een normale exploitatie in stand te houden (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 24).

Normaal moet de opzegging tegen de vervaldag worden gegeven, doch, ingevolge het in artikel 58 bepaalde, kan de datum derwijze worden verschoven dat het gebruik eindigt op de datum in de pachtovereenkomst vastgesteld, of bij gebreke van overeenkomst, door het plaatselijk gebruik bepaald.

HOOFDSTUK IV

VORM EN INHOUD VAN DE OPZEGGING DOOR DE VERPACHTER (ART. 12)

AFDELING I

ALGEMENE REGEL

§ 1. Vorm van de opzegging

106 Om een einde te maken aan de pachtovereenkomst moet de verpachter opzegging geven en zulks moet geschieden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij aangetekende brief. Deze vormvereiste wordt voorgeschreven door artikel 57, dat alle teksten opsomt waar deze verplichting moet in acht genomen worden.

Hoewel er sprake is van een aangetekende brief, volstaat een aangetekende kaart eveneens (Vred. Dinant, 14 maart 1941, *R. P. Not.*, 1942, 270). Soms wordt aangeraden een brief zonder omslag te gebruiken, ten einde te vermijden dat zou worden opgeworpen dat de omslag geen brief bevatte. Dat is nochtans geen absolute noodzakelijkheid, vermits de aangetekende brief moet worden uitgelegd in de gebruikelijke betekenis, zoals bedoeld in artikel 7 van het Koninklijk Besluit van 12 oktober 1879, nl. een brief verzonden onder omslag, met de vermelding „aangetekend”. Ingeval van betwisting kan aan de afzender de aanvullende eed worden opgelegd betreffende de werkelijke inhoud van de zogenaamde ledige omslag (Cass., 7 jan. 1943, *Pas.*, 1943, I, 9).

Daar de aangetekende brief door artikel 57 als een voldoende bewijs aanvaard wordt, moet uiteraard worden aangenomen dat de aantekening volstaat om de inhoud van het schrijven te bewijzen. Om niettegenstaande het in acht nemen van deze vormvereiste, toch de inhoud te kunnen betwisten, moet afdoende bewezen worden dat de brief anders opgesteld was (DE PAGE, *Compl. IV*, nr. 810 *ter*, voetnoot 2; KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 271; *vgl.* Rb. Verviers, 13 mei 1925, *J. Liège*, 1925, 220). De aangetekende brief heeft dezelfde waarde als een gerechtsdeurwaardersexploot (Vred. Gent, 2de kanton, 19 okt. 1933, *T. Vred.*, 1934, 86).

De aangetekende brief die de opzegging bevat moet ondertekend zijn. Een niet ondertekende, met de schrijfmachine geschreven opzegging is geen opzegging en bijgevolg niet bestaande (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). Een dergelijk stuk kan zelfs niet als begin van schriftelijk bewijs gelden (DE PAGE, III, nr. 788).

107 De weigering van de aangetekende brief door de pachter of zijn afwezigheid bij de aanbieding, heeft voor de uitwerking van de opzegging geen enkel gevolg; de pachter is immers niet bij machte een wettelijk geregeld recht van opzegging te ontzenuwen (CLOSON, nr. 136; ROPPE, nr. 92; Cass., 20 maart 1947, *Pas.*, 1947, I, 118; KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 271; Vred. Sint-Kwintens-Lennik, 24 dec. 1943, *T. Vred.*, 1943, 93; Vred. Gent, 2de kanton, 19 okt. 1933, *T. Vred.*, 1934, 86; Vred. Philippeville, 25 maart 1937, *T. Vred.*, 1937, 332 en 401; Vred. Fléron, 22 nov. 1946, *J. Liège*, 1946, blz. 79; *anders*: Ktg. 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). De afwezigheid van de pachter kan niet verhinderen dat de opzeg-

gingstermijn begint te lopen (Vred. Philippeville, 25 maart 1937, *T. Vred.*, 1937, 332 en 401), de datum van de poststempel heeft geloofwaardigheid (CLOSON, nr. 137, blz. 267).

Wanneer de opzegging bij gerechtsdeurwaardersexploot is geschied, is ze geldig wanneer de kopij binnen de opzeggingstermijn op het gemeentehuis wordt afgegeven, zelfs wanneer ze buiten de opzeggingstermijn aan de pachter wordt overhandigd (Vred. Sint-Joost-ten-Node, 24 april 1963, *T. Vred.*, 1963, 294).

Zo een verpachter, wonende in België, zijn pachter, gedomicilieerd in Nederland, opzegt bij een gerechtsdeurwaardersexploot, dat gedagtekend is voor de vervaldag, doch slechts nadien in Nederland betekend wordt, dan is deze opzegging geldig en tijdig gedaan (Rb. Gent, 9 jan. 1959, *R.W.*, 1958-59, 1339; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Exploit.*, nr. 665 e.v.).

Het gerechtsdeurwaardersexploot en de aangetekende brief zijn, ingevolge artikel 57, ten bate van beide partijen vereist op straffe van niet-bestaan (Cass., 9 dec. 1948, *Pas.*, I, 1948, 699; Vred. Tielt, 24 mei 1972, *T. Not.*, 1975, nr. 1, 10) en kunnen dus niet worden vervangen door het tekenen van een ontvangstbewijs bij de overhandiging van een gewone brief (ROPPE, nr. 92; vgl. Cass., 6 juli 1950, *Pas.*, 1950, I, 814; anders: CLOSON, nr. 136); artikel 57 vereist immers een brief ter post aangetekend.

108 In principe moet de verpachter zelf de opzegging geven, doch een lasthebber kan het in zijn naam doen (*Rec. Dall.*, Tw. *Louage*, nrs. 1439 en 1445). Deze lastgeving moet niet noodzakelijk schriftelijk gebeuren; een mondeling mandaat (Rb. Brussel, 15 nov. 1951, *B.J.I.*, 1952, 145) en zelfs een stilzwijgende lastgeving (VAN DIEVOET, nr. 91 *bis*) volstaan. Alleen blijft dan de moeilijkheid bestaan een dergelijke lastgeving tegenover de pachter te bewijzen temeer daar, bij toepassing van de artikelen 1985 en 1341 B.W., het bewijs door getuigen niet toegelaten is wanneer de lastgeving slaat op een waarde die 3.000 fr. te boven gaat, tenware aangetoond wordt dat de lasthebber gewoonlijk met de pachter handelde, zoals b.v. een beheerder van goederen van de verpachter of een kind van de verpachter (VAN DIEVOET, nr. 91 *bis*, blz. 71).

Doorgaans en terecht wordt aanvaard dat de advocaat namens zijn cliënt de opzegging mag betekenen.

Ratificatio mandato aequiparatur zodat de verpachter de opzegging, die in zijn naam gegeven werd, kan goedkeuren (Rb. Dendermonde, 20 febr. 1948, *onuitg.*). Deze goedkeuring schijnt nochtans te moeten gebeuren vóór de aanvang van de wettelijke opzeggingstermijn (vgl. Cass., 6 febr. 1953, *Pas.*, 1953, I, 436, noot; *R.v.S.*, 1953, nr. 4310, blz. 224). Wel werd het standpunt verdedigd (Vred. Brugge, 3de kanton, Coppens t./ Gheyle, 9 mei 1958, *onuitg.*) dat de ratificatie niet na de opzegging mag gegeven worden omdat de pachter van meetaf aan, 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.

Niettemin staat vast dat een gewone derde, zonder mandaat, zoals een schuldeiser of meer bepaald een nieuwe verpachter, de opzegging niet kan geven, vermits dit recht aan de verpachter toebehoort (SAVATIER, nr. 170 *bis*, blz. 193).

109 Ingeval het verpachte goed in medeëigendom aan meerdere eigenaars toebehoort, moet de opzegging, op straffe van nietigheid, door alle onverdeelde eigenaars worden gegeven (Cass., 6 juli 1933, *Pas.*, 1933, I, 285; Cass., 23 okt. 1952, *Pas.*, 1953, I, 92; *J.T.*, 1953, 122; Luik, 17 jan. 1931, *T. Vred.*, 1931, 120; Rb. Kortrijk, 29 april 1954, *R.W.*, 1954-55, 1813; Rb. Dendermonde, 30 mei 1924, *Pas.*, 1925, III, 22; Vred. Beringen, 28 okt. 1955, *R.W.*, 1956-57, 483; Vred. Ronse, 1 juni 1954, *T. Vred.*, 1955, 407; Rb. Antwerpen, 25 nov. 1952, inzake Keuzers t./ Biermans, *onuitg.*; Rb. Marche-en-Famenne, 18 juni 1966, *J. Liège*, 1966-67, blz. 10; DE PAGE, IV, Compl., nr. 810 *ter*; VAN DIEVOET, nr. 91 *bis*; ROPPE, nr. 188).

Niettemin wordt de stelling verdedigd dat opzegging mag gegeven worden door één mede-eigenaar, doch enkel wat het aandeel in het ganse onverdeelde goed betreft dat hem bij de vereffening en verdeling toegekend wordt zodat de rechten van de andere medeëigenaars

onaaneroerd worden gelaten. Deze zienswijze steunt op artikel 577 *bis*, § 4, B.W., dat de medeëigenaar toelaat over zijn aandeel te beschikken en het met zakelijke rechten te bezwaren — waaruit wordt afgeleid dat daden van beheer, zoals verpachten en opzeggen, *a fortiori* toegelaten zijn. Bovendien wordt een argument gezocht in artikel 883 B.W. dat aan de akte van vereffening en verdeling een aanwijzend karakter toekent, zodat de deelgenoot geacht wordt uitsluitend eigenaar te zijn van de goederen die hem worden toebedeeld (Vred. Tielt, 11 febr. 1971, *R.W.*, 1970-71, 1479 met noot).

Zo het pachtgoed verhuurd is aan één van de onverdeelde medeëigenaars, dan moet de opzegging aan hem door al de anderen betekend worden (Vred. Ronse, 1 juni 1954, *T. Vred.*, 1955, 407). Deze stelling is gebaseerd op de overweging dat de opzegging geen louter bewarende maatregelen is, maar de uitoefening van een recht om een einde te maken aan het gebruik door de pachter van het goed (Cass., 17 mei 1951, *Pas.*, 1951, I, 627 met noot; *R.W.*, 1951-52, *R. P. Not.*, 1952, 223; Vred. Marche-en-Famenne, 7 okt. 1949, *Pas.*, 1951, III, 63; *T. Vred.*, 1951, 115; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, nr. 227; Nys, J., *Kritische beschouwingen over de rechtspraak inzake landpacht*, *T. Vred.*, 1960, blz. 161; *vgl. anders*: Vred. Binche, 13 jan. 1939, *P.P.*, 1939, 289; *T. Vred.*, 1939, 207; Vred. Beaumont, 29 dec. 1939, *T. Vred.*, 1941, 551). Het feit dat degene, die opzegging geeft, later de overige delen van het onverdeelde goed aankoopt, kan de nietigheid van de opzegging, die niet door alle medeëigenaars werd gegeven, niet ongedaan maken (Vred. Leuze, 21 juni 1952, *T. Vred.*, 1952, 272); anders ware het ingeval van verkaveling. Ook ingeval van medeëigendom is de opzegging krachtens uitdrukkelijke of stilzwijgende lastgeving 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). Aldus wordt aanvaard dat de onverdeelde eigenaar, die opdracht kreeg het nodige te doen om tot de scheiding en deling te komen, ook de opzegging kan geven (Rb. Kortrijk, 25 okt. 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 de akte geldig maken (Rb. Gent, 20 dec. 1951, inzake De Bruyne t./ Deprez en cons., *onuitg.*). Om echter aan derden regestelbaar te zijn, moet het mandaat worden bewezen door de bewijsmiddelen van het burgerlijk recht.

Ratificatie van een opzegging die niet door alle medeëigenaars gegeven werd, zal hen voor zware problemen stellen. Zelfs werd het standpunt ingenomen dat ratificatie, ingeval van medeëigendom, niet mogelijk is, omdat de pachter van bij het ontvangen van de opzegging met zekerheid moet kunnen vaststellen of ze al dan niet gegrond is, o.m. of de opzegging op regelmatige wijze uitgaat van alle medeverpachters (Vred. Brugge, 3de kanton, 9 mei 1958, inzake Coppens t./ Gheyle, *onuitg.*). Zelfs wanneer men de mogelijkheid van ratificatie aanvaardt, is het evident dat deze zou geschieden vóór de wettelijke opzeggingstermijn begint te lopen, omdat mag worden verwacht dat de opzegging met het daadwerkelijk akkoord van alle betrokkenen is gegeven vóór de termijn een aanvang neemt.

Terloops zij hier opgemerkt dat artikel 577 *bis* B.W., dat de wet van 8 juli 1924 op de medeëigendom bevat, ook van toepassing is op de onverdeelde landelijke eigendommen (DE PAGE, V, nr. 1160, a en b; Vred. Binche, 13 jan. 1939, *P.P.*, 1939, 289; *T. Vred.*, 1939, 207; Vred. Egezeé, 5 april 1950, *Pas.*, 1951, III, 77); zulks betekent dat de medeëigenaars, ingevolge § 6 van dat artikel kunnen gedwongen worden opzegging te geven.

110 Is het goed onverdeeld verpacht aan meerdere personen, dan moest tot op heden de opzegging aan iedere pachter afzonderlijk gericht worden, tenzij tussen hen een rechtsband van hoofdelijkheid, lastgeving of zaakwaarneming bestaat (Cass., 6 juli 1933, *Pas.*, 1933, I, 285; Cass., 13 mei 1971, *R. Not.*, 171, 342; DE PAGE, Compl. IV, nr. 810 *ter*; Luik, 12 nov. 1930, *Pas.*, 1931, II, 35; PLANIOL, I, blz. 808; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr. 365; Luik, 17 jan. 1931, *T. Vred.*, 1931, 210; ROPPE, nr. 97).

De pacht is immers ondeelbaar, zodat een opzegging die niet aan alle pachters werd gegeven, zonder uitwerking bleef, zelfs tegenover hen die er een ontvangen hadden (SAVATIER, nr. 170 *bis*). In werkelijkheid heeft de wetgever dit standpunt bevestigd, doch hij heeft er een feitelijke betekenis aan gegeven. Artikel 12, 3°, schrijft voor dat, ingeval verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten, van de opzegging kennis moet gegeven worden aan al diegenen die het goed exploiteren. Dat betekent dat de opzegging nu alleen aan de onverdeelde effectieve exploitanten moet worden betekend (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 25). Hieruit vloeit voort dat de opzegging niet moet worden betekend aan degenen die het goed weliswaar mede in pacht hebben genomen, doch niet betrokken zijn bij de daadwerkelijke exploitatie ervan (ECKLOO, nr. 213). In dit verband ontstond enige deining naar aanleiding van een arrest van het Hof van Cassatie van 15 juni 1973 (*R.W.*, 1973-74, 1375). Uit de tekst van artikel 12, 4°, leidt dit arrest af, dat kennisgeving van de opzegging dient te geschieden aan elk van de medepachters-exploitanten, zelfs indien het om echtgenoten gaat en welke ook hun huwelijksstelsel moge zijn. In een arrest van 5 september 1975 (*R.W.*, 1975-76, 791) interpreteert hetzelfde Hof het begrip „gemeenschappelijke pacht”. Dit zou wijzen op de hypothese waarbij verscheidene personen rechtstreeks bij de totstandkoming van de pachtovereenkomst waren betrokken of waarbij zij een recht op landpacht verwierven door erfopvolging of een rechtsgeldige overdracht. Het huwelijk is onverschillig met betrekking tot het begrip gemeenschappelijke pacht en het louter bestaan van een huwelijksband verstrekt aan de echtgenoot niet de hoedanigheid van medepachter.

De stelling dat het huwelijk op zich zelf reeds volstaat om te eisen dat de opzegging aan beide echtgenoten dient te worden gegeven, omdat zij *a fortiori* als medepachters zouden dienen te worden aangezien, is een conclusie die verder reikt dan wat door het bepaalde in artikel 12, 4°, wordt gewild.

Zoals boven werd onderstreept, heeft de wetgever aan het artikel 12, 3°, een feitelijke betekenis willen geven.

Opdat beide echtgenoten als medepachters-exploitanten zouden kunnen worden beschouwd, moeten twee voorwaarden cumulatief zijn nageleefd; 1. beide echtgenoten hebben in onverdeelde pacht recht verkregen; dit zal o.m. het geval zijn wanneer de pachtovereenkomst door beiden samen werd aangegaan; 2. beide echtgenoten moeten effectief exploitanten zijn (LUST, A., *Moet opzegging van landpacht gegeven worden aan beide echtgenoten? Een analyse van de arresten van het Hof van Cassatie van 13 mei 1971 en 15 juni 1973*, noot bij Cass., 15 juni 1973, *R.W.*, 1973-74, 1377). Dit laatste is evenwel een loutere feitenkwestie.

Weet de verpachter niet wie het goed exploiteert, dan mag hij, aldus hetzelfde artikel 12, 3°, als exploitant beschouwen degenen die de laatste pacht betaald hebben, of, bij gebreke van betaling, de pachter of de pachters die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf. Er moet worden onderstreept dat dit artikel aan de verpachter geen keuze laat tussen twee oplossingen. De verpachter moet bewijzen dat de door hem aangewende manier van opzegging de enige mogelijke was en dat hij hiertoe gedwongen werd door de omstandigheden, zoals deze in de tekst zelf voorzien zijn. De rechtbank zal moeten nagaan of de vereiste voorwaarden nageleefd zijn.

111 In een gelijkaardige oplossing wordt door artikel 12, 3°, tweede lid, voorzien, wanneer de pachter in de loop van de pachtovereenkomst overleden is en de verpachter, op het ogenblik dat de opzegging moet gegeven worden, niet weet wie van de erfgenamen of de rechthebbenden de pacht voortzet. In dat geval kan de opzegging worden gegeven aan degene of degenen onder hen die de laatste pacht hebben betaald of bij gebreke van betaling, aan de erfgenamen of de rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de bedrijfszetel van de overleden pachter. Als laatste pacht wordt hier uiteraard bedoeld, de pacht die betaald werd vóór de verpachter opzegging gaf, en na het overlijden van de oorspronkelijke pachter (ECKLOO, nr. 215).

De vraag kan worden gesteld welke de toestand is wanneer één pachter staat tegenover meerdere verpachters, die ieder een bepaald deel door verkaveling toebedeeld kregen, of wanneer het verpachte goed voor een deel of in meerdere loten aan verschillende kopers verkocht werd. Men kan het standpunt verdedigen dat de pachtovereenkomst niet als een geheel dient

te worden beschouwd, vooral indien de loten vrij ver uiteen liggen, van geringe grootte zijn en zelfs op verschillende data in pacht werden genomen. In dergelijk geval kan worden aangevaard dat de opzegging rechtsgeldig door de enkele eigenaar van het lot kan worden gegeven (Rb. Hoi, 24 april 1942, *T. Vred.*, 1943, 27; ROPPE, nr. 97, c).

Doch ook wanneer de goederen als een geheel verpacht werden, heeft de verkaveling tot gevolg dat aan de eerder bestaande onverdeeldheid een einde gekomen is, met het gevolg dat de pachter zich tegenover afzonderlijke eigenaars bevindt en in dezelfde toestand alsof hij verschillende goederen zou gepacht hebben van verschillende eigenaars om ze samen in een geheel als landbouwbedrijf te exploiteren. Hieruit vloeit uiteraard voort dat iedere eigenaar opzegging kan geven voor het deel dat hem toebehoort (ROPPE, nr. 97, c).

Aan de verpachter, die het goed verkoopt nadat hij opzegging gegeven heeft, wordt ten stelligste aangeraden zelf de procedure tot geldigverklaring te verrichten (Cass., 8 april 1960, *Pas.*, 1960, I, 941; *J.T.*, 1960, blz. 648). Immers de koper van het pachtgoed waarvoor de verkoper opzegging gegeven heeft, mag deze opzegging niet inroepen om het goed te doen vrijmaken. Het is de bedoeling van de wetgever geweest de pachter gedurende de voorgeschreven opzeggingstermijn te beschermen tegen elke nieuwe opzegging, wie ook de initiatiefnemer ervan zijn mag en welke de redenen zijn die worden ingeroepen (Rb. Gent, 25 nov. 1960, *R.W.*, 1960-61, 999; Rb. Brussel, 8 april 1961, *J.T.*, 1961, blz. 372). Wanneer de vroegere verpachter de geldigverklaring bekomen heeft, dan mag de koper deze wel inroepen (Vred. Bree, 9 juni 1966, *R.W.*, 1966-67, 1002).

112 De gehuwde vrouw moet in principe gemachtigd worden om geldig opzegging te kunnen geven. Is dit niet gebeurd, dan kan de pachter deze onregelmatigheid toch niet inroepen, daar de nietigheid die eruit voortvloeit slechts betrekkelijk is (Rb. Brugge, 31 jan. 1953, *R.W.*, 1952-53, 1157). De gehuwde vrouw mag zich met het beheer van een eigen goed bemoeien ingevolge de uitdrukkelijke of stilzwijgende lastgeving van haar echtgenoot; zij kan dus in die omstandigheden rechtsgeldig een opzegging geven, temeer wanneer haar echtgenoot deze opzegging achteraf goedkeurt en beiden samen in geldigverklaring dagvaarden (Cass., 19 jan. 1973, inzake Beguin t./ Spirlet-Rousson, *onuitg.*; Vred. Passendale, 23 sept. 1952, *R.W.*, 1952-53, 726; Rb. Brugge, 31 jan. 1953, *R.W.*, 1952-53, 1157).

Onder het stelsel van de wettelijke huwelijksgemeenschap kan de man opzegging geven voor de eigen goederen van de vrouw. Behoort het pachtgoed toe aan de beide echtgenoten samen, dan mag de man alleen de opzegging ondertekenen, vermits hij krachtens artikel 1421 B.W. de beheerder van de gemeenschap is; het is niet nodig dat de vrouw medeondertekent (Vred. Brugge, 3de kanton, 2 mei 1958, inzake De Sauter t./ Snauwaert, *onuitg.*).

Een voorwaardelijke opzegging is niet geldig (Vred. Doornik, 20 jan. 1942, *T. Vred.*, 1942, blz. 54 met noot; Vred. Ronse, 1 juni 1954, *T. Vred.*, 1954, 407). Iedere partij heeft er immers belang bij te weten dat de ene of de andere het contract wil verbreken. Aan deze bedoeling kan geen voorwaarde worden toegevoegd; een voorwaardelijke opzegging is een opzegging zonder meer (DE CLERCK en LEFÈRE, nr. 121).

113 De opzegging moet uiteraard tijdig gegeven worden met inachtneming van de termijnen, zoals in artikel 11 voorgeschreven is, nl. drie maanden, twee of drie jaar — in beide laatste gevallen met een maximum termijn van vier jaar — naargelang de redenen die de verpachter inroept.

Tot bij het van kracht worden van de wet van 4 november 1969, bestond er een zekere verwarring over de vraag of deze opzeggingstermijnen als vrije termijnen moesten worden aan-

gezien. Dit probleem is thans opgelost. Aansluitend bij een arrest van het Hof van Cassatie van 8 april 1960 (*Pas.*, 1960, I, 941) heeft de wetgever de zienswijze aangenomen dat de aanvangsdatum niet meetelt, terwijl de vervalddag zelf moet meegerekend worden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 24-25; *Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 17); de opzeggingstermijn inzake landpacht is bijgevolg geen vrije termijn. Dit standpunt stemt trouwens overeen met de artikelen 52 en 53 Ger. Wb. Hierin wordt immers bepaald dat de termijn wordt gerekend vanaf de dag na die van de akte of van de gebeurtenis welke hem doet ingaan, terwijl de vervalddag in de termijn begrepen is. De dag van de opzegging is uiteraard de dag waarop het gerechtsdeurwaardersexploot wordt betekend of waarop de aangetekende brief ten huize van de pachter overhandigd of in elk geval aangeboden wordt (DE CLERCK en LEFÈRE, nr. 120; EECKLOO, nr. 180). Als vervalddag moet beschouwd worden, de dag die als einde van de pachtovereenkomst in het contract bepaald is of wat aldus door de gebruiken van de streek wordt aanvaard (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 25).

Aan de einddatum van de pachtovereenkomst brengt artikel 58 bovendien een correctie aan. Het kan immers gebeuren dat de datum waarop de pachtperiode verstrijkt een andere is dan diegene die voor het vertrek van de pachter in de pachtovereenkomst is bepaald. In dit geval schrijft het in artikel 58 bepaalde voor dat de datum waartegen opzegging is gedaan verschoven wordt, zodanig dat het gebruik eindigt op de datum die voor het vertrek, door de pachtovereenkomst of bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik, is vastgesteld.

114 De verlenging van de opzeggingstermijn, die voortvloeit uit de verschuiving van de vervalddag, kan niet worden toegekend in de gevallen waarin een termijn van drie maand van toepassing is, m.a.w. de beëindiging van de pacht van percelen die als bouw- of industriegrond moeten worden aangezien, de aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang, voor gezinsdoeleinden en ontspanning, zoals is bepaald in de artikelen 6 en 7, 9°, 10°, 11°. In al die gevallen immers kan de termijn van drie maand verlengd worden om de pachter de tijd te geven de wasende vruchten te oogsten (zie boven, nr. 75).

Principieel moet de opzegging gegeven worden tegen de vervalddag, doch algemeen wordt aanvaard dat een opzegging die niet tijdig voor een bepaalde datum gegeven is, geldig is, voor de eerstvolgende nuttige datum, vastgesteld volgens de overeenkomst, de wet of de gebruiken (Cass., 23 sept. 1943, *Pas.*, 1943, I, 353; Gent, 1 dec. 1959, *R.W.*, 1960-61, 840; Rb. Tongeren, 13 maart 1942, *T. Vred.*, 1943, 169; Rb. Brussel, kortg. 29 april 1941, *T. Vred.*, 1941, 456; Vred. Lessen, 30 april 1938, *T. Vred.*, 1938, 431; Vred. Herzele, 11 juni 1947, *T. Vred.*, 1947, 341; Vred. Erezée, 5 april 1950, *Pas.*, 1051, III, 77; Vred. Sint-Kwintens-Lennik, 24 dec. 1930, *T. Vred.*, 1931, 93; Vred. Roeselare, 29 mei 1953, *R.W.*, 1954-55, 1831; Vred. Lochristi, 25 nov. 1953, *R.W.*, 1954-55, 104; Vred. Ronse, 11 mei 1954, *T. Vred.*, 1955, 231; Vred. Aalst, 30 juni 1959, inzake Van Gyseghe t./ Van den Steen, *onuitg.*; Vred. Aalst, 29 maart 1929, inzake Cammu t./ Van den Eed, *onuitg.*; Vred. Neufchâteau, 3 juni 1954, *J. Liège*, 1954-55, 28; Rb. Namen, 29 nov. 1965, *J. Liège*, 1966-67, 68; KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 270; SAVATIER, nr. 170 *bis*; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, Compl. I, nr. 203; CLOSON, nr. 270; Cass. fr., 2 febr. 1951, *J.C.P.*, 1951, 2, 6244 met noot; Cass. fr. veren. kamers, 25 juli 1955, *J.C.P.*, 1951, 2, 6481). Enkel de wil van de verpachter, om aan de pacht een einde te maken, heeft belang (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr. 51; *R. Trim. Dr. Civ.*, 1928, nr. 47; Cass. fr., 14 nov. 1927, *Dall. Hebd.*, 1927, I, 738; ROPPE, nr. 97); in principe zelfs moet de vervalddatum in de opzegging niet vermeld worden (Cass., 23 sept. 1843, *Pas.*, 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 (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, Compl. I, nr. 203; Rb. Brussel, 7 juli 1936, *R.W.*, 1936-37, 406). Trouwens artikel 58 gaat van dezelfde principes uit, wanneer de opzeggingstermijn verlengd wordt tot de contractuele of gewoonrechtelijke vervaltermijn.

115 Al deze principes echter worden in belangrijke mate beperkt door het feit dat voor alle redenen waarvoor een opzeggingstermijn van twee of drie jaar voor-

geschreven is, meteen is vastgesteld dat de termijn niet meer dan vier jaar kan bedragen. Zo m.a.w. de eerstvolgende nuttige datum zo ver is verwijderd, dat de periode, liggend tussen die datum en de dag waarop de opzegging gegeven werd, meer dan vier jaar bedraagt, moet de opzegging als ongeldig worden aangezien (D'UDEKEM D'ACOEZ en SNICK, nr. 183).

§ 2. Inhoud van de opzegging

116 Het volstaat echter niet dat de opzegging bij aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot geschiedt; bovendien moet ze, om geldig te zijn, een duidelijke opgave van de juiste reden of redenen bevatten en tevens de vermelding dat de verpachter de geldigverklaring voor de vrederechter zal vragen indien de pachter niet binnen de 30 dagen na de verzending van de opzegging schriftelijk zijn instemming ermede betekend heeft.

De vermelding van de juiste reden of redenen is weliswaar op straffe van nietigheid vereist, doch dit voorschrift betekent niet dat ze aan een wel bepaalde vorm of formulering onderworpen is. Het is de bedoeling de pachter in staat te stellen onmiddellijk na te gaan of de ingeroepen reden gegrond is (*Parl. Hand.*, Senaat, 1961-62, nr. 139, blz. 5). Elke omschrijving die duidelijk genoeg is om de pachter toe te laten de reden te identificeren, volstaat (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 25). Zodra deze voorwaarde vervuld is, moet de opzeggingsreden niet meer gedetailleerd of ontleed worden (*Parl. Hand.*, Senaat, 1948-49, blz. 15; ROPPE, nr. 93, a). De verwijzing naar een wettekst wordt niet gevraagd (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 25). Alternatieve redenen zijn toegelaten, op voorwaarde dat elke reden kan worden ingeroepen (Vred. Leuze, 8 febr. 1952, *T. Vred.*, 1952, 326). De opzegging zal echter niet geldig zijn wanneer de opzeggingstermijnen voor de ingeroepen alternatieve redenen verschillend zijn en voor de pachter een onduidelijke toestand veroorzaken, die het hem onmogelijk maakt de juiste betekenis van de opzegging onmiddellijk te begrijpen.

Zo opzegging gegeven wordt om het pachttoed voor eigen gebruik aan te wenden, is het echter niet voldoende deze reden te vermelden. Tevens moet de persoon of de personen, die de exploitatie wensen over te nemen, in de opzegging aangeduid worden (zie hoger, nr. 90). Materiële veranderingen in de aanduiding van pachter of pachttoed tasten de geldigheid niet aan, op voorwaarde dat de pachter de vergissing zelf gemakkelijk kan herstellen (SAVATIER, nr. 170 *bis*) en ze niet van aard is bij de pachter twijfel te doen ontstaan (Vred. Aalst, 29 maart 1960, inzake Cammu t./ Van den Eed, *onuitr.*). Bovendien zal moeten blijken dat de belangen van de pachter hierdoor geschaad werden, en hiervan heeft de pachter zelf uiteraard de bewijslast te dragen. Deze conclusie is enkel de toepassing van een algemeen geldend principe dat een rechtshandeling alleen dan niet kan geldig verklaard worden, indien het verzuim of de onregelmatigheid de belangen schaadt van de partij die de exceptie inroept (art. 861, Ger. W.; D'UDEKEM D'ACOEZ en SNICK, nr. 182).

Volgens artikel 12, 1°, moet de opzegging een tweede vermelding bevatten, nl. dat de verpachter, bij gebreke van een hem binnen de 30 dagen na de verzending van de opzegging betekende schriftelijke instemming, de geldigverklaring ervan voor de vrederechter zal vorderen. T.a.v. het vroegere stelsel, brengt de wet van 4 november 1969 hier een grondige wijziging aan. Eertijds was de geldigverklaring slechts vereist wanneer de pachter binnen de drie maanden na de opzegging verzet had betekend. Deed de pachter zulks niet, dan bekwam de opzegging een onwederroepelijke uitwerking. Artikel 12, 1°, keert de verhouding tussen beide partijen als het

ware om. De verpachter moet altijd de geldigverklaring vorderen, behalve wanneer de pachter binnen 30 dagen na de verzending van de opzegging zijn instemming schriftelijk heeft betekend. In alle andere gevallen moet de verpachter het initiatief tot geldigverklaring nemen; wanneer de pachter helemaal niet reageert, wanneer hij schriftelijk of anderszins antwoordt nadat de termijn van 30 dagen verstreken is, of wanneer hij zelfs binnen de 30 dagen, slechts met een mondelinge mededeling antwoordt. Tenzij de pachter zijn instemming geeft overeenkomstig de vereiste voorwaarden, verliest de pachter geen enkel recht en kan hij, ook wanneer hij het stilzwijgen bewaart, zich met alle middelen waarover hij beschikt, in de loop van de procedure tot geldigverklaring, verzetten tegen de geldigheid of de gegrondheid van de opzegging. Dit is dan ook de uitleg waarom deze tweede vermelding, in tegenstelling met de aanduiding van de opzeggingsredenen, niet op straffe van nietigheid voorgeschreven is (*Parl. Hand.*, Kamer, nr. 95-6, blz. 18; *Parl. Hand.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 7).

AFDELING II

BIJZONDERE GEVALLEN (ART. 12, 2°)

117 Artikel 12, 2°, schrijft een bijkomende vormvereiste voor wanneer de verpachter opzegging wil geven op grond van de redenen vermeld in artikel 6, 1° en 2°, en in artikel 7, 11°. Het betreft de opzeggingsredenen die toelaten op elk ogenblik een einde aan de pachtovereenkomst te maken wanneer de gronden wegens hun ligging, hetzij ten tijde van de overeenkomst, hetzij op het ogenblik van elke pachtverlenging, moeten worden beschouwd als bouw- of industriegrond (zie boven, nrs. 72 e.v.), alsmede de reden die bij het verstrijken van elke pachtperiode kan worden ingeroepen wanneer de gronden wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging dergelijk karakter vertonen (zie boven, nr. 102).

In deze drie gevallen kan, aldus artikel 12, 2°, de opzegging slechts geldig verklaard worden onder overlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende bouwvergunning.

De bedoeling van de wetgever is geweest dat de verpachter niet enkel het bewijs zou leveren dat de gronden voor bebouwing in aanmerking komen — een eenvoudig stedenbouwkundig attest dat de bewoonbaarheid aantoot volstaat niet —, maar dat hij eveneens zou bewijzen dat hij de grond, waarvoor hij opzegging geeft, wel degelijk zal aanwenden als bouwgrond, waarbij enkel een bouwvergunning zelf voldoende waarborg biedt (*Parl. Hand.*, Kamer, 23 okt. 1969, blz. 22). Een ander document beantwoordt noch aan de geest noch aan de letter van de wet. Hoewel men uit de wijze waarop de tekst geformuleerd is, zou kunnen afleiden dat de overlegging van de bouwvergunning slechts vereist is om de geldigverklaring van de opzegging te bekomen, heeft de wetgever blijkbaar toch gewild dat de verpachter in het bezit zou zijn van de bouwvergunning op het ogenblik dat hij de opzegging geeft (*Parl. Hand.*, Kamer, 20 april 1967, blz. 8). Uiteraard mag de afgeleverde bouwvergunning niet vervallen zijn op het ogenblik van het vertrek van de pachter (EECKLOO, nr. 231).

Uit hetgeen voorafgaat vloeit voort dat een verkavelingsvergunning zonder invloed is op het vaststellen van het karakter van bouwgrond (*Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 19; *Parl. Hand.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 7; zie hoger, nr. 73). Het kan nochtans gebeuren dat de verpachter op het ogenblik van de opzegging geen bouwvergunning kan voorleggen omdat hij vooraf wegeniswerken moet uitvoeren. In dat geval, aldus hetzelfde artikel 12, 2°, kan de rechter de opzegging geldig verklaren onder overlegging van een eensluidend afschrift van de verkavelingsvergunning, mits bij dat afschrift een verklaring van het gemeentebestuur is gevoegd waaruit blijkt dat de bouwvergunning zal kunnen worden afgegeven zodra de bedoelde werken zijn uitgevoerd.

Het is duidelijk dat de oplossing, die de wetgever aan dit geval heeft gegeven, een uitzondering is op de algemene regel, waarbij de overlegging van het afschrift van de bouwvergunning

vereist is. Zulks betekent dat de voorwaarden om de geldigverklaring te kunnen uitspreken strikt moeten worden nageleefd. Vooreerst horen beide documenten samen; geen van beiden mag ontbreken. Bovendien moet het gaan om een vergunning tot verkaveling, en wanneer de verpachter geen bouwvergunning kan bekomen, mag dit enkel te wijten zijn aan het feit dat hij vooraf wegeniswerken moet uitvoeren; andere redenen van niet-aflevering of het uitvoeren van andere werken komen niet in aanmerking. Tenslotte moet uit de verklaring van het gemeentebestuur onbetwistbaar blijken dat de bouwvergunning zal kunnen worden afgeleverd, zodra de bedoelde werken zijn uitgevoerd.

De vraag kan worden gesteld wanneer het afschrift van de bouwvergunning of van de verkavelingsvergunning met de verklaring moet worden overgelegd. Uit artikel 12, 2°, vloeit immers alleen voort dat, ingeval die documenten ontbreken, de geldigverklaring niet kan worden toegekend. Niettemin blijkt het in de praktijk toch verkieslijker te zijn de documenten samen met de opzegging aan de pachter te betekenen, ten einde aldus betwistingen te voorkomen (EECKLOO, nr. 231); tenslotte worden enkel afschriften vereist, zodat de verpachter in het bezit blijft van de originele bewijsstukken.

AFDELING III

GELDIGVERKLARING VAN DE OPZEGGING

118 Onder het stelsel van de vroegere wetgeving, moest de verpachter slechts tot geldigverklaring van de opzegging dagvaarden wanneer de pachter hiertegen verzet had aangetekend.

De wet van 4 november 1969 legt de verpachter de verplichting op binnen drie maanden na de opzegging, om de geldigverklaring ervan te verzoeken, behalve wanneer de pachter schriftelijk zijn toestemming heeft gegeven. Is de verpachter dit voorschrift niet nagekomen, dan vervalt de opzegging (art. 12, 4°).

Deze tekst moet echter worden gelezen samen met artikel 12, 1°, waarin de verpachter wordt opgelegd in de opzegging te vermelden dat hij de geldigverklaring zal vragen wanneer de pachter niet zijn instemming heeft gegeven binnen de 30 dagen. Vermits de pachtwet limitatief moet geïnterpreteerd worden, vloeit hier meteen uit voort dat de verpachter eveneens de procedure tot geldigverklaring moet aanvragen wanneer de pachter weliswaar zijn instemming heeft gegeven doch de termijn van 30 dagen niet in acht genomen wordt (*Parl. Hand.*, Senaat, 19 juni 1969, blz. 1702; CLOSON, nr. 144; *anders: Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 25; EECKLOO, nr. 217). Hetzelfde geldt wanneer de instemming, al dan niet binnen de 30 dagen gegeven, niet is geschied bij een ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot. De vormvereisten die door artikel 12 zijn voorgeschreven zijn immers, ingevolge het in artikel 57 bepaalde, aan deze formaliteit onderworpen. Dit voorschrift is trouwens niet in strijd met de opvatting dat de instemming met de opzegging die de pachter betoont buiten de 30 dagen of zonder aangetekende brief of gerechtsdeurwaardersexploot, niettemin geldig is (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 25). Is de instemming geschied vóór de dagvaarding tot geldigverklaring, dan kan de verpachter deze invoeren tijdens de verzoeningsprocedure die, ingevolge artikel 134 Ger. W., de geldigverklaring moet voorafgaan. In deze veronderstelling zal de procedure niet verder moeten gaan en het stopzetten ervan geschiedt onder het toezicht van de vrederechter. Ontvangt de verpachter de instemming na de verplichte verzoeningsprocedure, dan kan er eveneens een einde aan gemaakt worden en opnieuw zal zulks geschieden onder het toezicht van de vrederechter.

Deze tekst is misschien niet vrij te pleiten van overdreven formalisme (*Parl. Hand.*, Senaat, 19 juni 1969, blz. 1702), doch inzake duidelijkheid schiet hij zeker niet tekort. De bedoeling van de wetgever om de geldigverklaring te eisen wanneer niet alle voorwaarden vervuld zijn, is nergens uitgedrukt. De reden ervan kan enkel zijn, de beoordeling aan de rechter over te laten, wanneer één van de voorschriften over het hoofd werd gezien.

Wanneer de verpachter van zijn kant geen geldigverklaring vordert of het niet doet binnen de drie maanden na de opzegging, vervalt deze opzegging.

119 Om de vraag te beantwoorden hoe deze termijn berekend wordt, moet verwezen worden naar de oplossing die inzake opzeggingstermijnen hieraan gegeven is (zie boven, nr. 113). De dag van de opzegging, d.w.z. de dag van de betekening of van de aanbieding van de brief, wordt niet meegerekend, doch de vervaldag is wel in de termijn begrepen. Deze regel stemt overeen met de tekst van artikel 12, 4°, waarin sprake is van een termijn van drie maanden na de opzegging. De termijn van 30 dagen waarover de pachter beschikt om zijn instemming te geven neemt echter een aanvang, in tegenstelling met bovenvermelde regel, de dag na de verzending van de opzegging, m.a.w. de dag nadat de brief bij de post werd afgegeven (EECKLOO, nr. 221).

Het feit dat de geldigverklaring moet gevorderd worden, betekent meteen dat de rechter deze kan weigeren. Aan de rechter wordt opgedragen te onderzoeken of de opzeggingsredenen ernstig en gegrond zijn en o.m. of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter wel degelijk de bedoeling heeft de ingeroepen reden uit te voeren (art. 12, 5°). Er zij eraan herinnerd dat alleen als ernstig kunnen worden beschouwd, de redenen die in de artikelen 6, 7 en 8 zijn opgesomd en dat alle toepassingsvoorwaarden vervuld moeten zijn, zonder dat er enige uitbreiding mag aan worden gegeven. De rechter moet alle redenen onderzoeken, ook wanneer de verpachter de bouwvergunning of de verkavelingsvergunning met de verklaring van het gemeentebestuur voorlegt. De opzegging kan alleen dan geldig verklaard worden, wanneer uit alle door de verpachter voortgebrachte gegevens duidelijk blijkt dat de ingeroepen reden naar alle waarschijnlijkheid zal worden verwezenlijkt (EECKLOO, nr. 225). Door het opnemen in de wet van deze verplichting, heeft de wetgever de terzake bestaande rechtspraak bevestigd (Cass., 5 juli 1957, *Pas.*, 1957, 1327; Cass., 30 jan. 1959, *Pas.*, 1959, I, 550; Cass., 19 maart 1964, *Pas.*, 1964, I, 774; Cass., 6 jan. 1972, inzake Bodet t./ Dittels, *onuitg.*; EECKLOO, nr. 225; D'UDEKEM D'ACOZ en SNICK, nr. 174; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, Compl. I, nr. 205 bis).

120 Aan het ernstig karakter van een voorgenomen eigen gebruik besteedt de tekst van artikel 12, 5°, tweede lid, bijzondere aandacht. In geval van betwisting moet de verpachter bewijzen dat degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen de persoonlijke, werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en dat deze personen daartoe inderdaad in staat zijn. De opdracht van de rechter bestaat erin na te gaan of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat alle voor het eigen gebruik vereiste voorwaarden vervuld zijn, of dat het minstens waarschijnlijk is dat de aangeduide persoon daadwerkelijk het goed zal exploiteren (zie hoger, nr. 92).

121 Het verval van de opzegging, ingeval de drie maanden om de geldigverklaring te vorderen niet zijn nageleefd, is niet de enige sanctie die een verpachter treffen kan. Is de opzegging aldus vervallen of niet geldig verklaard, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan voor ten minste één jaar na de kennisgeving van de opzegging die

vervallen is of onregelmatig is verklaard naar de vorm. Die termijn is drie jaar indien de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was (art. 12, 6°).

122 De termijn van één of drie jaar begint te lopen na de kennisgeving van de nietig verklaarde opzegging. Daar de tekst zelf geen nadere verklaring hieromtrent geeft, gelden, voor de berekening van deze termijn, de algemene regelen van de artikelen 52 en 54 Ger. W., nl. dat de dag van de kennisgeving niet, maar de vervaldag wel, in de termijn begrepen is.

Een wachttijd van één jaar is dus van toepassing wanneer de verpachter nagelaten heeft, binnen de drie maanden na opzegging om de geldigverklaring ervan te verzoeken en wanneer de opzegging onregelmatig is verklaard naar de vorm.

De betekenis van het verval der opzegging (art. 12, 4°) is duidelijk. Dit is niet het geval voor de draagwijdte van de onregelmatigheid naar de vorm (art. 12, 6°). Meer uitleg hieromtrent vindt men noch in de tekst noch in de parlementaire voorbereiding. Er is nochtans een probleem dat moet worden opgelost omdat het niet in acht nemen van sommige vormvereisten hetzij de nietigheid, hetzij het niet-bestaan tot gevolg heeft.

Is de sanctie de nietigheid, dan kan er geen betwisting ontstaan. Aldus kan, binnen het jaar na de kennisgeving geen nieuwe opzegging worden gegeven wanneer o.m. de juiste reden of redenen in de opzegging niet zijn vermeld of wanneer de vermelding ervan als onvoldoende duidelijk wordt aangezien. Er is uiteraard eveneens nietigheid wanneer een reden is opgegeven die niet ernstig is, m.a.w. een reden die niet voorkomt in de bij de wet zelf vastgelegde opsomming, vermits alleen deze als ernstig worden aangezien. Hetzelfde geldt wanneer de verpachter een vergissing heeft begaan die de pachter heeft doen twifelen en zijn belangen heeft geschaad; de nietigheid ervan vloeit voort uit het in artikel 861 Ger. W. bepaalde (D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 182).

Wanneer er echter bij de opzegging een verzuim begaan werd dat het niet-bestaan van de opzegging tot gevolg heeft, moet een onderscheid worden gemaakt.

Elke vormvereiste, op straffe van niet-bestaan door de wet zelf voorgeschreven, moet met een wachttijd van één jaar gesanctioneerd worden, op voorwaarde evenwel dat deze onregelmatigheid naar de vorm bij het vonnis, dat de geldigverklaring hiervoor weigert, vastgesteld wordt. Dit is trouwens ook de opvatting van de wetgever wanneer hij schrijft dat de onbestaanbaarheids- en nietigheidsbetwistingen over de opzegging vervallen wegens het feit dat de geldigverklaring moet gevorderd worden (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 25). Tot deze categorie van vormvereisten behoren o.m. het in artikel 57 bepaalde dat de opzegging moet geschieden bij gerechtsdeurwaardersexploit of bij ter post aangetekende brief (*anders*: EECKLOO, nr. 238), wanneer de opzegging, buiten het geval van lastgeving, niet is ondertekend door alle mede-eigenaars en wanneer ze niet is betekend aan alle pachters die het goed exploiteren of aan al de erfgenamen die de exploitatie voortzetten.

De betekenis van het niet-bestaan bij gebrek aan de vereiste vorm, moet nochtans in al haar gevolgen genomen worden. Zoals reeds is uiteengezet (zie hoger, nr. 22) zijn de op straf van niet-bestaan voorgeschreven regelen enkel onderworpen aan een relatieve nietigheid. Zulks betekent dat alleen de pachter in zijn verdediging tegen de geldigverklaring, op de vormelijke onregelmatigheid een beroep mag doen en de rechter ze niet ambtshalve mag inroepen.

Anders is het weliswaar, zo de vormgebreken niet aan de verpachter te wijten zijn, wanneer o.m. de opzegging niet ondertekend is, wanneer ze ondertekend is door een onbekwaamverklaarde persoon of door een persoon die hiertoe geen enkele macht of mandaat had. De verpachter kan immers niet aansprakelijk worden gesteld voor de nadelige gevolgen die niet aan hem te wijten zijn (CLOSON, nr. 145).

Evenmin kan de sanctie van toepassing zijn wanneer er geen vonnis werd uitgesproken, zo de verpachter in de loop van de procedure afstand doet van zijn eis. Uit de tekst blijkt immers duidelijk dat er een vonnis vereist is. Een opzegging waarvan de verpachter de nietigheid of het niet-bestaan ontdekt vóór het vonnis tot geldigverklaring, kan worden hernomen, op voorwaarde uiteraard dat ze nog binnen de wettelijke termijnen kan geschieden.

123 De sanctie is echter strenger wanneer de geldigverklaring geweigerd wordt omdat de opgegeven redenen ongegrond is; in al deze gevallen kan, om welke reden dan ook, pas opzegging worden gegeven binnen een termijn van drie jaar na de kennisgeving van de opzegging waarvan de geldigverklaring geweigerd werd. Deze wachtperiode is o.m. van toepassing telkens de feitenrechter oordeelt dat, overeenkomstig het toezicht hem door artikel 12, 5°, opgedragen, niet uit alle omstandigheden van de zaak het voornemen of de waarschijnlijkheid blijkt dat de verpachter de ingeroepen redenen zal verwezenlijken. Zulks is eveneens het geval wanneer, bij opzegging wegens eigen gebruik, de verpachter, overeenkomstig artikel 12, 5°, tweede lid, nalaat te preciseren hoe degene of degenen die als aanstaande exploitanten zijn aangeduid, de persoonlijke werkelijk en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren of niet afdoende bewijst dat zij daartoe in staat zijn, en in het algemeen wanneer de feitenrechter niet overtuigd is dat het de verpachter werkelijk te doen is om een ernstige bedoeling.

Zodra de wachtperiode van één of drie jaar verstreken is, mag de verpachter een nieuwe opzegging, zelfs om dezelfde redenen, betekenen. Deze mogelijkheid heeft echter een meer theoretische dan een praktische betekenis, vermits, vooral in die gevallen waarin de wachtperiode op drie jaar is vastgesteld, de opzeggingstermijn ondertussen zal verstreken zijn. Alleen voor de redenen waarbij de opzeggingstermijn op drie maanden is vastgesteld — de artikelen 6 en 7, 9°, 10°, 11° — en de redenen van artikel 8, die in de loop van de derde pachtperiode, na de eerste en de tweede, kan worden ingeroepen, kan het hernemen van de opzegging een betekenis hebben. In alle andere gevallen — de redenen vermeld in artikel 7, 1° tot en met 8°, is deze mogelijkheid uitgesloten, omdat de opzeggingstermijn is vastgesteld op minstens twee en drie en vier jaar voor het einde van de pachtperiode, zodat zal moeten gewacht worden tot aan het einde van de volgende negenjarige periode waaraan de wetgever trouwens een absoluut karakter heeft willen geven.

Wanneer de verpachter, niettegenstaande de hem opgelegde wachttijd, een nieuwe opzegging geeft, moet de pachter het bewijs leveren dat het voorschrift niet in acht genomen werd (Cass., 7 nov. 1958, *Pas.*, 1959, I, 249).

Het in artikel 12, 6°, bepaalde geldt niet alleen voor de verpachter zelf; ook zijn erfgenamen en rechthebbenden moeten de wachttijd in acht nemen. Zij hebben immers niet meer rechten dan dat de verpachter bezat (*Parl. Hand.*, Senaat, 27 jan. 1948, blz. 314). Hetzelfde geldt voor de verkrijgers die, ingevolge artikel 55, in de rechten van en de verplichtingen van de verpachter treden (zie verder, nr. 151).

124 De opzegging die door de rechter geldig is verklaard of waarin de pachter schriftelijk heeft berust, wordt als niet-bestaande beschouwd, indien de pachter in het bezit van het goed blijft en wordt gelaten (art. 12, 7°).

Is zulks gebeurd, dan loopt de pacht eenvoudig verder alsof er geen opzegging gegeven was (*vgl. DELVILLE, T. Vred.*, 1942, 22).

Een nieuwe negenjarige pachtperiode gaat automatisch in of de lopende pachtperiode gaat verder, naargelang de opzegging gegeven was tegen het einde of gedurende de pachtperiode. Uiteraard is vereist dat het laten op het pachtgoed op een ondubbelzinnige en beslissende wijze vaststaat. Het is immers niet voldoende dat de pachter na de datum, voor het vertrek bepaald, op het goed blijft (Rb. Oudenaarde, Kortged. 24 okt. 1931, *R.W.*, 1931-32, 219); bovendien moet blijken dat de verpachter hem op het pachtgoed laat. Uit alle omstandigheden moet duidelijk voortvloeien dat de verpachter het inzicht heeft het goed, waarvoor hij weliswaar opzegging gegeven had, terug te verhuren (ECKLOO, nr. 239; D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 186; *Tw. Huur van handelshuizen*, 194, nr. 250). Hoewel de rechter in feite moet oordelen (*Parl. Hand.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 7), is het duidelijk dat het blijven van de pachter lang genoeg moet duren om geen twijfel te laten bestaan (*Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 575 en 1358; *Parl. Hand.*, Senaat, 1950-51, blz. 1492 en 1493; *Vred. Binche*, 1 april 1932, *T. Vred.*, 1933, 161; *R. Trim. Dr. Cív.*, 1945, 277; ROPPE, nr. 71). Een periode van vier maanden kan, rekening houdend met alle omstandigheden, als voldoende worden aangezien (ECKLOO, nr. 239; *Vred. Oudenaarde*, 22 juli 1946, *R.W.*, 1946-47, 231). Het ontvangen van de pacht-prijs, hetzij een jaar nadat het blijven en laten blijven aanving, hetzij voorop, voor het

volgend jaar, lijkt voldoende te zijn om te aanvaarden dat de verpachter verzaakt heeft, op voorwaarde nochtans dat hij niet verrast werd, b.v. omdat hij op reis was en een ander voor hem de pachtprijs ontving (*Parl. Hand.*, Senaat, 13 juni 1951, blz. 1492 en 1493).

Uit het in artikel 12, 7°, bepaalde, vloeit in elk geval voort dat de verpachter op de verzaking, die uit beslissende gegevens blijkt, niet meer kan terugkomen (Vred. Geraardsbergen, 18 nov. 1943, *T. Vred.*, 1946, 1114, met noot).

REINTEGRATIE EN SCHADELOOSSTELLING NA ONTRUIMING (ART. 13)

125 Niettegenstaande het stipt naleven van de opzeggingsvoorwaarden door de verpachter en de argumenten die hij inroept om de geldigverklaring te bekomen kan het toch gebeuren dat, hetzij na de uitvoering van de opzegging, hetzij in de eerstvolgende periode daarna, aan het licht komt dat de verpachter de reden waarvoor hij opzegging gegeven had, bedrieglijk aangewend heeft of zijn opzet eenvoudig wijzigt. Op grond van het gemeen recht zou de pachter in deze gevallen schadeloosstelling of *restitutio in integrum* kunnen eisen, zo die althans nog mogelijk is. Doch het zal vaak moeilijk zijn het bedrog of de fout van de verpachter te bewijzen, met het gevolg dat de verpachter zijn opzet praktisch ongestraft zou kunnen laten varen na een korte uitvoering ervan.

De in de wet opgenomen regeling heeft dit nadeel willen voorkomen door de verplichting op te leggen dat de uitvoering van de ingeroepen opzeggingsreden moet geschieden binnen een bepaalde termijn. De bewijslast valt ten laste van de verpachter.

Er wordt echter in de tekst een onderscheid gemaakt naargelang de opzegging werd gegeven om redenen van eigen gebruik of om andere redenen.

AFDELING I

INGEVAL VAN OPZEGGING VOOR PERSOONLIJKE EXPLOITATIE (ART. 13, 1°)

126 Wanneer aan de pachtovereenkomst een einde gemaakt werd voor persoonlijke exploitatie, moeten degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant aangewezen zijn, de exploitatie binnen de zes maanden na de ontruiming van het pachtgoed aanvagen, en ze gedurende negen jaar na de ontruiming voortzetten. Zo zulks zonder gewichtige reden niet gebeurt, heeft de pachter het recht hetzij zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, hetzij schadevergoeding alleen te vorderen.

De vereisten die met de uitvoering van het voornemen verband houden zijn in werkelijkheid een aanvulling van de voorwaarden die, ingevolge de artikelen 9 en 10, in acht moeten genomen worden om te beantwoorden aan hetgeen de wetgever bedoelt met persoonlijke exploitatie. Thans is nogmaals duidelijk gesteld dat de wetgever de exploitatie wil uitgevoerd zien door de persoon die alsdusdanig van meetaf aan door de verpachter werd aangeduid en deze exploitatie moet binnen de zes maanden aanvagen en gedurende negen jaar worden voortgezet.

De tekst van artikel 13, 1°, geeft zelf het tijdstip aan waarop de beide termijnen een aanvang nemen. Hierin is immers duidelijk sprake van zes maanden en negen jaar na de ontruiming. Het vaststellen van het vertrekpunt is vanzelfsprekend een louter

materieel feit dat ingeval van betwisting door de gewone middelen van het gemeen recht kan bewezen worden.

Hieruit vloeit voort dat de periode van verplichte voortzetting van de pacht eventueel korter kan zijn dan negen jaar, vermits de overnemer van het ontruimde pachtgoed over een termijn van zes maanden beschikken kan om de exploitatie aan te vangen, alvorens de gewezen pachter een beroep kan doen op de sanctie. De verwijzing in de parlementaire voorbereiding (*Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 21; *Parl. Hand.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 7) heeft in de geest van wetgever alleen de bedoeling om de in het vroegere artikel 1775 B.W. voorziene duur van zes jaar te vervangen door een voortzetting van de exploitatie gedurende negen jaar. De tekst van artikel 13, 1^o, is duidelijk genoeg, zodat niet de dag van het begin van de exploitatie, maar wel de ontruiming als vertrekpunt van beide termijnen moet worden genomen (*anders*: EECKLOO, nr. 241).

De verplichting om de exploitatie binnen de zes maanden aan te vangen en gedurende negen jaar voort te zetten geldt op een absolute wijze. Als enige uitzondering aanvaardt de tekst de gewichtige reden. De belangrijkheid van de reden werd steeds geïnterpreteerd als een quasi-noodzakelijkheid (*Parl. Hand.*, Senaat, 1948-49, nr. 310, blz. 10). De gewichtigheid zal blijkbaar het kenmerk moeten vertonen van een geval van overmacht. Bovendien moet uit de verdere ontleding van de tekst afgeleid worden dat de ingeroepen reden enkel als geldig mag aanvaard worden wanneer ze zich voordoet na de ontruiming en zo ze verhindert dat de exploitatie hetzij zes maanden hierna aanvangt hetzij gedurende negen jaar kan voortgezet worden door degene die in de opzegging is aangeduid. Deze voorwaarde is trouwens de bevestiging van het absolute verbod van vervanging in de loop van de opzeggingstermijn. Als gewichtige reden kan o.m. worden ingeroepen de ziekte van degene die de exploitatie overneemt (KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 267, blz. 364; *anders*: Vred. Kaprijke, 25 febr. 1958, *R.W.*, 1958-59, kol. 186; Vred. Grivegnée, 4 febr. 1970, *T. Vred.*, 1971, blz. 53). Als onvoldoende werd integendeel bestempeld: de beweerdte erge verwaarlozing van de landerijen door de uittredende pachter, de beweerdte noodzakelijkheid door de eigenaar de landerijen te verkopen om zijn dochter een huwelijksuitzet te kunnen bezorgen (Rb. Gent, 4 nov. 1959, inzake Piens t./ Rutsaert, *onuitg.*; Rb. Brussel, 16 maart 1956, inzake Delvoet t./ Van Daele, *onuitg.*; GOURDET, 1961, nr. 95; EECKLOO, blz. 171).

AFDELING II

IN ANDERE GEVALLEN (ART. 13, 2^o)

127 Dezelfde sanctie — terugkeer op het pachtgoed met schadeloosstelling of schadeloosstelling alleen — kan ook voor andere opzeggingsredenen dan de persoonlijke exploitatie worden toegepast, nl. wanneer het voornemen, dat de verpachter heeft opgegeven om aan de pachtvereenkomst een einde te maken, meer dan zes maanden na de ontruiming van het goed, zonder gewichtige reden, geen normale uitvoering gekregen heeft, rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden.

De redenen die hier worden bedoeld zijn de opzegging die op elk ogenblik in de loop van de pachtperiode of bij het verstrijken ervan gegeven wordt voor bouw- en industriegrond (art. 6,

1° en 2°, art. 7, 11°), de opzegging gegeven op elk ogenblik in de loop van de pachtperiode of bij het verstrijken ervan voor redenen van algemeen nut en algemeen belang (art. 6, 2° en 3°, en art. 7, 9°), de opzegging gedaan met het oog op samenvoeging (art. 7, 2°) en de ruil van percelen (art. 7, 3°), de verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven (art. 7, 4°) en de aanwending van een aaneengesloten perceel voor gezinsdoeleinden en ontspanning (art. 7, 10°).

In tegenstelling met de opzegging voor persoonlijke exploitatie, vermeldt artikel 13, 2°, slechts één enkele voorwaarde, de verplichting n.l. dat aan de ingeroepen opzeggingsredenen binnen de zes maanden een normale uitvoering moet gegeven worden, rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden.

Een eerste voorgestelde tekst achtte een begin van uitvoering — uitgelegd in de feitelijke betekenis — voldoende, behoudens verhindering wegens gewichtige redenen. Aldus werd aanvaard dat bepaalde gevallen van overmacht, veroorzaakt door kredietbeperking of opgelegd wegens administratieve of urbanistische overwegingen, de verpachter kunnen verhinderen zijn voornemen te realiseren. Begin van uitvoering in verband met bouw- en industriegronden of gronden die voor het openbaar nut bestemd zijn, is o.m. de verkoop van percelen of de feitelijke aanwending voor openbaar nut. De voorwaarde geldt uiteraard zowel voor de gewone verpachter als voor de openbare besturen, die meer zorg zullen moeten besteden aan de voortzetting van de procedure en van de werken (*Parl. Hand., Senaat*, 1964-65, nr. 295, blz. 26). Tenslotte werd het begrip van begin van uitvoering vervangen door de vereiste dat aan het voornemen een normale uitvoering moet worden gegeven, rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden. Deze tekstverandering heeft echter geen belangrijke wijziging in de interpretatie aangebracht. De gewichtige redenen — zoals eerst geïnterpreteerd — blijft immers als een aanvaardbaar beletsel voor de uitvoering gelden, vermits bij de beoordeling van de normale uitvoering rekening wordt gehouden met alle feitelijke omstandigheden. Het is immers duidelijk dat de meeste verrichtingen slechts kunnen beginnen na de ontruiming van het pachtgoed en niet zullen beëindigd zijn binnen een tijdsverloop van zes maanden. In werkelijkheid zal de verpachter niet verder geraken dan een begin van uitvoering omdat de feitelijke omstandigheden verdere realisatie verhinderen. Hetzelfde zal gelden voor de vestiging van een nijverheid. Er kan immers niet worden geëist dat de ganse oppervlakte van het perceel waarvoor opzegging werd gegeven voor industriële bestemming ineens ingenomen wordt door de nijverheidsexploïtatie. De inneming van het terrein zal geleidelijk gebeuren volgens de onmiddellijke behoeften van het ogenblik (Vred. Lier, 20 juli 1967, inzake Tryts t./ Van den Broeck en Van Velthoven. *onuitg.*). De reden waarom de wetgever de normale uitvoering verkozen heeft is de bezorgdheid om misbruik te voorkomen vanwege de verpachter die het begin van uitvoering van zijn voornemen zou aanvagen maar later zou uitstellen (*Parl. Hand., Kamer*, 1965-66, nr. 95-8, blz. 6); eenmaal de uitvoering begonnen, moet ze eveneens worden voortgezet en komen tot de normale aanwending die in de opzegging werd vooropgesteld.

Uiteraard komt het de rechter toe nauwlettend te onderzoeken aan wie of aan wat de oorzaken te wijten zijn die de verdere uitvoering verhinderd hebben, en of ze niet enkel een voorwendsel zijn om aan de wettelijke voorschriften te ontsnappen.

De zes maanden waarover de verpachter beschikt, nemen in deze gevallen eveneens een aanvang na de ontruiming (zie boven, nr. 126).

AFDELING III

EIS TOT TERUGKEER OF SCHADEVERGOEDING (ART. 13, 3°)

128 Zo één van de in artikel 13, 1° en 2°, opgelegde verplichtingen niet in acht wordt genomen, beschikt de pachter die het goed ontruimd heeft, over een vordering die binnen een bepaalde tijd, verschillend naargelang de redenen, moet ingesteld worden.

De vordering moet worden ingesteld binnen de drie jaar nadat de pachter het goed verlaten heeft, wanneer de persoonlijke exploitatie binnen de zes maanden niet gerealiseerd wordt door de persoon die in de opzegging is aangeduid of wanneer binnen de zes maanden na de ontruiming geen normale uitvoering gegeven is aan de reden die in de opzegging werd ingeroepen. Wanneer degene, die in de opzegging is aangewezen, de persoonlijke exploitatie beëindigt vóór het verstrijken van negen jaar, moet de vordering worden ingesteld binnen één jaar nadat het gebruik een einde genomen heeft.

Evenals de andere termijnen die in de pachtwet voorzien zijn, moeten ook deze termijnen als vervaltermijnen aangezien worden. Zulks betekent dat het niet in acht nemen ervan door de benadeelde pachter de niet-ontvankelijkheid van de vordering tot gevolg heeft. Gelet echter op het gebiedend karakter van deze bepaling moet de niet-ontvankelijkheid door de verweerder opgeworpen worden en kan de rechter ze niet ambtshalve uitspreken.

Over de berekening van beide termijnen bestaat geen twijfel. Het in de artikelen 52 en 54 Ger. W. bepaalde blijft gelden en het vertrekpunt van de termijnen is in artikel 13, 3°, zelf opgegeven; de termijn van drie jaar vangt aan na het verlaten van het pachtgoed, de termijn van één jaar na de beëindiging van het gebruik.

129 Het voorwerp van de vordering is in beide gevallen hetzij de terugkeer van de uitgetreden pachter op het pachtgoed met schadevergoeding, hetzij schadevergoeding alleen.

De pachter die het goed ontruimd heeft kan vrij kiezen tussen één van beide mogelijkheden. De rechtbank is verplicht de dubbele sanctie toe te passen, zo de pachter ze vordert, nl. de reïntegratie, de *restitutio in integrum* en de schade-loosstelling (*Parl. Hand.*, Senaat, 13 juni 1951, blz. 1502; *Parl. Hand.*, Senaat, 1950-51, nr. 293, blz. 11). Het gevolg van de onvoorwaardelijke vrije keuze die aan de pachter gelaten wordt, betekent dat de rechtbank de reïntegratie niet weigeren kan omdat ze niet zou overeenstemmen met het belang van de uitgetreden pachter (EECKLOO, nr. 1242; *anders*: Luik, 13 maart 1956, inzake Grisard t./ Galand, aangehaald in GOURDET, P., *Le bail à ferme*, 1961, blz. 151, voetnoot 5; HILBERT, *Les baux à ferme*, nr. 24).

Door de reïntegratie herleeft de pacht — wat het aantal reeds verlopen pachtjaren betreft — alsof zij eenvoudig opgeschorst gebleven was door het vertrek van de pachter (*Parl. Hand.*, Senaat, 22 jan. 1948, blz. 295-296; *Parl. Hand.*, Senaat, 1950-51, nr. 293, blz. 11); de pachter heeft bijgevolg geen recht op een nieuwe pachtperiode (D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 202).

130 De schadevergoeding die aan de pachter wordt toegekend, omvat elke schade, van welke aard ook, door de pachter geleden. Niet alleen de materiële schade maar ook de morele schade komt in aanmerking. Deze laatste schade kan b.v. toegekend worden wanneer de pachter, 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). Als materiële schade komen o.m. volgende posten in aanmerking: de winstderving

die zich heeft voorgedaan in de periode liggend tussen het vertrek van de pachter en zijn terugkeer, de schade opgelopen ingevolge bedrijfsstoornissen veroorzaakt door vermindering van oppervlakte, de vermindering of de ontijdige verkoop van dieren en de waardevermindering van eventueel nog overblijvende gebouwen (EECKLOO, nr. 244; D'UDEKEM D'ACCOZ en SNICK, nr. 198).

Het bedrag van de schade kan niet beïnvloed worden door de overweging dat de verpachter een andere reden in de opzegging had kunnen laten gelden (*anders*: Rb. Gent, 24 dec. 1954, inzake Saelens t./ Dhaese, *onuitg.*). Zulks blijkt uit een arrest van het Hof van Cassatie van 16 februari 1962 (*R.W.*, 1962-63, 148) waarin gezegd wordt dat de rechter niet verplicht is in te gaan op de bewering dat een andere reden had kunnen ingeroepen worden, wanneer de opzegging vermeldde dat de verpachter het voornemen had het goed zelf te exploiteren.

131 Inzake bewijslast, moet een onderscheid worden gemaakt. Wanneer betwist wordt dat de persoonlijke exploitatie niet is geschied binnen de zes maanden of in de loop van de negen jaar onderbroken is, of wanneer betwist wordt dat de ingeroepen reden binnen de zes maanden na de ontruiming geen normale uitvoering gekregen heeft, moet niet de pachter het bewijs leveren van het niet in acht nemen van de verplichting, maar moet de verpachter of degene in wiens voordeel de opzegging is gedaan, bewijzen dat ze de voorwaarden hebben nageleefd.

De uitgezette pachter van zijn kant moet echter, volgens de regelen van het gemeen recht, én de schade zelf én de omvang ervan bewijzen die hij door het ontruimen van het pachtgoed geleden heeft (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 26). Uit het feit dat de bewijslast van de naleving van de voorwaarden ten laste valt van de verpachter of degene in wiens voordeel de opzegging gegeven is, vloeit voort dat de vordering ook tegen hen moet worden ingesteld; het zal bijgevolg niet altijd tegen de verpachter zijn (*Parl. Hand.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 8). Het zijn uiteraard dezelfde personen die de schadevergoeding uiteindelijk dragen moeten.

Bij de verkoop van een landeigendom in meerdere percelen zijn de verschillende kopers die aan de pachter opzegging gegeven hebben voor het geheel, met de bedoeling zelf het gepachte goed in bedrijf te nemen, niet hoofdelijk of *in solidum* gehouden tot betaling van de schadevergoeding die zou kunnen verschuldigd zijn door de een of de ander die in gebreke blijft aan de verplichtingen van persoonlijke ingebruikneming (Vred. Ferrières, 20 juni 1963, *T. Vred.*, 1963, blz. 287).

Wanneer de uitgezette pachter overleden is, kunnen zijn erfgenamen de vordering tot terugkeer en schadevergoeding uitoefenen (Vred. Andenne, 20 nov. 1964, *J. Liège*, 1964-65, blz. 199; EECKLOO, nr. 247).

HOOFDSTUK VI

OPZEGGING DOOR DE PACHTER EN BEEINDIGING IN ONDERLINGE OVEREENSTEMMING (ART. 14)

AFDELING I

OPZEGGING DOOR DE PACHTER (ART. 14, EERSTE LID)

132 Ingevolge het in artikel 14, eerste lid, bepaalde kan de pachter niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst, ten allen tijde aan de pacht een einde maken, mits hij een opzegging geeft en een opzeggingstermijn van één jaar in acht neemt.

Dit principe is de overname van hetgeen reeds door het vroegere artikel 1774, § 2, IV, B.W., was voorgeschreven. Wel is het onderscheid tussen de twee opzeggings-termijnen van één en twee jaar, die van toepassing waren naargelang de pachtvereenkomst mondeling of schriftelijk was aangegaan en betrekking had op een perceel dat kleiner was dan 1 hectare, verdweneen; artikel 3 van de wet van 4 november 1969 immers erkent slechts de schriftelijke pachtvereenkomst. Bovendien is het de bedoeling van de wetgever geweest, om reden van vereenvoudiging, de opzeggingstermijn voor alle gevallen op één jaar vast te stellen (*Parl. Hand., Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 27*).

De pachter beschikt steeds over deze mogelijkheid ook wanneer de pachtvereenkomst hetzij in een verbod, hetzij in een andere regeling voorziet: elke andersluidende overeenkomst moet als niet-bestaande worden aangezien.

Te allen tijde kan de pachter hiervan gebruik maken. Zulks betekent dat de opzegging mag geschieden in de loop van om het even welke periode (DE PAGE, *Compl. IV, nr. 809 bis, blz. 424*), ook wanneer een pacht voor langer dan negen jaar werd afgesloten (D'UDEKEM D'ACQZ EN SNICK, nr. 206).

De eerste voorwaarde is echter dat opzegging wordt gegeven. Indien de pachter plots vertrekt, kan de verpachter de pachtverbreking met schadevergoeding eisen (Vred. Beringen, 19 febr. 1954, inzake Rogiers t./ Snoeckx, *onuitg.*). Hiermede wordt uiteraard bedoeld dat de opzegging, op straffe van niet-bestaan, moet verricht worden in de vorm die artikel 57 oplegt, nl. bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekend schrijven; artikel 14, eerste lid, is immers opgenomen in de opsomming van artikel 57.

Zo enerzijds de pachtvereenkomst gesloten is met onverdeelde mede-eigenaars of vruchtgebruikers, moet de opzegging aan hen allen betekend worden (*Parl. Hand., Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 27*), behoudens in geval van bestaan van een lastgeving (zie boven, nr. 108). Werd anderzijds de pachtvereenkomst door verscheidene pachters samen aangegaan, dan moet de opzegging uiteraard door alle medepachters gegeven worden. Bij gebreke van een tekst die een andere oplossing uitdrukkelijk mogelijk maakt, moet de opzegging ook gegeven worden door de pachters die niet daadwerkelijk aan de exploitatie deelnemen (EECKLOO, nr. 259). Van deze

regel kan ook hier afgeweken worden, zo één onder de pachters een mandaat gekregen heeft om alleen en in naam van allen op te treden (zie boven, nr. 110; zie eveneens: Cass., 17 mei 1951, *Pas.*, I, 627; Cass., 23 okt. 1952, *Pas.*, 1953, I, 92). De opzegging moet in principe gegeven worden tegen de vervaldag en de termijn bedraagt minstens één jaar.

Daar de opzegging te allen tijde kan worden gegeven, moet niet de dag waarop de pachtperiode verstrijkt als vervaldag aangezien worden, maar de dag die overeenstemt met de datum waarop de pachtovereenkomst werd gesloten. Deze verplichting, die afgeleid wordt uit het feit dat artikel 58 verwijst naar het in artikel 14, eerste lid, bepaalde, heeft enkel een theoretische waarde. Vooreerst immers heeft de toepassing van artikel 58 tot gevolg dat in voorkomend geval de datum waartegen opzegging gegeven is derwijze verschoven wordt dat het gebruik eindigt op de datum voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik. Bovendien blijft de opzegging die geen vervaldag vermeldt eveneens geldig en wordt van kracht bij de eerstvolgende nuttige datum. Dezelfde oplossing is van toepassing wanneer in de opzegging een verkeerde datum is opgegeven (zie boven, nr. 114). Vermits er geen maximumtermijn is vastgelegd, kan een ontijdig betekende opzegging nooit vervallen omdat ze te vroeg gegeven werd.

AFDELING II

BEEINDIGING IN ONDERLINGE OVEREENSTEMMING (ART. 14, TWEDE LID)

133 Ingevolge artikel 14, tweede lid, kunnen partijen aan de lopende pacht een einde maken, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgelegd bij authentieke akte of bij een verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens ondervraging.

Essentieel voor de beëindiging in onderling akkoord is het in acht nemen van de vereiste voorwaarde. Ware dit immers niet vereist, dan zou het akkoord om de pacht te beëindigen een dubbele afwijking van de pachtwet betekenen; enerzijds zou een pacht kunnen beëindigd worden alvorens de negenjarige pachtperiode verstreken is, en anderzijds zou aan de opzegging met haar vormen, redenen en termijnen kunnen verzaakt worden. Bovendien zou de afwijking haar oorsprong kunnen vinden in een akkoord om de opzeggingsredenen niet te betwisten, om de geldigverklaring te vermijden, of de termijnen te verlengen binnen dewelke ze moet worden gevorderd (ROPPE, nr. 96; DE PAGE, Compl. IV, nr. 810 *bis*, blz. 486). Het gevaar zou erin bestaan dat reeds bij het sluiten van de pacht, een stuk ondertekend wordt dat verzaakingen inhoudt en later tegen de ondertekenaar zou gebruikt worden. Daarom wordt vereist dat het akkoord in een authentieke akte of op interpellatie voor de vrederechter zou geschieden en het gebrek eraan is een wettelijk vermoeden, *iuris et de iure*, van wilsgebrek (Cass., 16 juni 1950, *Pas.*, 1950, I, 741).

Onder het stelsel dat de pachtwet van 4 november 1969 voorafging, bestond er twijfel over de vraag of er opzegging moest gegeven worden, niettegenstaande het feit dat partijen door onderling akkoord, overeenkomstig de wettelijke voorschriften opgemaakt, overeengekomen waren aan de pacht een einde te maken. Deze vraag stelde zich enerzijds wanneer een overeenkomst niet onmiddellijk uitwerking had en anderzijds ingevolge het in algemene bewoordingen geformuleerde artikel 1775 B.W., dat opzegging vereiste voor de pacht van landeigendommen.

Sinds de wet van 4 november 1969 bestaat dat probleem niet meer. De verplichting immers die de opzegging voorschrijft is behandeld in de artikelen 11 en 14, eerste lid. Doch uit deze teksten, die bepalen welke opzeggingstermijn voor elk van de redeneen moet in acht genomen worden, vloeit meteen voort dat de verplichting om opzegging te betekenen enkel in die gevallen geldt. Daar het in artikel 14, tweede lid, bepaalde in die opsomming niet voorkomt, is bijgevolg geen opzegging noch geldigverklaring vereist; de authentieke akte of de verklaring op ondervraging voor de vrederechter afgelegd is weliswaar, op straffe van nietigheid, vereist, doch wordt als voldoende aangezien.

134 Nergens blijkt uit de tekst of een eenzijdige verklaring voldoende is ofwel of een tweezijdige verklaring en ondertekening noodzakelijk wordt geacht. Hierbij moet worden gedacht dat én de pachter én de verpachter belang hebben bij de verkorting van de conventionele en de wettelijk geregelde duur van de pacht; hieruit vloeit logischerwijze voort dat beide partijen uitdrukkelijk hun instemming zullen moeten geven.

Bovendien mag niet uit het oog worden verloren dat de pacht wordt gesloten voor opeenvolgende periodes van negen jaar en dat de pachtvereenkomst enkel kan worden beëindigd mits een opzegging in de vereiste voorwaarden en vormen wordt gegeven. Van deze regel kan enkel worden afgeweken door een pachtbeëindiging in onderlinge overeenstemming, m.a.w. dat het akkoord wordt vastgelegd in authentieke vorm of bij een verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens ondervraging.

Het ligt bijgevolg voor de hand dat de authentieke akte door beiden ondertekend wordt en dat de verklaring voor de vrederechter zowel door de verpachter als door de pachter afgelegd wordt (EUCKLOO, nr. 265). Het is echter niet nodig dat beide verklaringen in één enkele notariële akte opgenomen zijn; partijen kunnen het akkoord vastleggen elk in een authentieke akte die hun verklaring bevat (Cass., 16 jan. 1947, *Par.*, 1947, I, 18; *J.T.*, 1947, 402). Deze vormvereiste betekent echter niet dat de authentieke akte, met uitsluiting van alle andere overeenkomsten, enkel het onderling akkoord van pachtbeëindiging tot voorwerp moet hebben.

De authentieke akte van scheiding en deling waarin de verpachter en de pachter deelgenoten en medeondertekenaars zijn, en waarin vermeld wordt dat de pacht een einde neemt op een datum die volgt op het overlijden van de vruchtgebruiker, is geldig omwille van de uitdrukkelijke wilsverklaring van de ondertekenaars (Vred. Mol, 7 jan. 1958, *R.W.*, 1959-60, 1910; bevestigd door Rb. Turnhout, 10 sept. 1958, *R.W.*, 1959-60, 1902). Nochtans heeft de authentieke verdelingsakte waarbij aan een der ouders het vruchtgebruik wordt opgedragen met het beding, dat een pacht op de in vruchtgebruik gegeven goederen toegestaan aan een deelgenoot, niet langer zal mogen duren dan tot een datum volgend op het overlijden van de vruchtgebruiker, geen uitwerking, wat deze laatste beperking betreft (Rb. Leuven, 24 febr. 1961, *R.W.*, 1961-62, 854). Deze beperking wordt immers beschouwd als strijdig met de gebiedende bepaling van artikel 14. Uit het geciteerde vonnis blijkt echter dat de pacht niet moest aanvangen op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke akte. Een dergelijke, aan de pacht voorafgaande of tegelijkertijd met het tot stand komen van de pacht gesloten overeenkomst, is niet geldig, vermits uit artikel 14, tweede lid, voortvloeit dat deze mogelijkheid slechts kan worden aangewend om een einde aan een lopende pacht te maken. Terzake is dit argument van ondergeschikt belang vermits de pacht geen einde neemt door het overlijden van de pachter of de verpachter en een beding om de pacht te beëindigen bij de dood van één der partijen nietig is, tenzij het wordt aangegaan na het overlijden, b.v. in een akte van scheiding en deling (Gent, 3 nov. 1960, *R.W.*, 1960-61, 997; zie verder, nr. 137).

135 Verkiezen de partijen echter voor de vrederechter te verschijnen, dan is het niet alleen vereist dat ze beiden hun verklaring afleggen, doch bovendien moet zulks geschieden na ondervraging door de vrederechter.

Tijdens de eerste bespreking in de Senaat werd geoordeeld dat deze ondervraging geen zin meer had, omdat men de overtuiging had dat de pachter geen verklaring zou afleggen of ondertekenen indien hij dit niet zou wensen (*Parl. Hand.*, Senaat,

1964-65, nr. 295, blz. 27). De Kamer van Volksvertegenwoordigers heeft de onderzaging terug ingevoerd om de vrederechter te dwingen na te gaan of de pachter zich wel degelijk bewust is van de gevolgen van het onderling akkoord (*Parl. Hand.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 22). De ondervraging heeft m.a.w. tot doel na te gaan of de pachter wel degelijk in volle vrijheid handelt. Tevens moet worden nagegaan of de minnelijke pachtbeëindiging niet de uitvoering is van een overeenkomst die vóór of op het ogenblik van het sluiten van de pacht aangegaan was (DE PAGE, Compl. IV, nr. 809 *bis*).

Het is evenmin vereist dat partijen de verklaring voor de vrederechter tegelijkertijd doen. Wel moeten zij de verklaring zelf verrichten; op de interpellatie van de vrederechter kan de advocaat in afwezigheid van zijn cliënt, niet antwoorden (Rb. Marche-en-Famenne, 6 april 1951, *J. Liège*, 1950-51, blz. 253; *anders*: Vred. La Roche en Ardenne, 20 okt. 1950, *T. Vred.*, 1951, blz. 296).

De vrederechter, bevoegd om de verklaring te akteren, is degene waar de exploitatiezetel van het pachtgoed gelegen is (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 27). Tenslotte verhindert niets dat het minnelijk akkoord van pachtbeëindiging, bij authentieke akte of voor de vrederechter verricht, betrekking heeft op een gedeelte van het pachtgoed (ECKLOO, nr. 271).

136 De vraag moet worden gesteld, of de uit artikel 14, tweede lid, voortspuitende nietigheid van openbare orde is. Na een korte aarzeling (Cass., 2 mei 1946, *Pas.*, 1946, I, 168) heeft het Hof van Cassatie een duidelijk standpunt ingenomen: het beschermde belang is van privé-aard; de regelen zijn wel van dwingend recht, doch niet van openbare orde, zodat de nietigheid betrekkelijk is (zie boven, nr. 22; Cass., 16 juni 1947, *Pas.*, 1948, I, 18; Cass., 9 dec. 1948, *J.T.*, 1949, 228; Cass., 14 jan. 1954, *Pas.*, 1954, I, 402, met noot DE HARVEN, *R. Crit. J. B.*, 1954, 25; Cass., 15 okt. 1966, *Pas.*, 1967, I, 209; DE PAGE, Compl. IV, nr. 802, blz. 439; *vgl.* ook: Tw. *Huur van Handelshuizen*, nr. 515; Tw. *Vennootschappen (feitelijke)*, nr. 27; *anders*: Rb. Verviers, 8 dec. 1948, *R. P. Not.*, 1949, 42; Vred. Eghezée, 19 febr. 1937, *T. Vred.*, 195; Vred. Lens, 20 maart 1937, *T. Vred.*, 1937, 481; DELVILLE, *T. Vred.*, 1942, 19). De nietigheid is dus betrekkelijk, en is gesteund op een vermoeden van wilsgebrek (Cass., 16 juni 1950, *Pas.*, 1950, I, 741). Ze laat geen beroep op natuurlijke verbintenis bestaan (DE PAGE, Compl. IV, nr. 809 *bis*, blz. 476; Cass., 16 juni 1950, *Pas.*, 1950, I, 741). Niettemin brengt de nietigverklaring de vernietiging teweeg van alle bijkomende bedingen zoals b.v. de prijzijen (*Parl. Hand.*, Kamer, 1928-29, blz. 550; ROPPE, nr. 100; *vgl.* A.P.R. Tw. *Huur van handelshuizen*, nr. 91, derde lid). Het middel kan niet voor het eerst in Cassatie worden aangewend (DE PAGE, nr. 802, *in fine*, blz. 795; *vgl.* nochtans: Cass., 2 mei 1946, *J.T.*, 1946, 552).

De beschermde partij kan het middel verzaken (*vgl.* *Huur van handelshuizen*, nr. 516) en wel door de verbintenis uit te voeren met kennis van de nietigheid waarmee ze behept is (Cass., 15 okt. 1966, *Pas.*, 1967, I, 209; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, Compl. I, 237). De pachter die het goed zonder opzegging op de contractuele einddatum verlaat, met kennis van het gebrek van een dergelijk beding, verzaakt door die uitvoering aan de nietigverklaring (Cass., 9 dec. 1948, *Pas.*, 1948, I, 699; Cass., 14 jan. 1954, *Pas.*, 1954, I, 402; DE PAGE, Compl. IV, nr. 802, blz. 439; nr. 809 *bis*, blz. 476, voetnoten 2, 3 en 6; Vred. Herstal, 14 juni 1935, *J. Liège*, 1936, 30).

Een beheerder van goederen, die een tijd lang weiden in pacht neemt en op de bedongen einddatum terug als beheerder optreedt, wat 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.*; Cass., 14 jan. 1954, *Pas.*, I, 1954, I, 402). De deelneming van de pachter aan de openbare verpachting zou geen verzaking meebrengen (Rb. Brussel, 30 nov. 1932, en Brussel, 18 nov. 1933, *R.W.*, 1933-34, 294), maar het verrekenen van de prijzijen wel (Cass., 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, 31 okt. 1952, inzake Bruggeman t./ Verloock, *onuitg.*).

TITEL IV

OVERLIJDEN VAN VERPACHTER OF PACHTER

OVERLIJDEN VAN DE VERPACHTER

137 Vermits de pachtwet van 4 november 1969 nergens de gevolgen behandelt die voortspruiten uit het overlijden van de verpachter, moet een beroep gedaan worden op het in artikel 1742 B.W. bepaalde: het huurcontract wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder.

Terloops zij opgemerkt dat slechts deze tekst in artikel 1742 B.W. behouden blijft en het overige door de wet van 4 november 1969 is opgeheven.

Elke overeenkomst die vóór het overlijden wordt afgesloten en van dit principe afwijkt, is nietig (*Parl. Besch.*, Senaat, 1950-51, nr. 293, blz. 3; 12 juni 1951, blz. 1475; ROPPE, nr. 78; DE PAGE, Compl. IV, nr. 812, blz. 493; D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 228; *anders: Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr. 42; CLOSON, nr. 157). Anders beslissen zou in strijd zijn met het in meerdere artikelen van de pachtwet bepaalde. Vooreerst zou dergelijke beslissing indruisen tegen het absolute karakter van de negenjarige pachtperiode (zie boven, nr. 66), waaraan slechts een einde kan gemaakt worden mits een opzegging gegeven wordt wegens een van de redenen in de artikelen 6 en 8 opgesomd. Vervolgens zou worden afgeweken van het principe dat de pacht van rechtswege doorloopt voor opeenvolgende periodes van negen jaar tenzij er opzegging gegeven wordt om de pacht te beëindigen bij het verstrijken van elke periode voor één van de redenen vermeld in artikel 7, die niet voor aanvulling noch analogie vatbaar zijn. Tenslotte wordt slechts in één enkel geval pachtbeëindiging bij onderling akkoord toegestaan en zulks moet geschieden in de loop van de pacht en bij authentieke akte of bij verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens ondervraging (art. 14, tweede lid; zie boven, nr. 133; EBCKLOO, nr. 593). Een soortgelijke overeenkomst afgesloten na het overlijden is echter wel geldig, doch mits ze is opgemaakt in authentieke vorm of afgelegd voor de vrederechter (*anders: Gent*, 3 nov. 1960, *R.W.*, 1960-61, 997). De nietigheid waarmee deze afwijkende overeenkomst aangetast is, is uiteraard relatief en kan door de uitvoering, met kennis ervan, goedge maakt worden (zie boven, nr. 22).

Uit het feit dat de pachtovereenkomst bij het overlijden van de verpachter niet wordt ontbonden, vloeit voort dat de erfgenamen of rechthebbenden in de rechten en verplichtingen van de overleden pachter treden (*Parl. Hand.*, Senaat, 1950-51, nr. 293, blz. 4). Aldus kan een opzegging voor eigen gebruik door de erfgenamen ingeroepen worden (D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 228). Wanneer de erfgenamen of rechthebbenden het verpachte landbouwbedrijf onder elkaar verdelen, kan de opzegging slechts gelden ten voordele van iedere eigenaar voor de kavel die hem toebehoort (Rb. Hoei, 13 nov. 1963, *J. Liège*, 1963-64, 269; zie boven, nr. 111), en zo de opzegging gegeven is voor eigen gebruik, ten voordele van de eigenaar van de kavel en diens afstammelingen (D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 229). Wel zou de opzegging kunnen geformuleerd worden als staande op de aan de opzegging toe te bedelen gronden (Vred. Tielt, 11 febr. 1971, *R.W.*, 1970-71, 1479).

HOOFDSTUK II

OVERLIJDEN VAN DE PACHTER

138 Voor de oplossing van de problemen die bij het overlijden van de pachter gesteld worden, heeft de wetgever zich laten leiden door twee beweegredenen: enerzijds de doorslaggevende betekenis van de persoonlijkheid van de pachter, en anderzijds de behartiging van de familiale belangen van de pachter die door diens overlijden in het gedrang worden gebracht. Bovendien ontstaan er op dat ogenblik allerlei andere moeilijkheden op juridisch vlak en verkeert de continuïteit van de exploitatie in gevaar (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 42).

Zowel ingevolge de gemeenrechtelijke bepaling van artikel 1742 B.W., als meer in het bijzonder ingevolge het in artikel 38 van de pachtwet bepaalde, geldt als eerste principe dat de pacht, ingeval van overlijden van de pachter, niet wordt ontbonden, doch doorloopt ten voordele van de erfgenamen of rechtverkrijgenden. Een tweede principe laat de verpachter toe, binnen zekere beperkingen en mits naleving van sommige voorwaarden, opzegging te geven.

Beide beginselen, vermeld in artikel 1742 B.W. en in artikel 38 van de pachtwet van 4 november 1969, zijn met elkaar immers niet in strijd. Inderdaad, de pachtwet heeft artikel 1742 B.W. eveneens gewijzigd, in die zin nl. dat het aldaar bepaalde wordt voorafgegaan door de woorden „Onder voorbehoud van wat bepaald is door de pachtwet”.

Onder de erfgenamen of rechtverkrijgenden die van automatische voortzetting van de pacht kunnen genieten, moet worden verstaan, degenen die daadwerkelijk tot de nalatenschap geroepen worden voor zover zij de nalatenschap aanvaard hebben. Zulks kan uiteraard geschieden ingevolge wettelijke erfopvolging of bij testament. Voor het overige is er geen onderscheid tussen de regelmatige en de onregelmatige erfopvolgers, reservataire of niet reservataire, universele erfgenamen of erfgenamen ten algemene of ten bijzondere titel (ROPPE, nr. 79); ook legatarissen komen in aanmerking (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 43).

Uiteraard is vereist dat de erfopvolgers of rechthebbenden het recht op de pacht van de *de cuius* verkregen hebben of putten uit de huwgemeenschap (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, Compl. I, nr. 172; SAVATIER, nr. 176, blz. 206), m.a.w. het moeten erfgenamen van de *de cuius* zijn. Dus moeten de legatarissen onder algemene titel en de bijzondere legatarissen het recht op de pacht geheel of gedeeltelijk in hun legaat putten (ROPPE, nr. 79).

AFDELING I

RECHTEN VAN DE VERPACHTER

139 De verpachter kan opzegging geven, indien hij zich dat recht heeft voorbehouden in de pachtvereenkomst, wanneer de overleden pachter geen overlevende echtgenoot, afstammelingen of aangenomen kinderen of geen afstammelingen of aangenomen kinderen van de echtgenoot achterlaat, en zo hij de opzegging geeft binnen het jaar na het overlijden.

Ook de erfgenamen en rechthebbenden van de verpachter kunnen, onder dezelfde voorwaarden, van dit opzeggingsrecht gebruik maken; bij overlijden van de verpachter, treden zij immers volledig in diens rechten en verplichtingen.

Is het bijzonder beding om opzegging te geven in de pachtovereenkomst niet opgenomen, dan loopt de pacht zonder meer verder en zowel de erfgenamen als de rechtshabbers kunnen, zonder onderscheid, de pacht voortzetten (*Parl. Besch.*, Senaat, 1950-51, nr. 293, blz. 5).

Het beding in de pachtovereenkomst dat aan de verpachter het recht voorbehoudt om de opvolger van de overleden pachter aan te duiden is niet geldig (Rb. Bergen, 31 jan. 1958, *J.T.*, 1958, 313).

Is het voorbehoud wel gemaakt, dan kan de verpachter van het opzeggingsrecht toch geen gebruik maken wanneer de overleden pachter een overlevende echtgenoot, afstammelingen of aangenomen kinderen, of afstammelingen of aangenomen kinderen van zijn echtgenoot nalaat. Alleen tegenover andere dan de boven vermelde erfgenamen en rechtshabbers kan de opzegging uitwerking hebben. De wetgever heeft gemeend dat alleen in het laatste geval een onverwachte opvolging van de overleden pachter mogelijk is en moet vermeden worden en niet bestaat wanneer de vernoemde dichtste familieleden tot voortzetting van de exploitatie geroepen worden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 43).

Ook in deze aangelegenheid is de categorie van familieleden beperkt tot de eigenlijke familiekring van de pachter. Deze dichtste familieleden moeten uiteraard daadwerkelijk erfgenamen of rechtshabbers zijn; zij moeten de nalatenschap aanvaard hebben en het recht op de pacht in hun erfdeel vinden. Zulks vloeit voort uit artikel 38 waarin het principe van de automatische pachtvoortzetting ten voordele van de erfgenamen en rechtverkrijgenden bepaald wordt.

Tenslotte is het nodig dat de verpachter binnen het jaar na het overlijden opzegging geeft.

Terwijl het voorbehoud, dat in de pachtovereenkomst is opgenomen, geen enkele bijzondere verplichting moet vermelden, en de opzegging zelf geen enkele reden moet bevatten, is een opzegging in elk geval nodig. Een beding waardoor de pacht van rechtswege zal verbroken zijn door het overlijden van de pachter is *a fortiori* ongeldig (KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 272, blz. 372-373; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr. 42), maar dit beding zal gelden als een opzeggingsmogelijkheid die binnen de gestelde voorwaarden kan worden uitgeoefend.

De termijn van één jaar is een vervaltermijn; de opzegging die betekend wordt nadat één jaar na het overlijden verstreken is, heeft geen uitwerking.

De opzegging moet uiteraard geschieden bij gerechtsdeurwaardersexploitatie of bij ter post aangetekende brief en betekend worden aan alle erfgenamen en rechtshabbers die het pachtgoed daadwerkelijk exploiteren (Cass., 15 jan. 1971, *Arr. Cass.*, 1971, blz. 465). Weet de verpachter niet wie die zijn, dan mag hij opzegging geven aan degene of degenen die de laatste pacht betaald hebben, of bij gebreke van betaling, aan degenen die in de zetel van het bedrijf hun woonplaats hebben.

Uit de afwezigheid van een uitdrukkelijke tekst terzake, vloeit voort dat de opzegging automatisch uitwerking heeft, zonder dat de verpachter gedwongen is binnen de drie maanden de geldigverklaringsprocedure in te stellen (ECKLOO, nr. 549). Bestaat er betwisting over de vraag of de verpachter de toepassingsvoorwaarden al dan niet over het hoofd ziet, dan moet een beroep gedaan worden op de gewone middelen van recht; ofwel kunnen de erfgenamen of rechtshabbers de betwisting

aanhangig maken bij de rechter die moet nazien of de voorwaarden zijn nageleefd, ofwel zal de verpachter hiertoe het initiatief nemen, vermits hij in het bezit moet zijn van een uitvoerbare titel om aan de opzegging gevolg te doen geven.

De opzegging binnen één jaar na het overlijden gegeven, kan slechts twee jaar na de kennisgeving uitwerking hebben. De datum waartegen opzegging is gedaan, kan is voorkomend geval dermate verschoven worden dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik (art. 58).

AFDELING II

RECHTEN VAN DE RECHTSOPVOLGERS VAN DE PACHTER

§ 1. Beëindiging van de pacht

140 De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter, aldus artikel 40, kunnen de pacht beëindigen mits zij, binnen één jaar na het overlijden, opzegging doen met een termijn van tenminste drie maanden.

Deze regel moet in deze zin worden uitgelegd dat alle erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter, zonder uitzondering, met de pachtbeëindiging akkoord moeten zijn (EECKLOO, nr. 553; CLOSON, nr. 154) en niemand aangewezen is om de pacht voort te zetten (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 43); immers, zodra er onder hen onenigheid is, wordt het in artikel 41 bepaalde van toepassing. De termijn van één jaar, die een aanvang neemt met de overlijdensdag van de pachter, die in de berekening niet wordt meegeteld (ROPPE, nr. 79 *bis*), moet als een vervaltermijn aangezien worden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 43; DE PAGE, Compl. IV, nr. 812, blz. 489). Met deze termijn wordt beoogd aan de erfgenamen van de overleden pachter een bedenktijd te geven; de opzeggingsbrief moet weliswaar binnen het jaar vertrekken, doch hij moet binnen deze termijn niet aankomen en hij mag bijgevolg de laatste dag van dat jaar nog verzonden worden (ROPPE, nr. 79 *bis*; EECKLOO, nr. 553; CLOSON, nr. 154; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr. 40).

De opzegging moet op straffe van niet-bestaan, geschieden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aange tekende brief (art. 57).

De opzeggingstermijn van drie maanden wordt gerekend van de zoveelste tot de zoveelste; de dag van de opzegging wordt niet meegerekend. Ook deze termijn kan ingevolge het in artikel 58 bepaalde, in voorkomend geval derwijze verschoven worden dat het gebruik eindigt op de datum voor het vertrek bepaald door de pacht, of bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik.

Zo de erfgenamen of rechthebbenden nagelaten hebben geldige opzegging te geven, dan loopt de pacht gewoon verder. Van dat ogenblik af kunnen zij alleen nog opzegging geven overeenkomstig de algemene regel die terzake voor de pachter geldt, nl. met een opzeggingstermijn van één jaar (art. 14, eerste lid) en uiteraard onverminderd de pachtbeëindiging in onderlinge overeenstemming (art. 14, tweede lid).

§ 2. Voortzetting van de pacht

141 Wanneer de erfgenamen of rechtverkrijgenden de pacht na het overlijden niet beëindigd hebben, kunnen er zich drie mogelijkheden voordoen.

Vooreerst kunnen zij overeenkomen gezamenlijk de exploitatie van de overleden pachter voort te zetten. In dit geval bestaat er geen enkel probleem, de erfgenamen en rechtverkrijgenden treden als gezamenlijke exploitanten op en worden alleen samen als pachters aangezien. Strikt genomen moeten zij, voor de regeling van hun aansprakelijkheid tegenover de verpachter, de in artikel 42 voorgeschreven kennisgeving van hun akkoord niet doen, vermits zij als gezamenlijke exploitanten in elk geval tegenover de verpachter hoofdelijk verbonden blijven. Niettemin zal de kennisgeving veelal nuttig zijn daar de persoon of de personen die de exploitatie voortzetten, dikwijls afstammelingen of aangenomen kinderen zullen zijn van de overleden pachter of van diens echtgenoot en, in dit geval, de kennisgeving vereist is om een beroep te kunnen doen op de in artikel 43 bepaalde pachtvernieuwing (zie verder, nr. 149).

De erfgenamen en rechtverkrijgenden kunnen ook overeenkomen dat één of meer onder hen de exploitatie zal voortzetten. In dit geval is het wel vereist dat de kennisgeving zou geschieden; want te rekenen van de kennisgeving zijn alleen nog diegenen onder hen, die de exploitatie voortzetten, jegens de verpachter hoofdelijk gehouden, dus *a fortiori*, voor de verplichtingen die daarna uit de pachtovereenkomst voortvloeien. Zolang deze formaliteit niet is nageleefd, blijft de hoofdelijke aansprakelijkheid van alle erfgenamen en rechtverkrijgenden, met inbegrip van diegenen die de exploitatie niet voortzetten, behouden. Bovendien kunnen de in artikel 43 opgesomde bevoorrechte erfgeachtigden van de pachtvernieuwing niet genieten.

142 De kennisgeving moet de akkoordverklaring van de erfgeachtigden van de pachter bevatten (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 44). Allen moeten het ermede eens zijn dat de onder hen aangeduide erfgenaam of rechtverkrijgende de exploitatie voortzet. Zulks betekent dat allen, of zij al dan niet de exploitatie voortzetten, het akkoord met hun handtekening moeten bevestigen. De verpachter heeft recht op een duidelijk en geldig bewijs van het gesloten akkoord. Bovendien moet de kennisgeving, ingevolge het in artikel 57 bepaalde, op straffe van niet-bestaan betekend worden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Er is geen termijn voorgeschreven binnen dewelke de kennisgeving moet gedaan worden. Een voorstel om de overnemingstermijn na erfenis te beperken en de pachtvernieuwing niet meer te laten intreden wanneer twee verjaardagen sinds het overlijden verstreken zijn, werd niet weerhouden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 13). De verpachter kan het geen nadeel berokkenen vermits alle erfgenamen en rechtverkrijgenden tegenover hem hoofdelijk verbonden blijven; deze laatsten, van hun kant, moeten maar zelf de gevolgen van hun nalatigheid dragen.

143 Naast de twee voorafgaande mogelijkheden, kan het gebeuren dat de erfgenamen en rechtverkrijgenden van de overleden pachter geen akkoord bereiken, noch over de pachtbeëindiging noch over de pachtvoortzetting. In dit geval kan ieder van hen de vrederechter verzoeken hem aan te stellen om de exploitatie van het pachtgoed voort te zetten. Dit verzoek moet normaal geschieden bij dagvaarding; artikel 700 Ger. W. bepaalt immers dat de hoofdvordering bij dagvaarding voor de rechter wordt gebracht, terwijl artikel 594 Ger. W., dat de gevallen opsomt waarin de vrederechter op verzoekschrift uitspraak doet, de aanstelling van de erfgeachtigden, om de exploitatie van de overleden pachter voort te zetten, niet vermeldt. Ook

artikel 1345 Ger. W. dat o.m. inzake pacht een voorafgaand schriftelijk of mondeling verzoek tot minnelijke schikking voorschrijft, is uiteraard van toepassing.

144 Nu kan het gebeuren dat meerdere erfgenamen of rechtverkrijgenden de exploitatie wensen voort te zetten. Om te ontkomen aan de moeilijkheden die hiermede gepaard gaan, heeft de wetgever een voorkeurrecht ingevoerd, dat analoog is aan het bepaalde in de wet van 16 mei 1900 op de kleine nalatenschappen (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 44). Komen ingevolge de opsomming van artikel 41 achtereenvolgens in aanmerking voor de voortzetting van de exploitatie: de overlevende echtgenoot, degene die de pachter heeft aangewezen, degene die ten tijde van het overlijden geregeld aan de exploitatie deelnam zonder noodzakelijkerwijze in de pachthoeve te verblijven en tenslotte degene die door de meerderheid van de belangen of bij gebreke van die meerderheid, door het lot is aangewezen.

De opdracht van de vrederechter bestaat er bijgevolg in de erfgenaam of rechtverkrijgende, bij uitsluiting van de anderen, in die volgorde aan te duiden. Deze volgorde heeft een imperatief karakter en er kan slechts van afgeweken worden zo alle partijen ermee instemmen. Slechts één enkele uitzondering wordt toegestaan: indien verscheidene erfgenamen of rechtverkrijgenden behoren tot de categorie van degenen die door de overleden pachter zijn aangewezen of indien er verscheidene zijn die ten tijde van het overlijden geregeld aan de exploitatie deelnamen, kunnen zij gezamenlijk de exploitatie overnemen. Deze gezamenlijke exploitatie is slechts mogelijk wanneer de in aanmerking komende erfgerechtigden ertoe vrij beslissen; deze oplossing mag uiteraard niet opgelegd worden.

145 Zo de erfgenamen en rechtverkrijgenden van de mogelijkheid geen gebruik wensen te maken, moet de mededinging op een andere manier worden opgelost. Een verdeling van het bedrijf onder de erfgerechtigden van dezelfde orde is uitgesloten, vermits ze indruist tegen de geest van de nieuwe pachtwet en tegen het beginsel zelf van de volgorde. Het enige middel om de tegenstrijdigheid van gelijke belangen uit te schakelen is de aanduiding van de kandidaat in dezelfde orde die tegelijkertijd voldoet aan de voorwaarden van een gunstiger geplaatste categorie. Heeft de pachter b.v. als toekomstige exploitanten aangewezen, de langstlevende echtgenoot en een kind dat ten tijde van het overlijden geregeld aan de exploitatie deelnam, dan moet de rechter de voortzetting van de exploitatie toevertrouwen aan de langstlevende echtgenoot. Behoren de kandidaten allen tot dezelfde orde, dan kan de exploitatie enkel worden toevertrouwd aan diegene die bovendien beantwoordt aan de voorwaarden van de daaropvolgende orde, tot men in voorkomend geval tot een toewijzing komt op grond van de meerderheid van de belangen of van de aanwijzing door het lot.

146 De inhoud zelf van de door artikel 41 vastgestelde volgorde moet uiteraard op een beperkende wijze uitgelegd worden. Zo het geen nadere uitlegging behoeft wat onder langstlevende echtgenoot moet worden verstaan — bedoeld wordt de niet uit de echt of niet van tafel en bed gescheiden echtgenoot — dan kan de vraag gesteld worden op welke wijze de aanwijzing van de toekomstige exploitant door de overleden pachter geschieden moet. Dezelfde vraag is gerezen bij de kleine nalatenschappen in verband met de aanwijzingsakte, waarbij verschillende meningen werden vooropgezet (*A.P.R.*, Tw. *Kleine nalatenschappen*, nrs. 123-135). Vooropgesteld werd dat gelijk welk geschrift volstaat, waaruit meteen zou moeten afgeleid worden dat een begin van schriftelijk bewijs, aangevuld, ingevolge artikel 1347 B.W. met getuigen en vermoedens, mag aanvaard worden; alleen een stilzwijgende aanwijzing was uitgesloten. Het Hof van Cassatie heeft echter in zijn arrest van 1 maart 1963 (*Pas.*, 1963, I, 727; *R.W.*, 1963-64, 449) een duidelijk standpunt ingenomen: de aanwijzing is „evengoed als een testament, een akte van uiterste wilsbeschikking, een beschikking ter zake des doods, akte of beschikking welke slechts bij het overlijden van de *de cuius* uitwerking kan hebben en welke deze tot op dat ogenblik vrij blijft te herroepen. De overeenstemming van de wil van de erflater, met het testament moet gewaarborgd worden en aldus is vereist ofwel de tussenkomst van een notaris ofwel dat de akte geheel met de hand van de *de cuius* zou geschreven worden” (D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 241).

De analogie met de kleine nalatenschappen verduidelijkt eveneens hoe de toewijzing van de exploitatie bij meerderheid van de belangen moet geschieden. Niet de meerderheid van aanvragers geeft de doorslag, doch de meerderheid die gevormd wordt door de groep mogelijke overnemers die het grootste deel heeft in de eigendom van de goederen waarvan de overname wordt gevraagd; beslissend is niet de meerderheid van de aandelen in de nalatenschap, maar de meerderheid van de aandelen in de over te nemen landbouwexploitatie, zoals vastgesteld door stemming voor de rechter, of ingevolge akkoord voorafgaand aan de verschijning voor de vrederechter (*A.P.R.*, Tw. *Kleine nalatenschappen*, nrs. 128 en 133).

De aanduiding door loting is het laatste middel om de voortzetter van de exploitatie aan te wijzen. Dit middel wordt aangewend wanneer op geen enkele van hogergenoemde orde een beroep kan worden gedaan en er zich toch twee of meer kandidaten aanbieden, terwijl de stemmen zo verdeeld zijn of zoveel deelgenoten zich onthouden, dat geen meerderheid van belangen kan gevormd worden. Vooraf wordt door het lot aangewezen wie het eerst een beslissend lot uit de bus zal nemen, en daarna wordt tot de eigenlijke aanwijzing door het lot overgegaan. Het loten moet bijgevolg in twee verrichtingen gebeuren (*A.P.R.*, Tw. *Kleine Nalatenschappen*, nr. 135).

147 Degene onder de erfgenamen of rechtverkrijgenden die is aangewezen om de exploitatie van de overleden pachter voort te zetten, moet bovendien aan drie voorwaarden beantwoorden: hij is er n.l. toe gehouden aan de andere erfgerechtigden de vergoeding uit te betalen die het vonnis vaststelt, hij is verplicht de overgenomen exploitatie gedurende ten minste negen jaar voort te zetten en tenslotte moet aan de verpachter kennis gegeven worden.

Artikel 41 bevat geen nadere toelichting over de inhoud of de wijze waarop de vergoeding vastgesteld wordt. Alleen heeft de wetgever gewild dat aan de betwistingen een oplossing zou gegeven worden die aanloog is met die van de wet op de kleine nalatenschappen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 44). Het meest logische is dat de vergoeding zou bestaan uit de waarde van het pachtrecht dat deel uitmaakt van het patrimonium van de overleden pachter (*D'UDEKEM D'ACQZ EN SNICK*, nr. 238). De vrederechter kan één of meer experts aanduiden alvorens hij het bedrag van de vergoeding en het aandeel van ieder erfgerechtigde vaststelt. Wel blijkt een onderscheid te worden gemaakt tussen de waarde van het pachtrecht enerzijds en de waarde van de hoevebekleding — w.o. het huisraad, de veestapel, het landbouwmateriaal — anderzijds; deze laatste waarde maakt een afzonderlijk bestanddeel uit van het patrimonium van de overleden pachter (*D'UDEKEM D'ACQZ EN SNICK*, nr. 238) en zal het gewone lot van de scheiding en deling ondergaan.

148 De verplichting om de exploitatie gedurende ten minste negen jaar voort te zetten is een belangrijk voorschrift ten einde de zekerheid te bekomen dat het verzoek tot voortzetting van de exploitatie ernstig bedoeld is.

De wet van 12 mei 1900, gewijzigd door de wet van 20 december 1961, op de kleine nalatenschappen voorziet in een analoge verplichting, die de overnemer verbiedt het goed binnen de vijf jaar te verkopen. De duur van negen jaar is bovendien in overeenstemming met de exploitatieduur bij opzegging wegens eigen gebruik. Ook hier moet de exploitatie daadwerkelijk en door de overnemer persoonlijk verricht worden (zie boven, nrs. 83 e.v.).

Op deze regel zijn echter twee uitzonderingen. Vóór het verstrijken van de negen jaar kan aan de exploitatie een einde gemaakt worden wegens gewichtige redenen. Er wordt niet uitdrukkelijk gezegd wat hieronder moet verstaan worden; de beoordeling wordt aan de rechter overgelaten. Hetzelfde begrip ontmoet men ingeval van opzegging om reden van eigen gebruik (zie boven, nr. 126).

Een tweede afwijking van de negenjarige exploitatieduur heeft betrekking op de voortzetting van de exploitatie door meerdere overnemers. De termijn van negen jaar is nageleefd zodra

ten minste één van hen de exploitatie daadwerkelijk en persoonlijk voortzet. Zulks betekent dat verschillende overnemers elkaar bij de exploitatie kunnen opvolgen (Eeckloo, nr. 565); deze opvolging moet uiteraard zonder onderbreking, negen jaar voortduren. De negen jaar nemen een aanvang de dag waarop het vonnis dat de vergoeding vaststelt, definitief is geworden, m.a.w. de dag waarop de termijnen van hoger beroep en cassatie verstrijken. Wanneer de overnemer echter vóór de negen jaar aan de exploitatie een einde maakt, moet hij aan de overige erfgenamen en rechtverkrijgenden een vergoeding betalen, die gelijk is aan 20 % van het bedrag dat het vonnis heeft toegekend. Deze vergoeding heeft een forfaitair karakter zodat ze in elk geval, buiten het bestaan van schade, moet betaald worden.

149 Tenslotte moet degene onder de erfgenamen en rechtverkrijgenden die door de rechter definitief is aangewezen om de exploitatie voort te zetten, hiervan aan de verpachter kennis geven.

Uit de tekst vloeit weliswaar voort dat deze verplichting ontstaat, zodra het vonnis van aanwijzing definitief is geworden, doch er is geen enkele termijn voorgeschreven binnen dewelke zulks moet geschieden. Bovendien kan de kennisgeving geldig worden verricht door iedere andere erfgerechtigde die niet als voortzetter van de exploitatie is aangewezen. Er werd reeds gewezen op het belang dat allen er bij hebben om de kennisgeving zo vlug mogelijk te doen (zie boven, nr. 142).

Om geldig te zijn moet de kennisgeving, op straffe van niet-bestaan, geschieden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Ten voordele van de persoon of de personen die de exploitatie voortzetten, ontstaat van rechtswege pachtvernieuwing op voorwaarde dat zij afstammelingen of aangenomen kinderen zijn van de overleden pachter of van diens echtgenoot, dat de kennisgeving aan de verpachter is geschied en dat de verpachter geen geldig verklaard verzet betekend heeft.

De eerste voorwaarde vereist dat de personen die afstammelingen of aangenomen kinderen zijn van de overleden pachter of diens echtgenoot, tegelijkertijd erfgerechtigden van de overleden pachter zijn. Zij moeten bovendien de landbouwexploitatie voortzetten. De wijze echter waarop ze tot voortzetting van de exploitatie gekomen zijn, heeft geen belang, hetzij zulks gebeurd is ingevolge onderling akkoord, hetzij ze bij vonnis aangewezen werden.

Pachtvernieuwing kan slechts ontstaan indien aan de verpachter ervan kennis gegeven wordt wie de exploitatie van de overleden pachter voortzet. De kennisgeving heeft uitwerking zodra zij gedaan is bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief hetzij door alle erfgerechtigden die overeengekomen zijn de exploitatie gezamenlijk voort te zetten of één of meer hunner aan te stellen, hetzij door de bevoorrechte erfgenaam die door vonnis werd aangewezen, hetzij door een bij vonnis niet aangewezen erfgenaam of rechtverkrijgende.

Er zal geen pachtvernieuwing ontstaan wanneer de verpachter verzet betekend heeft en dit geldig wordt verklaard. Wat de redenen betreft die de verpachter kan invoeren en de vormvereisten die hij moet in acht nemen, wordt verwezen naar de gelijksoortige procedure die van toepassing is inzake pachtoverdracht (zie verder, nrs. 270 e.v.).

Wel moet in het bijzonder de aandacht erop gevestigd worden dat de verpachter het verzet moet betekenen aan de kennisgevers en deze voor de vrederechter moet dagvaarden. Nu komt het toch logisch voor dat zulks eveneens geschiedt tegenover de persoon die de exploitatie voortzet wanneer niet hij zelf de kennisgeving aan de verpachter heeft verricht.

Zodra deze voorwaarden vervuld zijn ontstaat van rechtswege pachtvernieuwing vanaf het ogenblik van de kennisgeving. Zulks betekent dat, zoals het geval is bij pachtoverdracht (zie verder, nr. 281), een nieuwe en eerste negenjarige pachtperiode ingaat op de verjaardag van de ingentreding van de overleden pachter, volgend op de kennisgeving. Alle andere vroeger bestaande pachtvoorwaarden blijven behouden. Vanaf dat ogenblik gaat bijgevolg een nieuwe pacht in en degene die de exploitatie voortzet wordt gesubrogeerd in de rechten en de verplichtingen van de overleden pachter (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 45). Voor de verbintenissen echter die ontstaan zijn vóór de kennisgeving blijven alle erfgerechtigden van de overleden pachter, zonder onderscheid, tegenover de verpachter hoofdelijk verbonden.

TITEL V

**VERVREEMDING VAN HET PACTGOED
EN RECHT VAN VOORKOOP**

HOOFDSTUK I

VERVREEMDING VAN HET PACTGOED

AFDELING I

WAT BETEKENEN DE TERMEN „VERVREEMDING VAN HET PACTGOED” IN ARTIKEL 55 ?

150 De wet van 4 november 1969 heeft onder „§ 11: Vervreemding van het gepachte goed en recht van voorkoop van de pachter” aan het einde van deze paragraaf het artikel 55 als sluitstuk ingelast, om in ieder geval de rechten van de pachter veilig te stellen. Artikel 55 bepaalt: „In geval van vervreemding van het pachtgoed treedt de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter”.

Het is logisch alvorens het „recht van voorkoop” van de pachter te ontleden, eerst en vooral grote aandacht te besteden aan de juiste inhoud en betekenis van artikel 55, dat een algemene beschermingsmaatregel voorziet in het voordeel van de pachter, afgezien van de omstandigheid of hij al dan niet in aanmerking kwam voor het „recht van voorkoop”, en zelfs voor het geval hij van dit eventueel hem toekomend recht geen gebruik heeft wens te maken.

De toestand van de pachter bij vervreemding van het pachtgoed, speciaal ingeval van verkoop, was voorwerp van een toenemende bezorgdheid vanwege de wetgever. Het oude adagium „Vente passe louage” werd in het B.W. stilaan afgezwakt door de bepalingen van de artikelen 1743 tot en met 1751. Deze artikelen boden aan de pachter, die een pachtovereenkomst had met vaste datum of wiens pachtovereenkomst vermeld werd in de koopakte, telkens evenwel zonder uitdrijvingsbeding, een bepaalde zekerheid; zelfs de pachter die zich niet in deze voorwaarden bevond, en anders zonder meer aan zijn pacht een einde kon zien maken, genoot een zekere bescherming ingevolge toevoegingen aan artikel 1748 B.W. door de wetten van 7 maart 1929 en van 7 juli 1951. Toch was de wetgever van oordeel dat de pachter nog op onvoldoende wijze beschermd was tegen de eventueel nadelige gevolgen voortspruitend uit de vervreemding van het pachtgoed, en maakte van de herziening van de pachtwetgeving gebruik om in artikel 55 aan de pachter de ruimst mogelijke bescherming te verlenen.

De bedoeling van de wetgever is geweest, ondanks vervreemding, de rechten van de pachter onverkort te laten voortbestaan (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 50): de verkrijger zal bij vervreemding, volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter treden, en zal elke bestaande pacht moeten eerbiedigen.

De grote draagwijdte en betekenis van artikel 55 maakt het niet overbodig er met nadruk op te wijzen dat de voordelen door dit artikel aan de pachter geboden enkel en alleen dan gelden, wanneer het gaat om „pacht” in de betekenis die de wet van 4 november 1969 aan deze term hecht (CLOSON, nr. 160); vooraf dient met zorg onderzocht of de rechtstoestand van partijen onder toepassing valt van artikel 1 van de wet.

Bij lezing van artikel 55 denkt men spontaan en allereerst aan verkoop van het pachtgoed. Nochtans gebruikt de wet de term „vervreemding”, en dit wel met opzet. Inderdaad, artikel 55 zal niet alleen van toepassing zijn bij eigenlijke verkoop, doch ook bij elke andere vorm van vervreemding, zoals b.v. schenking, ruiling, inbreng in vennootschappen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1966-67, nr. 95-6, blz. 35). Vrijwillige of gedwongen vervreemding, het maakt geen verschil uit: telkens is de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verpachter getreden en moet hij elke bestaande pacht eerbiedigen.

Uitdrukkelijk werd in de voorbereidende werken (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 35) erop gewezen dat — wat de verkoop betreft — artikel 55 niet alleen van toepassing is wanneer de pachter geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht van voorkoop, maar ook wanneer hij, om welke reden dan ook, op dit recht geen beroep kon doen. Het is eveneens zonder belang of het om een volledige of gedeeltelijke vervreemding van het pachtgoed gaat (EECKLOO, nr. 628).

Op welke wijze de pacht ook werd aangegaan, mondelinge of bij schriftelijke, autentieke of onderhandse akte: steeds is de pacht tegenstelbaar aan de verkrijger van het pachtgoed; vanzelfsprekend moet ingeval van betwisting de pachter het bestaan zelf van de pacht bewijzen, doch artikel 3 geeft hem hiertoe alle mogelijkheid.

De pachter kan overigens niet geldig afstand doen van de voordelen hem verleend bij artikel 55. Alle overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend geheel of gedeeltelijk afstand doet van de rechten hem verleend bij artikel 55 worden voor niet bestaande gehouden (art. 56, wet 4 nov. 1969). Hieruit vloeit dus voort dat het beding waarbij de verhuurde zich het recht zou voorbehouden de huurder uit te zetten ingeval van verkoop (art. 1743 B.W. en art. 1748 B.W.) de pachter niet bindt en niet tegen hem kan worden ingeroepen. Inzake landpacht zullen de artikelen 1743, 1744, 1746 en 1748 B.W. nog bezwaarlijk toepassing vinden en enkel dan, wanneer de pachter geen gebruik wenst te maken van het voordeel hem door artikel 55 verleend. De wetgever voorzag zulks voor de artikels 1743 en 1748 die hij deed voorafgaan van de toevoeging: „Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht” (art. II, A. 1°, wet 4 nov. 1969) doch vergat de tekst van artikels 1744 en 1746 aan te passen (EECKLOO, nr. 631; CLOSON, nr. 160; DE BOUNGNE, *R.W.*, 1972, 412).

AFDELING II

WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING VAN DE OVERNEMER

151 Artikel 55 voorziet dat ingeval van vervreemding van het pachtgoed de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter treedt.

Het komt erop aan hier nauwkeurig de bedoeling van de wetgever na te gaan. De aanvankelijke tekst van artikel 55, goedgekeurd door de Verenigde Senaatscommissies voor de Landbouw en Justitie, voorzag het volgende: „De verkoop van het pachtgoed laat de rechten van de pachter, die geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht van voorkoop, onverkort bestaan” (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295,

blz. 72); we kennen ook de bedoeling van deze tekst: „Uit de bespreking in de Verenigde Senaatscommissies voor Justitie en Landbouw blijkt dat het de bedoeling was in artikel 55 te voorzien dat aan de verkrijger van een verpacht landeigendom nooit meer rechten zouden worden toegekend dan aan de oorspronkelijke eigenaar” (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965, nr. 95-6, blz. 35). Beknopt samengevat komt de bedoeling hierop neer: de rechten van de pachter tegenstelbaar maken aan de verkrijger, de rechten van de pachter onverkort laten voortbestaan (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 50). De pachter moest op een meer effectieve wijze dan onder de vorige wetgeving worden beschermd; immers, onder de vorige wetgeving waren er bepaalde gevallen waar de pachter die door zijn verpachter niet kon worden opgezegd, daarentegen wel door de verkrijger kon opgezegd; zulks heeft de wetgever bij artikel 55 eveneens willen beletten.

De aanvankelijke Senaatstekst werd nochtans door de Kamer gewijzigd in de huidige vorm van artikel 55. Deze wijziging was nodig daar de Senaatstekst enkel sprak over „de verkoop van het pachtgoed”, en de bedoeling uiteindelijk toch was elke vervreemding te regelen. Voor de rest echter blijkt duidelijk dat de door de Kamer gewijzigde en uiteindelijk gestemde tekst van artikel 55 louter een gewijzigde formulering van de Senaatstekst betreft, zonder dat aan de inhoud zelf van de Senaatstekst wordt geraakt (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 14).

De bedoeling van de wetgever is dus geweest, de pachter volkomen veilig stellen tegenover de verkrijger, hem in dezelfde positie plaatsen als ten overstaan van de vroegere verpachter; de rechten van de pachter blijven „onverkort voortbestaan”, d.w.z. zij worden noch ingekort noch uitgebreid.

152 In de praktijk betekent dit het volgende:

Waar de pachter aanvankelijk als medekontraktant de verpachter had, zal hij thans de verkrijger vinden die, in de verhouding tot de pachter, in de plaats is getreden van de verpachter.

In tegenstelling tot EECKLOO (nr. 633) die artikel 55 interpreteert als een volstreekte subrogatie van rechtswege met alle gevolgen van dien, huldigt CLOSON (nr. 161) de opvatting dat de betekenis van artikel 55 niet dient gezocht op het vlak van de strikte toepassing van de subrogatie van rechtswege, doch dat men artikel 55 eerder analoog moet interpreteren als dezelfde rechtsterm in artikel 51 en 34 der wet, waar deze term de betekenis heeft van „vervanging”, van „substitutie”; dit zou dus inhouden dat de vervreemding van het pachtgoed voor de pachter enkel tot gevolg heeft dat de verpachter door de verkrijger wordt vervangen, en dit *ex nunc*.

Deze laatste interpretatie lijkt wel best overeen te stemmen met de intentie van de wetgever. De opvatting dat het in artikel 55 om een strikte subrogatie van rechtswege zou gaan, leidt trouwens tot onbillijke gevolgen voor de pachter. Indien men de theorie van de „subrogatie van rechtswege” strikt toepast, komt men tot het besluit dat de verkrijger gesubrogeerd is in die verplichtingen van de verkoper, die de verkoper reeds op zich genomen had vóór de verkoop. M.a.w. zou zulks betekenen dat de pachter, die zekere rechten zou kunnen opvorderen van de verpachter, deze thans niet meer t.o.v. de gewezen verpachter kan opvorderen, doch enkel t.o.v. de verkrijger; de pachter zou dus willens-nillens moeten dulden dat hem een andere, misschien minder solvabele schuldenaar wordt opgedrongen. Zulks is wel formeel in strijd met de hoofdbedoeling van artikel 55, nl. de rechten van de pachter „onverkort” laten voortbestaan (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 72). Wordt daarentegen de verpachter enkel en dan nog *ex nunc* door de verkrijger vervangen, dan zal dit tot gevolg hebben dat alle opeisbare schuldvorderingen van de pachter tegen de aanvankelijke verpachter kunnen worden opgeëist. Dit geldt o.m. voor de vordering tot schadevergoeding tegenover de verpachter die b.v. zou verwaarloosd hebben de grote herstellingen, die

dringend nodig waren, uit te voeren (CLOSON, nr. 161; *anders*: EECKLOO, nr. 832); reeds uitgesproken veroordelingen tot het betalen van schadevergoeding aan de pachter kunnen enkel tegenover de verpachter-verkoper worden uitgevoerd. Terecht laat CLOSON gelden dat zelfs een onderling akkoord tussen verpachter en verkrijger omtrent deze verbintenissen die in hoofde van de verpachter bestaan, niet tegenstelbaar is aan de pachter; deze laatste zal slechts één enkele schuldenaar kennen, nl. de verpachter-verkoper; de pachter-schuldeiser kan zich beroepen op artikel 1275 B.W. en heeft het recht zich als schuldeiser ertegen te verzetten dat hem een nieuwe, wellicht minder solvabele schuldenaar wordt opgedrongen (*Rép. P. Dr. B., Tw. Obligations*, nr. 1964); enkel mits uitdrukkelijk akkoord van de pachter-schuldeiser wordt de schuldenaar-verpachter vervangen door de schuldenaar-verkrijger.

Voor de verbintenissen NA de vervreemding ontstaan of opeisbaar in het voordeel van de pachter, is niet de vroegere verpachter, doch wel de verkrijger en hij alleen, gehouden. Vanaf de vervreemding van het pachtgoed wordt de verpachter „vervangen” door de verkrijger, komt de verkrijger in de plaats van de verpachter, en zal gehouden zijn tot alle na de vervreemding ontstane of vervallen verbintenissen. Hij zal alleen, en niet solidair met de verpachter-verkoper, hiertoe gehouden zijn; dit eenvoudig omdat de wet (in tegenstelling tot art. 34) geen solidariteit voorziet (CLOSON, nr. 161). Zulks zal het geval zijn voor de verplichting van de verkrijger de lopende pacht te eerbiedigen, voor de uitredingsvergoeding bij het einde der pacht, inbegrepen de vergoeding voor gebouwen, werken of aanplantingen die door de pachter vóór de vervreemding werden uitgevoerd in de prijs; welke stelling men ook aanvaardt inzake de precieze interpretatie van artikel 55, hieromtrent zijn alle auteurs eensgezind (CLOSON, nr. 161; EECKLOO, nr. 634; DE BOUNGNE, *R.W.*, 1971-72, 465).

Ingevolge de substitutie van de verpachter door de verkrijger, zal de verkrijger ook volledig in de rechten van de verpachter treden, voorzover deze NA de vervreemding opeisbaar worden; reeds bij de vervreemding opeisbare schulden, b.v. vervallen pachten, kunnen alleen door de verpachter-verkoper opgevorderd worden. Alle rechten, voorheen ingevolge overeenkomst of wet door de verpachter uit te oefenen, vallen thans binnen de bevoegdheid van de verkrijger. Zo mag de verkrijger ten eigen profijt de opzeggingsmogelijkheden voorzien in artikel 7, 1°, artikel 7, 5°, artikel 7, 6°, artikel 7, 7°, artikel 7, 8°, of artikel 6, 1°, van de wet aanwenden, terwijl hij zonodig gebruik kan maken van de door de oorspronkelijke verpachter aan de pachter geldig gedane kennisgeving waaruit blijkt dat bepaalde gronden in de toekomst als bouw- of nijverheidsgronden moeten worden beschouwd bij toepassing van artikel 6, 2° (CLOSON, nr. 161; EECKLOO, nr. 634). Terecht stelt EECKLOO (nr. 634) dat de verkrijger eveneens gebruik kan maken van ernstige tekortkomingen van de pachter jegens zijn verpachter, om pachtverbrekking te vorderen. De vraag of de verkrijger ten eigen profijt een reeds door de verpachter betekende opzegging mag aanwenden, gaf onder de vorige pachtwetgeving aanleiding tot hevige controverse in rechtspraak en rechtsleer. Ook hier blijft de rechtspraak van het Hof van Cassatie, steunend op de wet van 7 juli 1951, haar waarde behouden, waar ze erop wijst dat in geen geval de koper een opzegging gedaan om zelf uit te baten, voor eigen rekening kan aanwenden, wjl immers de mogelijkheid bij de wet voorzien opzegging te geven om het verpachte goed zelf te exploiteren, afhankelijk is van de verplichting persoonlijk uit te baten (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); de formele tekst van artikel 9 van de wet waarbij voorzien wordt dat de identiteit van de toekomstige exploitant in de opzegging zou worden vermeld zal er zeker nog toe bijdragen dat men zich ook in de toekomst zal houden aan de rechtspraak van het Hof van Cassatie; hetzelfde geldt trouwens voor opzeggingen gedaan op grond van een aan de verpachter persoonlijk afgeleverde bouwvergunning (EECKLOO, nr. 634). De pachter, die ingevolge een door de verkoper gegeven opzegging, die echter voor de koper niet dienstig is, het pachtgoed verliet, heeft recht op schadeloosstelling, of op terugkeer op het pachtgoed onverminderd schadeloosstelling; in dit geval echter zou de verkoper wel het recht hebben te 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. 13, 2°). Terecht oordeelde de vrederechter van het 2de kanton van Hasselt dat de subrogatie ingevolge vervreemding niet betekent dat de verkrijger enkel opzegging voor eigen gebruik kan betekenen in de mate dat zijn rechtsvoorganger zich op deze redenen kon beroepen; de mogelijkheid opzegging te geven voor eigen gebruik dient aangezien als een persoonlijk recht van de verkrijger, die thans ver-

pachter is geworden (Vred. 2de kanton Hasselt, 10 nov. 1971, inzake Hermans-Robben t./Beets-Jaenen, *onuitg.*; Vred. Hasselt, 2de kanton, 12 dec. 1971, *T. Vred.*, 1972, 262).

De verkrijger die in de rechten van de verpachter is getreden, zal eveneens recht hebben op alle vervallen pachtprizen, evenals vanzelfsprekend op de nog te vervallen pachtprizen; nochtans dient de verkoop vooraf aan de pachter betekend te worden overeenkomstig artikel 1690 B.W., tenzij de pachter op een gelijkwaardige wijze kennis kreeg van de verkoop (DE PAGE, IV, nr. 400, E, 4°, en 772).

Aangaande dit probleem wordt in het *T.P.R.*, 1975, blz. 1087, gesteld dat de verpachter als indeplaatsgestelde niet meer rechten kan hebben dan zijn rechtsvoorganger doch dat dit niet betekent dat de opzegging van de verkrijger voor eigen uitbating slechts mogelijk zou zijn in de mate dat zijn rechtsvoorganger dit had kunnen doen; met verwijzing naar een vonnis van het Vrederecht te Hasselt (Vred. Hasselt, 12 dec. 1971, *T. Vred.*, 1972, 262) kan vastgesteld dat in het daar behandeld geval de in 1894 geboren rechtsvoorganger geen opzegging meer kon geven voor eigen gebruik (gezien zijn ouderdom), en dat de enige verplichting van de nieuwe verpachter erin bestaat dat hij slechts dan opzegging kan geven op het ogenblik dat zijn rechtsvoorganger dit ook zou hebben kunnen doen.

De verkrijger wordt thans partij in een pachtovereenkomst opzichtsens welke hij vóór de vervreemding als „derde” gold (D'UDEKEM D'ACOU en SNICK, nr. 367). De vaak geformuleerde regel dat de verkrijger aan de pachter slechts opzegging kan geven indien de oorspronkelijke verpachter dit had kunnen doen moet geïnterpreteerd in het licht van en in tegenstelling tot de vroegere wetgeving, die toeliet de pachtovereenkomst zonder vaste datum op te zeggen binnen de drie maand na de aankoop, waar de verkrijger thans de lopende pacht moet eerbiedigen. Voor de opzegging van de pachter is de verkrijger gehouden de bij de wet, en in voorkomend geval bij de pachtovereenkomst gestelde voorwaarden na te leven, en dit zowel voor het geheel als voor een gedeelte van de in pacht gegeven goederen (Vred. Louveigné, 25 febr. 1969, *T. Vred.*, 1970, 216; *T.P.R.*, 1975, blz. 1086, nr. 263).

153 In verband met de subrogatie van de verkrijger in de rechten van de verpachter rijst volgend probleem: kan de koper geldig opzegging geven vooraleer de koopakte is overgeschreven, of zelfs voordat zij als authentieke akte of op een andere manier vaste datum heeft? Immers, de vervaldag van de pacht kan zo nabij zijn, dat niet langer met de opzegging kan gewacht worden, op gevaar af één jaar, mogelijk zelfs negen jaar te verliezen. Kan de pachter in zulk geval laten gelden dat hij een derde is, in de zin van artikel I van de hypothekwet, en dat de koopakte nog niet is overgeschreven, zodat de verkoop hem nog niet tegenstelbaar is en dat de opzegging derhalve waardeloos is, daar zij — althans wat de pachter aangaat — *a non domino* werd gegeven? 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 juist 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 (VANDE VORST, *R. P. Not.*, 1928, 129 e.v.).

„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; Rb. Brugge, 15 dec. 1950, inzake Vandembroucke t./Capelle, *onuitg.*; Rb. Kortrijk, 20 maart 1952, inzake Dejaegere t./Brouckaert, *onuitg.*; Rb. Gent, 13 nov. 1953, inzake De Smet t./Daeninck, *onuitg.*; Vred. Vilvoorde, 4 mei 1950, *T. Vred.*, 1950, 239, noot R.V.; Vred. Molenbeek, 2 juni 1950, *R.J.I.*, 1950, 471). In één woord, de pachtakte kan wél omtrent haar bestaan in konflikt komen,

concurrerend zijn met de koopakte; maar de pachter die een opzegging krijgt en de niet-overschrijving van de koopakte inroept, wil een konflikt doen ontstaan tussen de twee eigendomsrechten, de vroegere en de huidige, en wil die konkurrerende titels tegen elkander uitspelen volgens de regels van de overschrijving, alhoewel hij niets met deze akten en dat konflikt te maken heeft. Inmiddels werd dit standpunt aanvaard door het Hof van Cassatie (8 april 1957, *R.W.*, 1958-59, 633; 30 okt. 1958, *Arr. Cass.*, 1959, 181) 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, inzake De Noo t./ Gruyaert, *onuitg.*; Rb. Brussel, 23 april 1958, inzake Le Foyer Laekenois t./ Van der Perre, *onuitg.*; Rb. Brussel, 23 jan. 1957, inzake Van Cappellen t./ Daelemans, *onuitg.*; Nijs, *T. Vred.*, 1960, 161 e.v.; Vred. Borgloon, 9 maart 1971, *T. Vred.*, 1971, 259; Vred. Oostende, 2 april 1971, *onuitg.*; Vred. Sint-Truiden, 18 mei 1971, *T. Vred.*, 1972, 343 en *J. Liège*, 1971-72, 37; *anders*: Vred. Louveigné, 15 jan. 1959, *T. Vred.*, 1959, 288). Kan de pachter zich tegen de koper die in de rechten van de verpachter treedt, niet beroepen op artikel 1 van de hypotheekwet, hij kan nochtans wél een beroep doen op artikel 1328 B.W.; immers het doel, de normbestemming van artikel 1328 B.W. is totaal anders dan deze van artikel 1 der hypotheekwet; artikel 1328 B.W. wil alle derden tegen antideren beschermen (DE PAGE, III, nrs. 794 en 795). De koop-verkoop moet dus vaste datum hebben vóór de opzegging en blijkbaar wel vooraleer de opzeggingsbrief verstuurd werd.

Iets anders zou zijn als b.v. na de vervreemding twee verschillende personen het goed in pacht zouden krijgen, de éne van de verkoper, de andere van de koper, en dat beiden te goeder trouw zouden zijn; in dit geval zijn de beide pachtovereenkomsten concurrerende titels en dan moet artikel 1 van de hypotheekwet wél toegepast. Er weze tenslotte nog de aandacht op gevestigd dat de verkrijger, bij het einde van de pacht, profiteert van alle aktiva die de vorige verpachter anders had kunnen opeisen (CLOSON, nr. 161).

Kan artikel 55 integraal worden toegepast zonder in konflikt te komen met artikel 1575 Ger. W. (ingevolge art. 1, 4^o, K.B. 8 juni 1969, van kracht geworden sedert 1 oktober 1969)?

Samenvattend komt artikel 1575 Ger. W. hierop neer: ter vrijwaring van de rechten van ingeschreven of beslagleggende schuldeisers en van de koper, kunnen ten overstaan van deze personen geen huurovereenkomsten worden ingeroepen die geen vaste dagtekening hebben vóór de overschrijving van het beslagexploot, en evenmin de huurovereenkomsten aangegaan na de overschrijving van het bevel of van het beslagexploot, noch de huurovereenkomsten die aangegaan zijn na het bevel, zelfs wanneer dit niet is overgeschreven, indien zij voor langer dan negen jaar zijn aangegaan of kwijting inhouden voor tenminste drie jaar huur.

154 Wat hier van belang is, is de niet-tegenstelbaarheid van de verhuring opzichtsens de koper, bij uitvoerend beslag op onroerende goederen. Hoe rijmt men dit samen met de inhoud van artikel 55? De moeilijkheid die zich hier zou kunnen voordoen is de wetgever niet ontgaan. Er werd weliswaar geen gewag van gemaakt bij gelegenheid van de bespreking van artikel 55, doch het probleem werd wél even aangeraakt bij de bespreking van artikel 3 dat over het bewijs van de pacht handelt. Alsdan werd opgemerkt dat naar aanleiding van de op dat ogenblik nog enkel geplande gerechtelijke hervorming nieuwe moeilijkheden zouden kunnen ontstaan naar aanleiding van de wetgeving op het onroerend beslag (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 12). De verslaggever heeft er zich toe beperkt de mening van de verenigde commissies voor de justitie en de landbouw weer te geven. Deze waren van oordeel dat er over deze aangelegenheid moest worden beslist niet bij gelegenheid van de pachthervorming, maar bij gelegenheid van de gerechtelijke hervorming zelf. De regeling van het specifiek domein van het onroerend beslag werd dus onaangetaast gelaten (DE BOUNGNE, *R.W.*, 1971-72, 464) en verder toegespeeld aan de wetgever. Zo kwam dan artikel 1575 Ger. W. naderhand tot stand, zonder dat hierbij ook maar enig gewag werd gemaakt van artikel 55 van de pachtwet.

Sprekend over het konflikt tussen artikel 55 pachtwet en artikel 1575 Ger. W. zijn ECKLOO (nr. 628) evenals CLOSON (nr. 160) van oordeel dat de tekst van artikel 55 in geen enkele uitzondering voorziet en dat derhalve aan artikel 55 pachtwet voorrang moet gegeven boven artikel 1575 Ger. W.

DE BOUNGNE daarentegen (R.W., 1971-72, 463) is het hiermee niet zonder meer eens en pleit voor een soepeler oplossing. De stelling als zou artikel 55 in ieder geval voorrang verdienen zou tot resultaat hebben dat een mondelinge pacht daags voor de veiling op onroerend beslag aangegaan, aan de koper tegenstelbaar zou zijn; dit voorbeeld toont *ex absurdo* het onhoudbare van een absoluut stelsel aan, aldus DE BOUNGNE (*t.a.p.*).

Men moet terzake een soepele houding aannemen, aldus beknopt samengevat de redenering van DE BOUNGNE (*t.a.p.*). Hij wijst erop dat de wetgever inzake landpacht het probleem doorspeelde naar een latere hervorming van het Gerechtelijk Wetboek en bijgevolg het specifiek domein van het onroerend beslag onaangeroerd heeft gelaten. Hij wijst anderzijds op een verklaring van Minister van Landbouw Héger (*Parl. Hand.*, Kamer, Zitting 23 okt. 1969, blz. 23) als zou het stelsel van artikel 55 niet absoluut en in alle omstandigheden mogen prevaleren, vermits de pachter het recht moest voorbehouden worden om te bewijzen dat zijn mondelinge pacht dateert vóór de overschrijving van het exploit van beslaglegging. Er blijft derhalve, aldus DE BOUNGNE, plaats voor een beredeneerde interferentie van beide wetsartikelen, en hier sluit hij zich dan aan bij de opvatting van MEVROUW MOUREAU-MARGRÈVE, werkleidster aan de rechtsfaculteit te Luik (MOUREAU-MARGRÈVE, *L'art. 1575 C.J. et les baux à ferme*, R. P. Not., 1970, 82 tot 96). MEVROUW MOUREAU-MARGRÈVE besluit het volgende (DE BOUNGNE, R.W., 1971-72, 464):

— de pacht zonder vaste datum kan worden ingeroepen tegen de door artikel 1575 Ger. W. beschermde derden, als zij gesloten is vóór de overschrijving van bevel of exploit (R. P. Not., 1970, 95, nr. 15);

— een pacht met vaste datum, voor minder dan 9 jaar of met kwijting over minder dan 3 jaar pacht, is eveneens tegenstelbaar als de vaste datum, vóór de overschrijving van bevel of beslag, bewezen wordt volgens artikel 1328 B.W. (*a.w.*, 95, noot 49);

— bij een pacht voor langer dan 9 jaar of met kwijting over meer dan 3 jaar huur zou zelfs artikel 1 der hypotheekwet moeten wijken.

Hieruit blijkt dus — aldus DE BOUNGNE (*a.w.*) — dat aan artikel 55 geen absolute alleenheerschappij mag worden toegekend; integendeel, artikel 1575 Ger. W. zou nog in die mate van kracht blijven dat uitsluitend pachten, gesloten vóór de overschrijving van bevel of beslag, kunnen ingeroepen worden tegen de ingeschreven schuldeisers, schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven, beslagleggers en kopers.

De stelling MOUREAU-MARGRÈVE, kort samengevat door DE BOUNGNE (*a.w.*), spaart geit en kool, doch hiertoe is dan ook alle aanleiding. Twee rechtsregels komen met elkaar in konflikt: beide hebben hun eigen finaliteit: enerzijds bescherming van de rechten van de pachter, anderzijds, bescherming van de rechten van schuldeisers en kopers in een zeer précaire situatie (onroerend beslag). Beide rechtsregels integraal toepassen gaat niet zonder konflikt. Wat wel gaat is beide rechtsregels toepassen in zulke mate dat de beide beschermde belangen in hun essentie beschermd blijven zonder dat enerzijds de rechtmatige verworven rechten van de pachter worden aangetast of anderzijds het normaal risico waaraan schuldeisers en kopers immer zijn blootgesteld, wordt vergroot. Op die wijze wordt het doel van artikel 55 pachtwet en artikel 1575 Ger. W. bereikt, althans op zulke wijze dat — zonder zich blind te staren op de letter der wet — in de minst mogelijke mate geweld wordt aangedaan aan de bedoeling die bij de wetgever voorzat zo bij de ene als bij de andere wettekst. Beide teksten samen integraal toepassen gaat niet in het geval dat ons bezighoudt; dit had ook reeds Minister Héger in verband met artikel 55 laten opmerken waar hij verklaarde dat het stelsel van artikel 55 niet absoluut en in alle omstandigheden mocht prevaleren (*Parl. Hand.*, Kamer, 23 okt. 1969, 23); wanneer hij die verklaring aflegde was artike 11575 Ger. W. sedert 1 oktober van toepassing, en moest de pachtwet nog in het parlement worden goedgekeurd in laatste lezing. Het is wellicht toch niet overbodig erop te wijzen dat de pachtwet later is goedgekeurd en verschenen dan artikel 1575 Ger. W.; dit geeft toch aan de verklaring van Minister Héger een meer dan gewone waarde: zij bevestigt de algemene principiële draagwijdte van artikel 55 doch stelt tevens impliciet dat ze in een bepaalde mate dient toegevoegd in artikel 1575 Ger. W., zonder daarom artikel 55 volstrekt ondergeschikt te maken aan artikel 1575 Ger. W.

155 Aangaande de verplichting voor de koper de lopende pacht te eerbiedigen dient nog even onder de aandacht gebracht dat het voortaan zonder enig belang is of de lopende pacht

al dan niet vaste datum heeft bekomen. Elke pacht, hoe dan ook gesloten — onderhands of bij authentieke akte — is voortaan tegenstelbaar aan de verkrijger van het pachtgoed (onder voorbehoud van mogelijk konflikt tussen artikel 55 pachtwet en artikel 1575 Ger. W. zoals hoger gezegd). Het is ook zonder belang of de pacht al dan niet bij de hypotheekbewaarder werd overgeschreven. Eens het bestaan van de pacht door de pachter bewezen — en artikel 3 geeft aan de pachter hiertoe alle kansen — is de pacht tegenstelbaar aan de overnemer die de lopende pacht in ieder opzicht moet eerbiedigen.

156 De verplichting de lopende pacht te eerbiedigen (art. 55) weegt zwaarder dan artikel 1 der hypotheekwet: dit artikel voorziet n.l. dat huurkontrakten met een langere duur dan 9 jaar bij de hypotheekbewaarder moeten worden overgeschreven, en dat bij gebreke zulks te doen, deze kontrakten enkel aan derden tegenstelbaar zijn voor de lopende negen jaar. De bedoeling van artikel 55 is ondubbelzinnig deze, dat aan de verkrijger nooit meer rechten zouden worden toegekend dan aan de aanvankelijke eigenaar (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 35); indien de aanvankelijke eigenaar geen beroep kan doen op artikel 1 hypoteekwet om voortijdig aan de pacht een einde te maken, dan mag de verkrijger dit evenmin.

AFDELING III

BETREKKINGEN TUSSEN VERPACHTER EN VERKRIJGER

157 De toepassing van artikel 55 zal tot gevolg hebben dat tussen verpachter en verkrijger bepaalde verrekeningen moeten gebeuren, b.v. aangaande de voordelen inzake stro, mest, navetten, enz. door de verpachter aan de pachter toegestaan bij de aanvang van de pacht, en waarvan nu de verkrijger profiteert op het einde der pacht; dat zou echter volgens CLOSON (nr. 162) niet het geval zijn wanneer het gaat om grove herstellingen die de verpachter verwaarloosd heeft uit te voeren, daar de verkrijger compensatie genoot door het betalen van een lagere koopprijs.

Zowel CLOSON (nr. 162) als BECKLOO (nrs. 635 en 636) wijzen er terecht op dat de verkrijger, die volgens artikel 55 in de rechten en verplichtingen van de verpachter treedt, vóór dat het kontrakt wordt gesloten waardoor de vervreemding wordt bewerkstelligd, volledig en juist dient te worden ingelicht omtrent alle facetten van de lopende verpachting. Zulks in het belang van beide partijen: voor de verkrijger, dat hij niet voor een volkomen onvoorzienne situatie zou komen staan, voor de verpachter, dat hij, ingeval van ruiling of verkoop, door de verkrijger niet in vrijwaring zou worden geroepen, of dat de overeenkomst niet zou worden ontbonden en hij tot schadevergoeding zou veroordeeld worden.

Derhalve moet de verkrijger door de verpachter een „concreet en volledig” idee worden verstrekt omtrent de bestaande pacht en alles wat ermee samenhangt, n.l. omtrent alle rechten die de verpachter geniet, doch eveneens omtrent alle verplichtingen die op hem drukken, en die beide op de verkrijger overgaan.

CLOSON (nr. 162) en BECKLOO (nr. 636) hebben een lijst van gegevens opgesteld, die best door de verpachter aan de verkrijger worden medegedeeld zoals:

- identiteit van de pachter;
- aanvangsdatum verpachting;
- eventuele datum van aanvang pachtvernieuwing in hoofde van afstammelingen of aangenomen kinderen van de oorspronkelijke pachter of zijn echtgenoot;
- pachtprijs en betalingsmodaliteiten;
- eventueel, datum van opzegging die hetzij vervallen is, hetzij onregelmatig was voor wat de vorm aangaat, en datum van opzegging die niet geldig werd verklaard door de rechter (dit met het oog op de toepassing van art. 12, 6°);
- eventueel, opzeggingsbrief, hangende de periode voorzien bij artikel 12, 4°;

- lijst van de voordelen aan de pachter verstrekt bij de aanvang der pacht;
- schriftelijke toelatingen of gerechtelijke machtigingen inzake nieuwe gebouwen, uitvoeren van werken of aanplantingen, of aanduiding van zonder toestemming uitgevoerde gebouwen, werken of beplantingen;
- aanduiding van de percelen bouwgrond of de voor industriële doeleinden bestemde gronden volgens de pachtvereenkomst of op grond van artikel 6, 2°;
- eventueel, mededeling van het feit dat de pachter heeft aangedrongen op uitvoering van grote herstellingen.

Bij dit alles zal de notaris als raadsman der partijen erover waken dat de overeenkomst tussen verpachter en overnemer voor deze laatste alle elementen omvat die hem zullen toelaten op klare, duidelijke wijze zijn rechten, doch ook zijn verplichtingen te kennen; op dit gebied zal hij nauwkeurig de verpachter ondervragen en zijn bijzondere aandacht vestigen op de vrijwaringsplicht van de verkoper. Ook zal hij bijzonder waakzaam zijn ingeval het gaat om een pacht zonder geschrift aangegaan, en waaromtrent het moeilijk is de aanvangsdatum te bewijzen; blijkt tenslotte dat verpachter en uitbater de pachtwetgeving hebben willen omzeilen, dan zal zijn rol gans bijzonder delikaat zijn en zal het stellig gepast zijn toch de aandacht, zo van vervreemder als van verkrijger, te vestigen op de betekenis van de term „pacht” in de huidige wetgeving, en op de inhoud van artikel 55.

AFDELING IV

OVERGANGSBEPALING

158 Onder de overgangsbepalingen voorzag artikel IV, 2°, dat, niettegenstaande de inwerkingtreding van de nieuwe wet, de verkrijger, die verpachte goederen had verworven vóór 5 december 1969, en aan de overige voorwaarden voldeed waaronder hij overeenkomstig het thans afgeschafte artikel 1778, tweede lid, B.W., opzegging mocht doen aan de pachter; van het recht van opzegging mocht gebruik maken. Ditzelfde recht was voorzien voor de verpachter die zich in een schriftelijke pachtvereenkomst van kracht vóór 5 december 1969, het recht had voorbehouden opzegging te doen voor eigen gebruik of voor de exploitatie door naaste familieleden in de loop van de eerste en tweede pachtperiode (art. 1774, § 2, II, B.W.).

In het ene zowel als in het andere geval mocht van het recht van opzegging gebruik worden gemaakt binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de nieuwe wet, hetzij tot 5 maart 1970. In beide gevallen echter zijn de nieuwe bepalingen betreffende de termijnen en de modaliteiten van opzegging evenwel van toepassing. Daar deze overgangsmaatregel thans nog enkel historisch belang heeft, is het overbodig hier verder op in te gaan.

HOOFDSTUK II

RECHT VAN VOORKOOP

AFDELING I

ALGEMENE BEGINSELEN

159 Het recht van voorkoop in het algemeen gezien, is de mogelijkheid door de wet of overeenkomst toegestaan aan een bepaalde persoon of categorie personen, om een goed aan te kopen bij voorkeur op elk ander persoon (*vgl.* CELIS, *Het recht van voorkoop*, R.W., 1962-63, 1561).

Inzake landpacht verstaat men onder „recht van voorkoop” het door de wet aan de pachter van een landeigendom verleend recht om bij verkoop van de in pacht gegeven landeigendom, deze landeigendom bij voorkeur op ieder ander liefhebber met gelijk bod, te kopen hetzij voor zichzelf, hetzij voor zijn afstammelingen die daadwerkelijk aan de exploitatie deelnemen, overeenkomstig welbepaalde regels.

Naar het voorbeeld van de Franse ordonnantie van 17 oktober 1945, gewijzigd op 13 april 1946, kwam eerst de wet van 1 februari 1963 tot stand. Door deze wet werd in Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II, B.W., na artikel 1778 een Afdeling IV ingelast, met als titel: „Recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen”; de wet omvatte de artikelen 1778 *bis* tot en met 1778 *octies* B.W.

Vermits de wetgever — bij gelegenheid van de herziening van de wetgeving op de landpacht — alle teksten in verband met de pacht in één overzichtelijk geheel heeft samengebundeld, werd ook het Recht van voorkoop in het nieuw geheel ingelast onder paragraaf 11 (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 48). Zulks betekent evenwel niet dat de bepalingen van de wet van 1 februari 1963 totaal onaangeroerd zijn gebleven. Op grond van opgedane ervaringen, en teneinde de pachter een effectiever bescherming te bieden, werden wijzigingen aangebracht inzake toepassingsgebied, de duur van het aanbod, het naastingsrecht, de wijze van betekening, de uitzonderingen, en de categorie van familieleden. Dit alles heeft tot gevolg dat rechtsleer en rechtspraak gebaseerd op de wet van 1 februari 1963 met een zeker voorbehoud dienen gelezen.

Vooraleer de wetgeving inzake voorkoop in detail te bespreken, dient er met grote nadruk op gewezen dat het recht van voorkoop uitsluitend een attribuut is van het pachtrecht (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 48; *vgl.* Vred. Andenne, 22 nov. 1963, *J. Liège*, 1963-64, 102); het recht van voorkoop is enkel en alleen van toepassing ingeval van verpachting die beantwoordt aan de bepaling van artikel 1; overeenkomsten waarover sprake in artikel 2 sluiten niet het recht van voorkoop in ten voordele van de veelal als „pachter” aangeduide gebruiker. Zo werd gevonnist dat het recht van voorkoop alleen dan kan ingeroepen worden wanneer het gehuurd goed hoofdzakelijk verbonden is aan een landbouwuitbating, en niet wanneer het gaat om één hectare grond gelegen rond de woning van de huurder, die geen inkomstenbelasting betaalt sedert jaren en daarom zeker geen landbouwer is (Vred. Limburg, 2 nov. 1973, *J. Liège*, 1973-74, 167; *Res Jura Imm.*, 1974, 106;

T.P.R., 1975, 1079). Alvorens dus de eigenaar aan te manen het voorkooprecht van de pachter te eerbiedigen zal de notaris er goed aan doen met de meeste aandacht te onderzoeken of het hem voorgelegd kontrakt al dan niet onder te brengen is onder artikel 1.

Nadrukkelijk moet erop gewezen dat, buiten het recht van voorkoop ten voordele van de pachter ingelast in het B.W. en hier besproken, de wet van 22 juli 1970 op de „ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet” in artikel 56 eveneens een recht van voorkoop voorziet in het voordeel van de Nationale Landmaatschappij voor het verwerven van landeigendommen gelegen in de zones die door de Minister van Landbouw uitdrukkelijk worden aangewezen als vatbaar voor ruilverkaveling. Het recht van voorkoop in het voordeel van de Nationale Landmaatschappij wordt hier echter niet verder besproken; de bespreking hiervan hoort thuis onder het Tw. Nationale Landmaatschappij.

De wetgever zag in de invoering van het recht van voorkoop een maatregel van algemeen belang, daar, welke bescherming ook aan de pachter werd geboden, het ritme en de omvang van de investeringen toch hoger liggen voor de uitbatingen die door landbouwers-eigenaars gedaan worden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 20); men wilde komen tot een dynamische, durvende landbouwersstand, en verdere landvlucht vermijden (*t.a.p.*). De verhouding landbouwers-eigenaars lag in België heel wat lager dan elders in West-Europa nl. slechts 32,33 % (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 1). Anderzijds wilde de wetgever eveneens de grondspeculatie tekeergaan (*ibid.*, blz. 2, en *Parl. Besch.*, Kamer, 1961-62, nr. 444-3, blz. 2 en 5).

Men was er zich van bewust dat de wet op de voorkoop remmend zou werken op de verkoop uit de hand, waar prijsverdoezeling in de verkoopakte als regel gold om de fiskus te omzeilen; niettemin was men van oordeel dat het recht van voorkoop voor de pachter een gezond beginsel is en in het belang van de landbouw in het algemeen. Ook de eigenaar zou niet zoveel gegronde bezwaren tegen het voorkooprecht van de pachter kunnen aanvoeren, daar zijn vrijheid al-dan-niet te verkopen niet wordt aangetast en hij geen nadeel ondervindt als, in gelijke omstandigheden, aan de pachter de voorkeur wordt gelaten. Niettemin kan toch niet ontkend worden dat bij openbare verkoop, de wetenschap dat de pachter op het laatste ogenblik zijn recht van voorkoop kan laten gelden, weinig stimulerend werkt bij de andere liefhebbers en de sfeer bij de verkoop wel enigszins kan drukken, in het nadeel van de verkoper (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 11).

Reeds bij de parlementaire besprekingen tot voorbereiding van de wet van 1 februari 1963 werd de vraag gesteld of de wet haar doel wel zou bereiken, daar de wet aan de landbouwers niet de financiële middelen biedt om hun recht van voorkoop uit te oefenen en wijl zij de kern van het probleem, nl. de reglementering van het onroerend kapitaal, niet raakt (*Parl. Besch.*, Kamer, 1961-62, nr. 400-3, blz. 5).

Na verloop van tijd bezon de wetgever zich opnieuw omtrent de vraag of de wet op de voorkoop aan haar doel beantwoordde; de wetgever was van oordeel dat het geen zin had aan de pachter een recht van voorkoop toe te staan als hij niet over de nodige financiële middelen beschikte om dit recht uit te oefenen of indien de pachter niet het recht had een derde persoon aan te wijzen die het recht van voorkoop zou

mogen uitoefenen, waarbij de verdere exploitatie door de pachter op wettelijke wijze zou worden gewaarborgd. Dit alles had tot gevolg dat de wet van 4 november 1969 werd aangevuld met artikel 48 *bis*; zulks ingevolge de wet van 12 juni 1975 (B.S. 19 juli 1975). Bij artikel 48 *bis* wordt de „overdracht” van het recht van voorkoop geregeld. Hiervoor wordt verwezen naar Afdeling X handelend over de „Overdracht van het recht van voorkoop”.

160 Zijn de wettelijke voorschriften inzake voorkoop van openbare orde of hebben ze eenvoudigweg een gebiedend karakter?

Artikel 53 voorziet: „Als niet bestaande wordt beschouwd elke overeenkomst waarbij de pachter vooraf, geheel of ten dele, afstand doet van het recht van voorkoop. Gedurende de pacht kan de pachter evenwel van dit recht afstand doen op de wijze bepaald in artikel 14, tweede lid”. Overeenkomstig hetgeen reeds werd uiteengezet onder Titel I, Hoofdstuk I, Afdeling V, wijst de uitdrukking „als niet bestaande wordt beschouwd” niet op een voorschrift van openbare orde, doch wel op een voorschrift met een gebiedend karakter. Een overeenkomst waarbij de pachter dus vooraf, geheel of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop, is dus niet van rechtswege nietig; deze overeenkomst is aangetast door relatieve nietigheid die enkel door de beschermde partij — nl. de pachter — kan worden ingeroepen (Luik, 10 mei 1973, *R. Not. B.*, 1973, 462; *T.P.R.*, 1975, 1084). De rechter mag ambtshalve de nietigheid van de overeenkomst niet opwerpen; tevens kan de pachter naderhand de relatieve nietigheid ongedaan maken door vrijwillige naleving van de vernietigbare overeenkomst.

161 De wet maakt een onderscheid naargelang het tijdstip waarop de pachter afstand doet van zijn recht van voorkoop. Gebeurt dit vooraf, vóór het sluiten van de pachtovereenkomst, dan wordt elke overeenkomst waarbij de pachter geheel of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop, als niet bestaande beschouwd.

Gedurende de pacht echter kan de pachter wel op geldige wijze afstand doen van het recht van voorkoop. In dat geval moet hij zich gedragen naar de voorschriften van artikel 14, tweede lid, dat in twee manieren voorziet waarop dit kan gebeuren. Vooreerst door een „akkoord” dat „wordt vastgesteld bij authentieke akte”. Een akkoord onderstelt twee partijen, in dit geval verpachter en pachter. De pachter die bij authentieke akte afstand wil doen van zijn recht van voorkoop, kan althans volgens de letter van de wet zulks niet doen door een eenzijdige verklaring voor de notaris afgelegd; de wet spreekt duidelijk van een „akkoord” en terzake zou in de authentieke akte duidelijk het „akkoord” tussen partijen moeten geakteerd, nl. zowel verpachter als pachter dienen volgens de letter van de wet voor de instrumenterende notaris te verschijnen en deze verzoeken hun akte te verlenen van hun akkoord, erin bestaande dat de pachter afstand doet van zijn recht van voorkoop, en dat de verpachter met deze afstand akkoord gaat (BECKLOO, nr. 803; THUYSBAERT, M.E., *T. Not.*, 1968, 14). In se heeft het weinig zin dat de verpachter zijn akkoord betuigt met de afstand van het recht van voorkoop door de pachter, recht dat hem alleen eigen is en waaruit de verpachter geen enkel voordeel put. Denkelijk heeft de wetgever, bij de verwijzing naar artikel 14, tweede lid, uit het oog verloren dat dit artikel in feite gaat over het beëindigen van de pacht (waarbij zowel verpachter als pachter belang hebben) en waarbij het dus nodig is een „akkoord” van partijen te akteren. Men zou zich dus best niet te streng tonen voor het geval waar de pachter alleen voor de notaris verschijnt om van zijn recht op voorkoop afstand te doen.

Een tweede manier waarop de pachter kan afstand doen van het recht van voorkoop bestaat hierin dat „hun akkoord wordt vastgesteld... bij een verklaring voor de vrederechter, afgelegd op diens ondervraging”. Kan hier met een eenzijdige verklaring vanwege de pachter volstaan, of moet de vrederechter aan beide partijen akte verlenen van hun akkoord, dat blijkt uit hun wederzijdse verklaring na ondervraging? De tekst van de wet laat geen ander dan een bevestigend antwoord toe; ook hier echter dient erop gewezen dat voor het geval waar de pachter „afstand” doet van een hem eigen recht, waarover hij tenslotte alleen te beslissen heeft, het niet logisch is het „akkoord” van de verpachter te eisen voor een geldige afstand van recht. Deze inkonsekventie is vermoedelijk de wetgever ontgaan, wanneer hij voor de formaliteiten voor

de afstand van het recht van voorkoop eenvoudigweg verwees naar de formaliteiten geldig voor het beëindigen van de pacht, in welk geval inderdaad immer het „akkoord” van beide partijen dient vastgesteld. Het lijkt dan ook niet strijdig met de grondbedoeling van de wetgever dat men als geldige afstand van het recht van voorkoop zou aanzien de verklaring van afstand, eenzijdig door de pachter gedaan na ondervraging door de vrederechter; immers de pachter beschikt vrij over een recht dat alleen hem eigen is en schaadt stellig op generlei wijze de rechten van de eigenaar door eenzijdig aan zijn recht van voorkoop te verzaken; anderzijds is ook de pachter voldoende beschermd daar de vrederechter ertoe gehouden is de pachter vooraf te ondervragen ongetwijfeld om na te gaan of de pachter wellicht niet op de een of andere wijze werd beïnvloed bij het afleggen van zijn verklaring (ECKLOO, nr. 803). Overigens zijn ook de formaliteiten voorzien bij artikel 14, tweede lid, niet van openbare orde, doch geven ze enkel aanleiding tot relatieve nietigheid in het voordeel van de beschermde partij, de pachter (Cass., 16 jan. 1947, *J.T.*, 1947, blz. 402), terwijl deze relatieve nietigheid gedekt is wanneer vaststaat dat de pachter met volle kennis van zaken heeft gehandeld, m.a.w. als het door de wetgever beoogd doel is bereikt (CLOSON, nr. 26); en dit lijkt dan toch wel het geval wanneer de pachter, zij het eenzijdig, aan de vrederechter akte vraagt van zijn afstand van het recht van voorkoop, evenwel niet voordat de vrederechter hem terzake duidelijk heeft geïnterpelleerd. Deze verklaring moet gebeuren voor de vrederechter van het kanton waar de zetel van het bedrijf van de pachter is gevestigd wanneer het gaat om een eenzijdige verklaring van de pachter (art. 628, 15°, Ger. W.) en kan voor elke vrederechter waar dan ook gebeuren wanneer beide partijen (verpachter en pachter) verschijnen en hun beider verklaring onder vorm van akkoord wordt opgetekend (art. 630, Ger. W.). Op voorhand, b.v. in de pachtovereenkomst zelf, mag echter geen akkoord worden getroffen waarbij, voor het eventueel in de toekomst afzien van het recht van voorkoop, wordt afgeweken van de bij de wet aangeduide territoriaal bevoegde rechtbank.

Geschiedt de afstand bij notariële akte, dan kan de vaststelling van het akkoord gebeuren in twee onderscheidene akten; het akkoord kan ook worden vastgesteld in de notariële verkoopakte zelf, voorzover deze door de afstand-doende pachter wordt medeondertekend (*Parl. Besch.*, Kamer, 1955-56, nr. 424-1, blz. 8; nr. 424-11, blz. 11; ECKLOO, nr. 803).

De wet voorziet uitdrukkelijk de mogelijkheid afstand te doen van het recht van voorkoop voor het geheel of voor een gedeelte van de gepachte goederen.

Zowel notaris als vrederechter dienen de meeste aandacht te besteden aan de inhoud van de akte, opdat nadien met precieze nauwkeurigheid de draagwijdte zou blijken. De afstand kan onvoorwaardelijk zijn, hij kan zich beperken tot een welbepaalde termijn, tot één welbepaalde verkoop of één welbepaalde kandidaat-koper, beperkt zijn tot een welbepaald bedrag als koopprijs, enz. (ECKLOO, nr. 805). Behoudens andersluidend beding geldt de afstand enkel voor de eerste verkoop die volgt op de gedane afstand (DE VILLE DE GOYET, *R. P. Not.*, 1968, blz. 43; DE BOUNGNE, *Voorkoop in de Notariële Praktijk*, 1965, blz. 18, nr. 34; ECKLOO, nr. 805). Het akkoord in der minne inzake pachtbeëindiging houdt vanzelfsprekend — behoudens strijdig beding — ook in dat afstand werd gedaan van het recht van voorkoop (ECKLOO, nr. 807).

Nadat de pachter op de door de wet voorziene wijze afstand heeft gedaan van zijn recht van voorkoop, zijn zowel verpachter als notaris ontslagen de kennisgevingen en betekeningen te doen voorzien in paragraaf 11, handelend over het recht van voorkoop. Indien echter de afstand van het recht van voorkoop niet blijkt uit de verkoopakte zelf, dient de notaris aan de pachter toch de notifikatie te doen voorzien bij artikel 48, 1°, vijfde lid, daar de pachter het recht heeft te onderzoeken of de verkoop uit de hand al dan niet beantwoordt aan de voorwaarden waaronder hij afstand heeft gedaan van zijn recht van voorkoop (ECKLOO, nrs. 728 en 806).

AFDELING II

ONDER WELKE VOORWAARDEN KAN HET RECHT VAN VOORKOOP WORDEN UITGEOEFEND ?

162 „Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of voor zijn afstammelingen die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen, overeenkomstig de hierna bepaalde regels” (art. 47).

Kan het wellicht overbodig lijken, alleszins is het toch nuttig er vooraf de aandacht op te vestigen dat het recht van voorkoop alleen ingeval van „verkoop” van een landeigendom kan worden ingeroepen. De wettekst terzake is klaar en duidelijk; reeds bij de voorbereiding van de wet van 1 februari 1963 werd hierop duidelijk gewezen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 13); ook bij de bespreking van de nieuwe wet werd hier nogmaals de nadruk op gelegd (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 32, en *Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 13). De voorkoop mag niet worden uitgebreid tot de andere vormen van vervreemding, hetzij ten kostelozen of ten bezwarenden titel. Bij de voorbereidende besprekingen tot de wet van 1 februari 1963 werd er ten overvloede op gewezen dat geen recht van voorkoop bestaat bij schenking, zelfs zo het gaat om schenking met last (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 13). Hier nochtans dient opgepast voor de schenking met last, die in werkelijkheid een verkapte verkoop zou zijn, ingeval nl. de last de waarde van het zogeheten geschonken goed zou benaderen; wat van belang is, is de intrinsieke inhoud van de overeenkomst, en niet de benaming die partijen eraan hebben willen geven. Hetzelfde geldt voor de ruiling, waar vanzelfsprekend ook de voorkoop niet geldt (*Parl. Besch.*, Kamer, 1955-56, nr. 424-1, blz. 4), ook niet ingeval van ruiling met opleg, tenzij het hier ook weer om een verkapte verkoop zou gaan; dit zou het geval zijn waar de opleg te aanzien is als het voornaamste element van de overeenkomst (EECKLOO, nr. 641; DE PAGE, IV, nr. 477, blz. 449; DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1963, blz. 136; CLOSON, nr. 169). Eveneens werd reeds bij de voorbereiding van de wet van 1 februari 1963 erop gewezen dat de vestiging van een recht van vruchtgebruik of erfpacht geen aanleiding geeft tot het ontstaan van een recht van voorkoop (*Parl. Besch.*, Kamer, 1955-56, nr. 424, blz. 5). Mag evenmin met verkoop worden gelijkgesteld, de inbreng van het pachtgoed in een vennootschap, op voorwaarde dat het er bij de eigenaar om gaat werkelijk en effectief deelgenoot van die vennootschap te worden, en niet wanneer de tegenprestatie in werkelijkheid een verkoop bewimpelt (DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1963, blz. 137 en 138; EECKLOO, nr. 641). Mag evenmin met verkoop gelijkgesteld: de verdeling, of de eigendomsoverdracht die gelijkstaat met verdeling; hoewel zulks reeds duidelijk voortspuit uit de tekst van artikel 47, heeft de wetgever nochtans gemeend er goed aan te doen in artikel 52, 4^o, nogmaals de verdeling te vermelden onder de gevallen die op uitdrukkelijke wijze uitzondering maken op het recht van voorkoop van de pachter. Anderzijds, in tegenstelling tot de wet van 1 februari 1963 (art. 1778 *sexies*, 4^o), wordt het recht van voorkoop behouden ingeval de verkoopprijs geheel of voor het grootste gedeelte in de vorm van een lijfrente wordt bedongen. Hiertoe werd besloten wijl uit de praktijk was

gebleken dat het al of niet fiktief bedingen van het geheel of van het grootste gedeelte van de verkoopprijs in de vorm van een lijfrente, het meest aangewende middel was om het recht van voorkoop van de pachter uit te sluiten (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 34). Een overeenkomst waarbij een onroerend goed wordt overgedragen mits verplichting de zogeheten verkoper te voeden (*bail à nourriture*) is geen verkoop in de eigenlijke zin, doch een onbenoemd kontrakt (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Vente*, nrs. 550 en 551; Gent, 27 mei 1903, *R. Not. B.*, 478) zodat in zulk geval de pachter geen aanspraak kan maken op recht van voorkoop. Het is in zulk geval dan ook overbodig een beroep te doen op de vrederechter om bij de geplande transaktie machtiging te bekomen te verkopen zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend (*anders: CLOSON*, nr. 169).

Waar de „verkoop” het recht van voorkoop doet ontstaan, dient er geen onderscheid gemaakt tussen verkoop uit de hand of publieke verkoop; terecht laat ECKLOO (nr. 640) gelden dat het recht van voorkoop ook van toepassing is bij verkopeningen ingevolge faillissement of onroerend beslag, en bij verkoop van goederen die toebehoren aan afwezigen, minderjarigen of andere onbekwaamverklaarden. Het recht van voorkoop geldt anderzijds ten overstaan van elke verkoper, hetzij een partikulier, hetzij een openbaar bestuur, een openbare instelling of een instelling van openbaar nut (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 13). Daar de wilsovereenstemming met betrekking tot voorwerp en prijs de verkoop tussen partijen voltrekt (art. 1583 B.W.) moet in elk geval vooraf het recht van voorkoop van de pachter daadwerkelijk worden geëerbiedigd, ook al werd de wilsovereenstemming der partijen enkel bij onderhandse akte bepaald (*Cass.*, 12 jan. 1968, *R.W.*, 1967-68, 1539).

163 Niet eender welke verkoop geeft aanleiding tot het recht van voorkoop: het moet gaan om een verkoop van een in pacht gegeven landeigendom (art. 47). Vooreerst moet de verkoop betrekking hebben op een goed dat een voorwerp is van een pachtovereenkomst (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 13) en dan nog een pachtovereenkomst die door de wet op de landpacht (wet van 4 nov. 1969) wordt beschermd; zogeheten pachtovereenkomsten die volgens artikel 2 van de wet van 4 november 1969 niet onder toepassing van voormelde wet vallen, genieten bij verkoop van de landeigendom evenmin van het recht van voorkoop.

Verder geldt als noodzakelijke voorwaarde dat de verkoop slaat op het eigendom van het in pacht gegeven landeigendom. Reeds werd erop gewezen dat de vestiging van een recht van vruchtgebruik of erfpacht geen aanleiding geeft tot het ontstaan van het recht van voorkoop (*Parl. Besch.*, Kamer, 1955-56, nr. 424, blz. 5). Noch in de wet zelf noch in de voorbereidende werken vindt men onmiddellijk de oplossing voor de vraag of de verkoop van de naakte eigendom van de verpachte landeigendom aanleiding geeft tot toepassing van het recht van voorkoop. De rechtsleer is echter overwegend van oordeel dat toepassing van de wet op de voorkoop met de geest van de wet overeenstemt (*DONNAY, Rec. Gén. Enr. Not.*, 1963, blz. 137 en 138; *CLOSON*, nr. 169; *ECKLOO*, nr. 643; *VANAVERMAETE, Vertakking van eigendomsrecht en recht van voorkoop in het agrarisch recht, R.W.*, 1973-74, blz. 1364; *anders: DE BOUNGNE, R.W.*, 1971-72, 465; *D'UDEKEM D'ACOEZ en SNICK*, nr. 267; *VANDEKERCKHOVE, T. Not.*, 1963, 99). Het Hof van Cassatie heeft eveneens beslist dat het recht van voorkoop niet alleen geldt bij de verkoop van de volle eigendom, doch ook bij verkoop van de naakte eigendom (*Cass.*, 14 nov. 1975, *R.W.*, 1976, 1937, en *Inf.-Jura*, 1976, blz. 1). Het zou inderdaad al te gemakkelijk zijn de wetgeving inzake voorkoop te ontduiken door afzonderlijke verkoop van naakte eigendom en van vruchtgebruik.

Dat het recht van voorkoop van toepassing is als het te koop gesteld goed slechts een deel is van het gepacht goed blijkt zonneklaar uit de tekst van artikel 50 van de wet; dit is ook het geval als het gepacht goed slechts een deel is van de te koop gestelde eigendom (art. 50). Betreft de verkoop van een onverdeeld aandeel van het pachtgoed, dan is eveneens het recht van

voorkoop van toepassing; dit blijkt door redenering *a contrario* op grond van artikel 52, 4° (EECKLOO, nr. 644).

164 Zijn alle bovenvermelde voorwaarden vervuld, en betreft het een verkoop van een in pacht gegeven landeigendom in de betekenis als hierboven uiteengezet, dan geniet de pachter van het recht van voorkoop. Het louter feit pachter te zijn doet het recht van voorkoop ontstaan; immers de tekst van artikel 47 spreekt zonder meer en uitsluitend over „de pachter”. Het begrip „pachter” wordt zo nodig nog verduidelijkt in artikel 52, 1°. Dat artikel voorziet n.l. dat de pachter geen recht van voorkoop heeft indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen, of die van zijn echtgenoot. Uit redenering *a contrario* volgt dus dat het recht van voorkoop toekomt aan de huurder van het te koop gesteld landgoed, die hetzij zelf, hetzij door toedoen van zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen, of de afstammelingen of aangenomen kinderen van zijn echtgenoot het goed exploiteert.

De wet maakt geen onderscheid tussen de natuurlijke persoon die pachter is, of eender welke vorm van vennootschap-pachter; ook de pachter-rechtspersoon geniet het recht van voorkoop, zoals overigens ook de vreemdeling-pachter het recht van voorkoop kan inroepen; of de pacht mondeling of schriftelijk werd aangegaan is zonder enig belang. Ten overstaan van derden-niet-mededeëigenaars, geniet de pachter, tevens mededeëigenaar van het te koop gesteld landeigendom, eveneens recht van voorkoop (Gent, 22 mei 1963, *Pas.*, 1964, II, 224; EECKLOO, nr. 646), doch zulks is niet het geval ten overstaan van de andere mededeëigenaars (zie art. 52, 4°). Terecht wordt door EECKLOO het belang van dat probleem aangestipt wat de publieke verkopeningen betreft om uit onverdeeldheid te treden: gaat bij zulke licitatie, het laatste bod uit van een mededeëigenaar, dan heeft de pachter-mededeëigenaar geen recht van voorkoop; gaat het hoogste bod daarentegen uit van een derde, dan kan ook de pachter-mededeëigenaar aanspraak maken op het recht van voorkoop; in deze laatste situatie staat hij in zijn hoedanigheid van pachter ten overstaan van de potentiële koper met het hoogste bod; dat nadien de voorziene verkoop strikt juridisch een verdeling wordt, doet op dat moment niets terzake. Vooraleer definitief toe te wijzen moet de notaris er zich van overtuigen of de laatste bieder al dan niet voor eigen rekening heeft geboden, en in dit laatste geval, of hij als derde gehandeld heeft in naam van een medegerechtigde ofwel in naam van een derde (DE BOUNGNE, *Voorkoop in de Notariële Praktijk*, nr. 5).

Gaat het om onverdeelde goederen, dan zal vaak betwisting mogelijk zijn over de vraag te weten of de derde niet-mededeëigenaar die zich als pachter opwerpt, ook werkelijk pachter is. Herhaaldelijk immers komt het voor dat de langstlevende der beide ouders verpacht heeft zonder akkoord van de kinderen, welke laatsten dit mogelijks wel weten, doch anderzijds toch niet reageren; mogelijk kan de pachter dan bewijzen dat de langstlevende vader of moeder bij mandaat zou hebben gehandeld, of dat de niet uitdrukkelijk verbonden mededeëigenaars de pacht *post factum* hebben bevestigd (*ibid.*, nr. 10).

Daar alleen de pachter van het recht van voorkoop kan genieten, is het van het allergrootste belang met volkomen zekerheid de pachter te kunnen aanduiden. In dit verband stellen zich bepaalde vragen in het geval van onderpacht, pachtoverdracht en pachthernieuwing, die dienen opgelost aan de hand van de nieuwe regeling voorzien bij de artikelen 30 tot en met 36 van de wet van 4 november 1969.

165 Wat de onderpacht betreft, kan er geen twijfel over bestaan dat de onderpachter — ook als de onderpacht met het akkoord van de eigenaar heeft plaatsgevonden — geen recht van voorkoop geniet; ten overstaan van de eigenaar blijft de hoofdpachter en hij alleen pachter; dit is evenzo in geval de pachter, volgens artikel 31, zonder toestemming van de verpachter, het gehele pachtgoed in onderpacht geeft aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot (Vred. Maaseik, 23 april 1971, inzake Schroyen t./ Schroyen, *onuitg.*). Moest echter bij gelegenheid van de onderpacht, de eigenaar de pachter (met diens akkoord) van al zijn verbintenissen hebben ontslagen en een pachtvernieuwing ten voordele van de onderpachter hebben aangegaan, dan geniet de onderpachter en hij alleen van het recht van voorkoop (*Parl. Besch.*, Kamer, 1961-62, nr. 400, 3°, blz. 8).

Gaat het om pachtoverdracht dan zou volgens CLOSON — behoudens het geval van konventionele of wettelijke pachtvernieuwing — de overnemer in geen geval van het recht van voorkoop kunnen genieten (CLOSON, nr. 171, blz. 332). Deze stelling kan niet aanvaard worden, daar ze indruist tegen het wezen zelf van de pachtoverdracht. Inderdaad, waar het gaat om een toegelaten pachtoverdracht (zie art. 34) treedt de overnemer in al de rechten en verplichtingen die uit de pacht voortvloeien, maar de overdrager blijft met hem hoofdelijk gehouden tot de verplichtingen die uit de pacht zijn ontstaan. De pachter-overnemer, die in de rechten van de pachter-overdrager treedt, neemt vanzelfsprekend het recht van voorkoop over (EECKLOO, nr. 649); de aanvankelijke pachter behoudt ten overstaan van de verpachter geen rechten, doch blijft enkel hoofdelijk met de overnemer tot alle verplichtingen gehouden die uit de pacht zijn ontstaan. Vanzelfsprekend is er totaal geen probleem ingeval er tevens pachtvernieuwing tot stand komt op grond van artikel 35. Anderzijds, waar het om een niet-toegelaten pachtoverdracht gaat, is het vanzelfsprekend dat de overnemer het recht van voorkoop niet kan invoeren; trouwens in dit geval loopt de aanvankelijke pachter het risico ook zelf van het recht van voorkoop te worden uitgesloten, ingeval noch hijzelf noch zijn naaste familieleden (art. 52, 1°) het goed exploiteren (*Parl. Besch.*, Kamer, 1961-62, nr. 400, 3°, blz. 8).

Waar de verpachter schriftelijk instemde met onderverpachting of pachtoverdracht, en daarenboven schriftelijk en met instemming van de aanvankelijke pachter zijn akkoord betuigd heeft om de onderpachter of overnemer volledig in de plaats te stellen van de aanvankelijke pachter, die dan tevens van al zijn verplichtingen wordt ontheven en die zelf aan al zijn rechten verzaakt, komt een zogeheten minnelijke pachtvernieuwing tot stand en geniet uitsluitend de nieuwe pachter van het recht van voorkoop (*Parl. Besch.*, Kamer, 1961-62, nr. 400-3, blz. 8; EECKLOO, nr. 650). Wat de zogeheten „ruilpacht” aangaat, wordt verwezen naar de commentaar op artikel 52, 1°, tweede lid (zie verder, nr. 171).

166 De wet van 1 februari 1963 voorzag het recht van voorkoop alleen en uitsluitend ten voordele van de pachter. Hij alleen mocht dit recht daadwerkelijk uitoefenen, en alleen tot eigen profijt.

Hier heeft de wet van 4 november 1969 een belangrijke wijziging ingevoerd. Het voordeel, bij de wet van 1 februari 1963 toegekend aan de pachter, werd thans uitgebreid, in zoverre nu de pachter het recht van voorkoop geniet niet louter voor zichzelf, doch ook in het voordeel van zijn afstammelingen die daadwerkelijk aan de exploitatie van het in pacht gegeven land-eigendom deelnemen (art. 47). Deze uitbreiding is ingegeven door motieven van sociale aard. De eerste reden houdt verband met de wetgeving inzake het pensioen van de zelfstandigen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 48-49). Artikel 36 van de wet van 31 augustus 1963 maakt de toekenning van een pensioen van zelfstandige afhankelijk van een voorafgaand onderzoek omtrent de inkomsten; het bedrag van het pensioen wordt verminderd zo het in aanmerking genomen inkomen een bepaald bedrag te boven gaat. Wanneer nu een oudere landbouwer een hoeve koopt, verhoogt zijn inkomen in belangrijke mate, zodat hij van het pensioen van zelfstandige geheel of gedeeltelijk uitgesloten wordt. De tweede reden streeft ernaar het recht van voorkoop zijn volle betekenis te waarborgen. Immers, landbouwers die een zekere leeftijd hebben bereikt, schrikken ervoor terug een hoeve aan te kopen, wanneer zij zelf niet over de nodige financiële middelen beschikken, en daarvoor leningen moeten aangaan; de afstammelingen van de pachter zijn vaak beter in staat de lasten van een lening te dragen, en de pachter ziet zijn pensioen niet verminderen door het in rekening brengen van een vaak hoog kadastraal inkomen (*ibid.*; zie ook: *Parl. Besch.*, Kamer, 1966-67, nr. 95-6, blz. 32).

Het komt erop aan, deze uitbreiding van het recht van voorkoop goed te verstaan. De wet zegt duidelijk dat de „pachter” het recht van voorkoop geniet; zoals reeds gezegd is „pachter” hij die hetzij zelf, hetzij door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen, of die van zijn echtgenoot, het pachtgoed exploiteert. Deze pachter, en hij alleen, kan het recht van voorkoop uitoefenen. Doch waar voorheen de pachter het recht van voorkoop alleen kon uitoefenen ten eigen bate, daar mag hij nu het recht van voorkoop ook uitoefenen ten bate van zijn afstammelingen die daadwerkelijk aan de exploitatie van het goed deelnemen. De wet zegt uitdrukkelijk „zijn afstammelingen” en deze uitbreiding moet in restriktieve zin worden opgevat (*vgl.* art. 52, 1°); zodoende geldt deze uitbreiding niet in het belang van de

kinderen van de medeëchtgenoot, en evenmin in het belang van door de pachter geadopteerde kinderen; zij geldt echter wel voor de afstammelingen in verdere dan de eerste graad (EECKLOO, nr. 656). De vraag of de door adoptie gewettigde kinderen en hun afstammelingen in aanmerking komen dient in bevestigende zin beantwoord; immers volgens artikel 370, § 1, B.W., verleent de wettiging door adoptie aan het kind en zijn afstammelingen hetzelfde statuut en dezelfde rechten als die welke zij zouden gehad hebben indien het kind geboren was uit het huwelijk van degenen die het door adoptie hebben gewettigd. Zo de pachter het recht van voorkoop wil aanwenden ten voordele van zijn afstammelingen, of één van hen, dan is als bijkomende voorwaarde gesteld, dat zij „daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen”. Bij de parlementaire bespreking werd hierbij opgemerkt: „Het voordeel blijft echter beperkt tot de afstammelingen van de pachter, die wettelijk, l é g a l e m e n t, mede op de hoeve werkzaam zijn” (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 49). De term w e t t e l i j k komt in de tekst van de wet zelf niet voor, doch wel de term d a a d w e r k e l i j k, e f f e c t i v e m e n t, het is dan ook om de „daadwerkelijke” deelneming aan de uitbating dat het terzake gaat. Dit is een feitelijk gegeven, eventueel door de rechter te beoordelen. De bedoeling van de wetgever is bepaalde afstammelingen die elke relatie tot het pachtgoed verloren hebben uit te sluiten. Komen hierbij in aanmerking zowel al dan niet bezoldigde medearbeidende kinderen (het feit dat ze niet meer inwonen doet niets terzake) als afstammelingen die reeds het betrokken bedrijf hebben overgenomen maar die in rechte zelf nog niet op het recht van voorkoop kunnen aanspraak maken (*Parl. Hand.*, Senaat, 7 april 1965, 1568). Louter sporadische medewerking volstaat niet: de afstamming moet op een welbepaalde en controleerbare wijze in de uitbating van het bedrijf zijn ingeschakeld en daar wezenlijk noodzakelijke hulp verlenen. De pachter mag het recht van voorkoop in die omstandigheden voor zijn afstammelingen uitoefenen, doch niet in hun naam. De al dan niet uitoefening van het recht van voorkoop blijft zijn eigen beslissing, en in voorkomend geval oefent hij, en hij alleen dit recht uit; zijn in aanmerking komende afstammelingen zouden dit niet rechtstreeks zelf mogen doen: de pachter alleen kan, in het voordeel van zijn afstammelingen, het recht van voorkoop dat hem alleen toekomt, uitoefenen.

167 Hoe dient zulks op strikt juridisch vlak gezien, en welke rechtsfiguur is hier in het spel? Kan men spreken van commandsverklaring? In principe niet, wijl dit niet de bedoeling van de wetgever is geweest, en wijl datgene wat feitelijk gebeurt totaal anders is dan bij commandsverklaring. Immers, ingeval van commandsverklaring maakt de koper gebruik van een verkoopbeding, dat hem de mogelijkheid biedt niet op het ogenblik van de verkoop zelf, doch wel later, een persoon aan te duiden die bij de verkoop nog niet gekend is en die de rechten van de koper zal uitoefenen en tot de verbintenissen van de koper zal gehouden zijn (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Vente*, nr. 953). Daarentegen, zo de pachter het recht van voorkoop aanwendt voor zijn afstammelingen die daadwerkelijk aan de exploitatie van het in pacht gegeven landeigendom deelnemen, is zowel bij verkoop uit de hand als bij publieke verkoop de werkelijke koper dadelijk gekend. Overigens is het — voor de uitoefening van het recht van voorkoop van de pachter in het voordeel van zijn afstammelingen — geenszins noodzakelijk dat de bedingen van de verkoop de mogelijkheid van commandsverklaring voorzien. Is toevallig deze mogelijkheid voorzien, en maakt de pachter dan gebruik van zijn recht van voorkoop in het voordeel van zijn afstammelingen, dan heeft hij de keus, ofwel zich eenvoudigweg te gedragen naar de wet op de voorkoop en de naam van de afstamming voor wie hij koopt dadelijk bij de verkoop bekend te maken, ofwel zich te gedragen naar de wetgeving inzake commandsverklaring, die hem toelaat binnen een bepaalde tijd na de verkoop die naam bekend te maken; terecht laat EECKLOO opmerken dat indien de pachter ten voordele van zijn afstammelingen het tot een werkelijke commandsverklaring laat komen, hij ook onderworpen blijft aan alle burgerrechtelijke en fiscale gevolgen van de eigenlijke commandsverklaring (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Vente*, nrs. 953 tot 993; art. 7, 159, 1°, wvewetboek Registratierechten; EECKLOO, nr. 653). Indien echter de pachter gewoon ten voordele van zijn afstammelingen gebruik maakt van het recht dat hem door artikel 47 wordt verleend, dan oefent hij geen commandsverklaring uit, doch een eigen recht, door de wet zelf aan de pachter voorbehouden, een recht „sui generis” waardoor de pachter zelf — en hij alleen — één of meer door hem vernoemde afstammelingen als koper aanduidt. Deze rechtsregel is totaal nieuw: de koper wordt koper zonder onmiddellijk in de akte tussenbeide te komen en hij mag dit recht niet zelf uitoefenen, daar dit recht uitsluitend toe-

komt aan de pachter, zijnde zijn rechtsvoorganger in de rechte lijn. De rechtsfiguur lijkt wel het meest op het beding ten voordele van een derde, met dit verschil dat het onherroepbaar is. Anderzijds is er voor de verkoper geen risico verbonden aan deze procedure. Zolang de verkoopprijs niet betaald is, behoudt de verkoper zijn voorrecht op het verkochte goed voor de betaling van de prijs (art. 27, 1°, hypotheekwet; CLOSON, nr. 171, blz. 330).

168 Als het nu gebeurde dat de afstammeling in wiens voordeel de pachter het recht van voorkoop heeft laten gelden naderhand weigert de gedane aankoop voor zijn rekening te nemen, dan blijft de pachter, die van zijn recht van voorkoop op eigen initiatief gebruik heeft gemaakt, op de wijze die hij verkoos, voor de betaling aansprakelijk ten aanzien van de verkoper, die het risico van niet-betaling niet hoeft te lopen (CLOSON, nr. 171, blz. 331; EECKLOO, nr. 655); in geval slechts een enkele van de afstammelingen in wier voordeel de aankoop geschiedde, weigert de aankoop voor zijn rekening te nemen, dan zou de aankoop geldig blijven ten aanzien van de afstammelingen die wel hun akkoord hebben betuigd, tenzij de pachter het recht van voorkoop ten voordele van zijn afstammelingen heeft uitgeoefend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat alle door hem aangeduide erfgenamen samen — allen of niemand — de uitbating voor eigen rekening als eigenaar zouden verder zetten.

169 In de praktijk zullen hier weinig problemen oprijzen zo bij verkoop uit de hand, bij de aanvaarding van het aanbod, de aangetekende brief wordt medeondertekend door de door de pachter aangeduide afstammeling(en), of zo het exploit van de gerechtsdeurwaarder mede namens de afstammeling(en) wordt betekend. De aanwezigheid bij de publieke verkoop van de bevoorrechte afstammeling(en) — die de notaris dan best dadelijk zal doen medetekenen — sluit ook hier alle gevaar voor verdere moeilijkheden uit.

Tenslotte dient nog de aandacht erop gevestigd dat het recht van voorkoop op het geheel van de door de pachter van de zelfde eigenaar gepachte goederen slaat; zo de eigenaar hier geen onderscheid maakt en zo hij het pachtgoed in zijn geheel te koop stelt, dan mag de pachter zijn voorkeurrecht niet voor slechts een deel van het gepacht goed doen gelden (CLOSON, nr. 171, blz. 331).

AFDELING III

UITSLUITING VAN HET RECHT VAN VOORKOOP

170 Alvorens uiteen te zetten hoe het recht van voorkoop door de pachter daadwerkelijk kan worden uitgeoefend, lijkt het logisch eerst die gevallen te bespreken, waar de pachter, bij wijze van uitzondering op de gewone regel, geen recht van voorkoop kan laten gelden; deze gevallen zijn ondergebracht bij artikel 51, 1° tot en met 8°. Als uitzonderingen op de algemene regel zijn ze restriktief te interpreteren.

§ 1. Eerste uitzondering (art. 52, 1°)

171 Artikel 51, 1°, bepaalt dat de pachter geen recht van voorkoop heeft indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen, of die van zijn echtgenoot.

Dit werd hoger reeds verduidelijkt, wanneer de betekenis van het woord „pachter” voor wat het voorkeurrecht aangaat, nader werd uiteengezet. In vergelijking met de wet van 1 februari 1963 werd de kring van de familieleden die voor de pachter mogen exploiteren, merklijk enger.

Daartegenover staat dan dat in het tweede lid van artikel 52, 1°, voorzien wordt dat ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen geen invloed heeft op het recht

van voorkoop van de pachter. Zulks werd uitdrukkelijk voorzien, — hoewel desbetreffende de tekst van artikel 30, tweede lid, reeds voldoende duidelijk was, — om hieromtrent alle twijfel uit te sluiten; bij dergelijke ruil behoudt dus de pachter zijn recht van voorkoop, hoewel het pachtgoed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk, of door iemand van zijn naaste familieleden (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 34); de oorspronkelijke pachter behoudt dus het recht van voorkoop. Hiermee wordt een twistpunt uit de vroegere wet van 1 februari 1963 geëlimineerd. Anderzijds zou de pachter die met een derde een cultuurcontract of seizoenpacht heeft gesloten, met betrekking op de door hem gepachte grond, zijn recht van voorkoop niet behouden (*anders*: EECKLOO, nr. 665) daar hij dan niet persoonlijk exploiteert.

De onderpachter kan het recht van voorkoop niet inroepen daar het recht van voorkoop enkel bestaat ten voordele van de pachter, en geen enkele rechtsverhouding bestaat tussen verpachter en onderpachter, zelfs indien de onderverpachting werd aangegaan met toestemming van de verpachter.

Bij geldige pachtoverdracht heeft de overnemer echter recht van voorkoop.

§ 2. Tweede uitzondering (art. 52, 2°)

172 Een tweede uitzondering (art. 52, 2°) voorziet dat de pachter geen recht van voorkoop heeft bij verkoop van het goed aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen of die van de echtgenoot van de eigenaar of een der mede-eigenaars, die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar. Deze uitzondering is niet van toepassing wanneer de pachter zelf de echtgenoot, een afstammeling of een aangenomen kind van de eigenaar of een der medeëigenaars of van de echtgenoot van de eigenaar of een der medeëigenaars is.

De pachter heeft dus geen recht van voorkoop wanneer de naaste familieleden van de eigenaar of van diens echtgenoot in competitie zijn bij de verkoop. De reden hiervoor is dat de billijkheid vergt dat de familie van de eigenaar of van diens echtgenoot, voor de pachter gaat. De lijst van de familieleden die aldus tegen de pachter in bescherming worden genomen is verkleind in vergelijking tot artikel 1778 *sexies*, 2°, van de wet van 1 februari 1963. Doch anderzijds komt er een nieuwe voorwaarde bij: er mag slechts dan met uitsluiting van het recht van voorkoop van de pachter aan naaste familieleden van de eigenaar worden verkocht, wanneer deze „voor eigen rekening kopen”, hetgeen wel insluit dat zij een persoonlijk voorkeurrecht boven de pachter genieten, dat hen evenwel niet toelaat dit door commandaverklaring uit te breiden tot derden die niet binnen deze groep familieleden vallen. Tenslotte mag het familielid dat in die omstandigheden koopt, het goed niet opnieuw verkopen binnen een termijn van twee jaar. Dit is redelijk, daar het anders geen zin heeft de pachter van zijn rechter van voorkoop te beroven; anderzijds werd de termijn op twee jaar gebracht om de mogelijkheid van terugbetaling van een gedeelte der registratierechten (9/10 bij herverkoop binnen drie maanden, en 1/2 bij herverkoop binnen de twee jaar) uit te sluiten (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 34).

Heeft de pachter recht op de bij artikel 51 voorziene vergoeding van 20 % van de verkoopprijs, of eventueel op indeplaatsstelling, zo de koper-familielid het voormalig pachtgoed toch binnen de termijn van twee jaar verkoopt? Alleszins is hierdoor komen vaststaan dat de pachter op onrechtmatige wijze zijn recht van voorkoop niet heeft kunnen uitoefenen. Volgens EECKLOO (nr. 667) zou de pachter de toepassing kunnen vorderen van de sankties voorzien bij artikel 51.

Het lijkt reeds onbillijk de verpachter op die wijze te laten boeten voor een fout die niet hij, doch de koper begaan heeft. Doch anderzijds moet men bij nader inzien toch wel tot het besluit komen dat in dit geval de toepassing van artikel 51 is uitgesloten. Het lijkt redelijk de tekst van artikel 51 derwijze te interpreteren dat de miskennis van het recht van voorkoop moet plaats hebben op het oogenblik van de verkoop (D'UDEKEM D'ACOU en SNICK, nr. 350); anderzijds is het normaal gezien gewoonweg technisch onmogelijk artikel 51 in dit geval toe te passen, vermits de korte verjaringstermijnen voorzien in het vierde lid van artikel 51. D'UDEKEM D'ACOU en SNICK (nr. 350) zeggen met recht dat de wettelijke voorschriften inzake sankties eng moeten geïnterpreteerd, terwijl anderzijds de pachter toch niet gans weerloos is, daar hij op grond van artikel 1382 B.W. schadevergoeding kan vorderen tegen de koper.

Toch doet de voorzichtige koper er goed aan in de verkoopakte een beding in te lassen waarbij aan het familielid-koper de verplichting wordt opgelegd artikel 52, 2°, eerste lid, na te leven evenals een beding waarbij de gevolgen van het niet-naleven van dit artikel uitsluitend voor rekening zijn van de koper en waarin bedongen wordt dat ingeval de pachter indeplaatsstelling zou verkrijgen, de koper geen verhaal tegen de verkoper zal kunnen uitoefenen, en dat, als de pachter de forfaitaire schadevergoeding tegenover de verpachter vordert, hijzelf het bedrag daarvan voor eigen rekening zal dragen en betalen (DE BOUNGNE, *a.w.*, blz. 44).

Daar ook deze uitzondering eng moeten worden opgevat, worden eigendomsoverdrachten die geen „verkoop *stricto sensu*” zijn zoals b.v. ruiling, schenking, aan de koper, niet verboden. De hierbovenvermelde termijn van twee jaar vangt aan vanaf het oogenblik dat de verkoop tot stand is gekomen, d.w.z. in geval van onderhandse verkoop, vanaf het oogenblik dat de wilsovereenstemming der partijen een feit is.

De uitzondering hier besproken slaat louter op een feitelijke toestand en er dient toepassing van gemaakt telkens het laatste en hoogste bod bij publieke verkoop, en telkens het enig bod bij verkoop uit de hand, uitgaat van een van de familieleden vermeld onder artikel 52, 2°, of het in de bedoeling van de eigenaar(s) gelegen heeft aan de naaste familie te verkopen speelt geen rol: het feit alleen dat de naaste familie — bij ontstentenis van het voorschrift van artikel 52, 2°, eerste lid — gevaar zou lopen ten voordele van de pachter te worden uitgeschakeld, volstaat.

173 Gans terecht echter voorziet de wetgever in artikel 52, 2°, tweede lid, dat de uitzondering voorzien bij artikel 52, 2°, eerste lid, niet van toepassing is wanneer de pachter zelf behoort tot één van de naaste familieleden waarvan sprake in artikel 52, 2°, eerste lid. In dat geval immers is er geen enkele reden om de pachter te weren, wel integendeel: hij is én naaste familielid van de verkoper(s), én daarenboven pachter, reden temeer dus om zijn recht van voorkoop te handhaven. De zoon of aangenomen zoon die van zijn vader of moeder, van zijn stiefvader of stiefmoeder pacht, behoudt recht van voorkoop, ook al zou b.v. de eigen vader, moeder, zuster of broeder de hoogste bieder zijn. Dit is waar bij openbare verkoping, doch evenzeer bij verkoop uit de hand. Wil b.v. de eigenaar bij verkoop uit de hand zijn landeigendom verkopen aan zijn zoon, en wordt deze landeigendom gepacht door de aangenomen zoon van zijn echtgenote, dan moet het recht van voorkoop van deze pachter geëerbiedigd, en moet gans de procedure inzake voorkoop worden gevolgd. Ook al is de pachter zelf slechts ver familie van de eigenaar, of van één der medeëigenaars, of van de echtgenote van één van hen (doch altijd binnen de grens vermeld in art. 52, 2°) dan gaat zijn recht van voorkoop vóór eender welk bod van ook meer nabije familieleden van de eigenaars.

In dit verband stelt EECKLOO de vraag of de pachter-medeëigenaar recht van voorkoop geniet indien de verkoop aan om het even welk bevoorrecht familielid van één van de medeëigenaars zou worden overwogen, of indien bij publieke verkoop, het laatste bod gedaan wordt door één der familieleden opgesomd onder artikel 52, 2°. Terecht oordeelt EECKLOO (nr. 668) dat de pachter-medeëigenaar toch minstens evenveel rechten dient te hebben als de pachter-naaste familielid van de eigenaar, ook al staat zulks niet uitdrukkelijk in de wet.

§ 3. Derde uitzondering (art. 52, 3°)

174 De pachter heeft geen recht van voorkoop bij verkoop van het goed aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke persoon, wanneer het goed gekocht wordt voor doeleinden van algemeen belang (art. 52, 3°). Zoals iedere uitzondering, heeft ze betrekking zowel op de publieke verkoop als op de verkoop uit de hand. Er worden twee voorwaarden gesteld die beiden moeten verwezenlijkt zijn:

1. De koper moet een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke persoon zijn. Openbare besturen zijn Staat, provincies en gemeenten, agglomeraties en federaties, polders en wateringeng. Wat verstaat men door publiekrechtelijke persoon? De wet gebruikt hier dezelfde term als in artikel 6, 3° en 4°, zodat voor de interpretatie van deze rechtsterm naar de kommentaar op dit artikel kan worden verwezen (zie boven, nr. 76). De bedoeling van de wetgever geeft hier de doorslag, en die bedoeling is gekend: het algemeen belang moet de voorrang hebben op het privaat belang van de pachter; hiertoe is vereist dat de verkrijgende instelling tot die instellingen behoort die uiteraard het algemeen belang vertegenwoordigen, hetzij inzake bestuur, hetzij inzake sociale of kulturele voorzieningen, hetzij inzake economisch nut (DE BOUNGNE, A., *Voorkoop in de Notariële praktijk*, blz. 7). Het volstaat niet dat de verkrijgende instelling van „openbaar nut” is, het moet ook gaan om een openbaar bestuur of publiekrechtelijke persoon (Vred. Maaseik, 8 sept. 1972, inzake Corstjens t./ Berghs, *onuitg.*). Bij vonnis van 15 september 1965 (*Rec. Gén. Enr. Not.*, 1966, 172, nr. 20932; CLOSON, nr. 175) sprak de vrederechter van Lens als zijn mening uit dat ook de N.M.K.L. en haar onderafdelingen als instellingen van openbaar nut dienen aangezien. In de wet van 1963 was sprake van „instellingen van openbaar nut”, hetgeen thans geworden is publiekrechtelijke personen, wat op zijn minst toch vergt dat het om een rechtspersoon zou gaan, ook al kan voor de rest de interpretatie vrij breed zijn; zo zouden b.v. Cultuurraden artikel 52, 3°, in hun voordeel kunnen inroepen wanneer ze verpachte eigendommen wensen aan te kopen voor doeleinden van algemeen belang (b.v. oprichting regionale schouwburg). De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting evenals de Nationale Landmaatschappij en de door die twee instellingen erkende vennootschappen worden door de rechtspraak als publiekrechtelijke personen, m.a.w. als openbare instellingen beschouwd (zie: Vred. Kontich, 23 juni 1970, inzake Wachters t./ Wachters, *onuitg.*, en bevestigd door Rb. Antwerpen, 29 juni 1971; in Cass., 15 dec. 1972, *R.W.*, 1973-74, 46, *Pas.*, 1973, I, 373, werd het vonnis verbroken, doch niet om deze reden.

175 2. De aankoop door een openbaar bestuur of publiekrechtelijke persoon moet daarenboven gebeuren om het goed aan te wenden voor doeleinden van algemeen belang.

Het recht van voorkoop van de pachter vervalt dus niet bij elke willekeurige aankoop door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke persoon: dit is alleen dan waar, wanneer wordt aangekocht om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend. De term „algemeen belang” is breder dan „openbaar nut” (CLOSON, nr. 147, IV, 9°, en nr. 175), doch de aanwending voor doeleinden van algemeen belang moet werkelijk het motief zijn voor de aankoop vanwege het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke persoon. Het voorhanden zijnde K.B. dat de ontei-

gening ten algemeenen nutte beveelt of toelaat werd terzake als voldoende aangezien (Vred. Kontich, 23 juni 1970, inzake Wachters t./ Wachters, *onuitg.*). De aanwending voor een wel bepaald doel van algemeen belang mag geen voorgewend motief zijn, geen eventualiteit of verre mogelijkheid en mag aan geen ernstige twijfel onderhevig zijn; in het Parlement werd in dit verband gesproken van „duidelijke, zichtbare en concrete openbare nuttigheid” (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 23; DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 16). Bijgevolg, om het recht van voorkoop uit te sluiten, moet blijken: de bedoeling vanwege de instelling-koopster, om het goed voor algemeen nut aan te wenden, dit onmiddellijk te doen, en op een concrete wijze (DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 16). Artikel 52 voorziet in een uitzondering op de algemene regel en moet beperkend geïnterpreteerd; het is b.v. niet van toepassing wanneer een openbare instelling een goed koopt om te ruilen tegen een andere eigendom, die dan moet dienen tot uitbreiding van een ander gebouw van openbaar nut; de koop moet onmiddellijk het algemeen belang dienen en niet middellijk (zie: Cass., 15 dec. 1972, *R.W.*, 1973-74, 46; *J.T.*, 1973, 311; *Pas.*, 1973, I, 373; *T.P.R.*, 1975, 1083). Bij verkoop uit de hand is dit alles niet van aard ernstige problemen in het leven te roepen daar men dan op voorhand rustig kan overleggen en het motief waarvoor gekocht wordt duidelijk kan omschrijven. Doch bij publieke verkoop is het voor de werkende notaris vaak heel moeilijk onmiddellijk op juiste wijze te beslissen of een bepaald bod, uitgaande van een openbaar bestuur of publiekrechtelijke persoon, al dan niet het recht van voorkoop van de pachter uitschakelt. Bij een vaak onverwacht hoogste bod, uitgaande van de gelijke instanties, zal hij zich onmiddellijk en degelijk dienen te vergewissen van de onmiddellijke en concrete bedoeling van de kandidaat-koper, en tevens onderzoeken of het hier om een doeleinde van algemeen belang gaat. Bestaat omtrent dit alles voldoende zekerheid dan zal de notaris er goed aan doen in de verkoopakte zelf de verklaring te laten inlassen dat het goed wordt aangekocht voor dit of dat concreet doel van algemeen belang, binnen vrij korte tijd te verwezenlijken. Mogelijk is de vertegenwoordiger van het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke persoon, van wie het hoogste bod uitgaat, echter zelf niet precies op de hoogte van de juiste bedoelingen van zijn mandant. In dat geval zou het vaststellen van een latere datum voor de eigenlijke toewijzing, met nieuwe kennisgeving aan de pachter, uitkomst kunnen brengen (DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 17). Bij onvoldoende zekerheid omtrent de precieze bedoeling van de koper of omtrent de ernst van de voorgewende reden, zou de notaris het recht van voorkoop van de pachter moeten doen eerbiedigen, daar het hier toch om een uitzondering gaat op de normale regel, en daar op het moment van de verkoop zelf alle elementen dienen aanwezig te zijn om met zekerheid te weten of de uitzondering al dan niet speelt; hier ligt de bewijslast ongetwijfeld bij de koper.

176 Wat gebeurt er als de openbare besturen of publiekrechtelijke personen achteraf het voorgewend doel van algemeen belang niet verwezenlijken? De pachter kan in dat geval een beroep doen op artikel 51 van de wet en indeplaatsstelling of forfaitaire schadevergoeding (20 % verkoopprijs) vorderen. Lastens wie? Ongelukkig genoeg enkel lastens de verkoper, die zelf meestal van gans die historie niet op de hoogte is en in geen geval het openbaar bestuur of rechtspersoon kan dwingen tot handelen (CLOSON, nr. 175; EECKLOO, nr. 672; DE BOUNGNE, nr. 18). Meestal zal, zoals gezegd, de verkoper hier volstrekt te goeder trouw zijn en kan hij er niets aan doen indien het voorgewend doel van algemeen belang niet wordt verwezenlijkt. Zowel DE BOUNGNE (nr. 18) als EECKLOO (nr. 672) houden voor dat, indien de goede trouw van de

verkoper bewezen is, hij vanwege het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke persoon terugbetaling kan eisen van de betaalde forfaitaire schadevergoeding. Zulks zou echter wel niet het geval zijn zo het voorgewend doel ernstig werd nagestreefd doch om redenen van heikracht (b.v. oorlog, ingrijpen hogere instantie) niet werd verwezenlijkt. Daarom — aldus DE BOUNGNE (*a.w.*, nr. 18) — kan het gepast zijn in de akte of in het proces-verbaal te voorzien dat de openbare instelling zich tot die terugbetaling verplicht voor het geval de opgegeven aanwending tot openbaar nut niet onmiddellijk wordt uitgevoerd; doch men kan het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke persoon die gebruik maakt van artikel 52, 3°, niet dwingen dergelijk beding te ondertekenen.

Een bijkomende reden om het bevoegde doel van algemeen belang, aangevoerd als motief voor de aankoop, zodra mogelijk na de aankoop in realiteit om te zetten, ligt in de omstandigheid dat de vordering van de pachter op grond van artikel 51, vierde lid, in het algemeen na drie maand verjaart; alleszins dient het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke persoon die (ten nadele van de pachter) gekocht heeft binnen die termijn blijf te geven dat het met de verwezenlijking van het vooropgesteld doel ernstig is gemeend doordat ze b.v. met het opstellen van plannen en lastenkohieren, met het bekomen van administratieve toelatingen, enz. druk bezig zijn. En dan nog is de pachter niet zeker dat het vooropgezet doel werkelijk wordt verwezenlijkt; wil hij zijn rechten in ieder geval vrijwaren, dan dient hij binnen de drie maanden na de verkoop een geding tegen de verkoper in te stellen, dat voor verdere behandeling naar de algemene rol zal worden verwezen totdat zekerheid bestaat over de al dan niet gegrondheid van de vordering; en in dit geval kan de pachter — louter tot vrijwaring van zijn rechten — reeds hoge kosten gedaan hebben... en dat alleen wijl hij door de korte termijn van artikel 51, vierde lid, gebonden is.

§ 4. Vierde uitzondering (art. 52, 4°)

177 De pachter heeft geen recht van voorkoop in geval van verkoop aan een medeëigenaar van een aandeel in de eigendom van het gepachte goed (art. 52, 4°) (*vgl.* Kh. Gent, 22 mei 1963, *R. P. Not.*, 1966, 302 en BAUGNIET, J., *R. P. Not.*, 1966, 274).

Strikt genomen behoefde deze „uitzondering” niet afzonderlijk in de wet te worden opgenomen; immers, deze uitzondering is enkel een toepassing van de algemene regel, volgens dewelke het recht van voorkoop niet kan worden ingeroepen bij verdelingen of daarmee gelijkstaande overeenkomsten (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 13 en 23). Het gaat hier om de zuivere toepassing van artikel 883 B.W., dat het algemeen principe vooropzet van het declaratief karakter van de rechtshandeling van afstand. Terecht merkt CELIS op dat het niet alleen principieel niet anders kan, doch dat ook praktisch moeilijkheden zouden rijzen, daar een verdeling of afstand (toebedeling) niet noodzakelijk een prijs includeert (meestal niet) zodat het de pachter niet mogelijk zou zijn een „zelfde” prijs te betalen (CELIS, *Het recht van voorkoop*, *R.W.*, 1962-63, 1572).

Licitatie, publieke verkoop om uit onverdeeldheid te treden, staat gelijk met verdeling, en valt dus onder toepassing van artikel 52, 4° (of zuiverder juridisch uitgedrukt m.a.w.), geeft eenvoudigweg geen aanleiding tot toepassing van het recht van voorkoop van de pachter. Ook al is de pachter zelf medeëigenaar toch komt hij in geen enkel geval voor het recht van voorkoop in aanmerking; het systeem zelf van de wet op de voorkoop, en daarenboven nog eens uitdrukkelijk de tekst van artikel 52, 4°, die enkel een in wezen onnodige en in se overbodige bepaling inhoudt, sluiten hem uit (*Parl. Besch.*, Kamer, 1961-62, nr. 400-3, blz. 4).

§ 5. Vijfde uitzondering (art. 52, 5°)

178 De pachter heeft geen recht van voorkoop wanneer het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening had gekregen vóór het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie zij gedaan is (art. 52, 5°).

Vooraf dient hier een verkeerde opvatting rechtgezet. De verkoopbelofte moet vaste datum hebben vóór het sluiten van de pacht, doch de aanvaarding van die belofte (de „lichting” van de verkoopbelofte) behoeft geenszins gedaan vóór de sluiting van de pachtovereenkomst. Men heeft zulks nochtans bij de parlementaire besprekingen van de wet van 1 februari 1963 (waar artikel 1778, *sexies*, 6°, dezelfde inhoud had als het huidige artikel 52, 5°) voorgehouden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 24); echter gans ten onrechte, want moest zulks het geval zijn dan had artikel 52, 5°, geen enkele zin, omdat dan immers de pachter zonder meer het recht van voorkoop niet kon invoeren... daar immers (in die opvatting) zijn pacht nog niet was begonnen, wanneer (ingevolge „lichting” van de verkoopbelofte) de verkoop reeds was voltooid (zie ook: DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 21; GOURDET en RANSELLOT, *R. P. Not.*, 1963, blz. 264, nr. 6, *in fine*; EECKLOO, nr. 678; CLOSON, nr. 175, 5°).

De verkoopbelofte dient vaste datum te hebben verkregen vóór het sluiten van de pacht; dit kan gebeuren op één van de wijzen voorzien bij artikel 1328 B.W. (door registratie, door opname in een authentieke akte, of door overlijden van één der medeondertekenaars van de verkoopbelofte). Indien b.v. een eigenaar een belofte van verkoop toekent aan een bepaalde persoon voor een termijn van drie maand, en twee maand later het goed verpacht, dan heeft (zo de belofte vóór het aangaan der pacht vaste datum heeft verkregen) de pachter geen recht van voorkoop, als de titularis van de verkoopbelofte deze tijdig licht na het sluiten van de pacht (DE BOUNGNE, nr. 21). De pachter heeft alleen dan geen recht van voorkoop, als die verkoopbelofte, die vaste datum heeft vóór het aangaan der pacht, daarenboven binnen de overeengekomen termijn werd aanvaard door degene in wiens voordeel ze werd gedaan. Laat deze de vastgestelde termijn voorbijgaan zonder de optie te lichten, of doet hij zulks laattijdig, dan zal de pachter zonder meer opnieuw gebruik kunnen maken van zijn, dan onaangetast, recht van voorkoop. Overigens moet de aanvaarding klaar en duidelijk zijn en in alle modaliteiten overeenstemmen met de inhoud en bedingen ingelast in de verkoopbelofte; afwijkende bedingen inlassen staat dan gelijk met miskennis van het recht van voorkoop van de pachter, daar de belofte — zoals ze mogelijks eens zal verwezenlijkt worden — in haar geheel en in al haar onderdelen vaste datum moet hebben vóór het aangaan van de pacht. DE BOUNGNE (*a.w.*) wijst op enkele gevaren die zo voor de verkoper, als voor de koper verbonden zijn aan het sluiten van een verkoopbelofte. Voor de verkoper-eigenaar, die na sluiting van de verkoopbelofte, en vóór dat de termijn van lichting van de verkoopbelofte is verstreken, het goed verpacht ligt het gevaar hierin: de verpachting houdt normaal in dat de pachter (in de wet zelf) het recht van voorkoop vindt; thans is hij hiervan (ten overstaan van de persoon die eventueel de verkoopbelofte kan lichten) reeds vanaf de aanvang der pacht beroofd; de goede trouw vergt dat de verpachter bij het sluiten van de overeenkomst de pachter hiervan in kennis stelt, daar hij anders eventueel mogelijk tot schadevergoeding jegens de pachter zal gehouden zijn. Anderzijds kan de verkoper ook aansprakelijk worden gesteld jegens de koper die de optie aanvaardt, indien hij n.l. in de optie zijn recht tot verpachting over te gaan niet had voorbehouden. In de optie zelf zal dus de eigenaar er goed aan doen zijn recht om te verpachten tegen welbepaalde voorwaarden duidelijk te bedingen; anderzijds zal de eigenaar dan bij de latere verpachting duidelijk de belofte tot verkoop ter kennis brengen van de pachter.

§ 6. Zesde uitzondering (art. 52, 6°)

179 De pachter heeft geen recht van voorkoop indien hij opzegging heeft gedaan (art. 52, 6°).

Nadat de pachter heeft opgezegd is de „ratio legis” die aan het recht van voorkoop ten grondslag ligt verdwenen. De gedane opzegging dient vanzelfsprekend geldig te zijn. Volgens het verslag aan de Senaat (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 24; DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 22) dient de opzegging door de pachter gedaan vóór het verkoopsaanbod uitgaande van de verpachter bij onderhandse verkoop, of vóórdát de procedure van de openbare verkoop is begonnen. Zulks lijkt logisch: de procedure met betrekking tot de voorkoop vormt één geheel, en derhalve dient de opzegging — die de pachter van het recht van voorkoop uitsluit — gedaan vóór de aanvang van gans de procedure. DE BOUNGNE (*a.w.*) merkt overigens terecht op dat elke andere interpretatie in strijd zou zijn met artikel 53, laatste regel, en, in strijd met dat artikel, een nieuwe, andere wijze zou creëren om tijdens de pacht afstand te doen van het recht van voorkoop.

Opdat de pachter van het recht van voorkoop zou uitgesloten zijn moet de opzegging vóór het verkoopsaanbod uitgaande van de verpachter (bij onderhandse verkoop) en voordat de procedure met betrekking tot de openbare verkoop begonnen is, de verpachter hebben bereikt; het volstaat niet dat hij alsdan pas is verzonden.

§ 7. Zevende uitzondering (art. 52, 7°)

180 De pachter heeft geen recht van voorkoop in het geval, voorzien bij artikel 6, 1°, nl. indien de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging ten tijde van de overeenkomst moesten worden beschouwd als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden, mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst.

Het volstaat niet dat de gronden, wegens hun ligging ten tijde van het aangaan van de pachtovereenkomst moesten aangezien worden als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden: zij moeten daarenboven als zodanig zijn gekwalificeerd in de pachtovereenkomst. Dit laatste is een *conditio sine qua non*. In tegenstelling tot de vroegere wetgeving (art. 1778, *sexies*, 8°) is een erkenning als zodanig door de vrederechter, hetzij op voorhand, hetzij na verkoop ingeval van betwisting, in de nieuwe wet niet voorzien en kan ze dan ook niet in de plaats worden gesteld van de uitdrukkelijke erkenning in de pachtovereenkomst; de mogelijkheid tot erkenning door de vrederechter werd door de wetgever bewust weggelaten (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 18; Vred. Duffel, 29 april 1970, *R.W.*, 1969-70, 1844).

Nochtans is de tussenkomst van de vrederechter in het geval dat ons bezighoudt niet volstrekt uitgesloten. Immers, de wet voorziet duidelijk dat het moet gaan om gronden die wegens hun ligging ten tijde van de overeenkomst moesten worden beschouwd als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden. En over deze feitenkwestie kan de vrederechter geroepen worden uitspraak te doen ingeval nl. de pachter na de verkoop zou betwisten dat de verkochte gronden dit karakter reeds zouden gehad hebben ten tijde van de overeenkomst. Immers, de benaming door de partijen aan deze gronden gegeven in de pachtovereenkomst, moet overeenstemmen met de feitelijke toestand op het ogenblik van het sluiten van de pachtovereenkomst; deze overeenkomst kan door de vrederechter ingeval van betwisting nagezien worden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 18). Een eventuele erkenning door de vrederechter van die realiteit kan niet in de plaats komen van de erkenning in de overeenkomst en heeft geen waarde ingeval van een latere betwisting hieromtrent tussen verkoper en pachter, daar het de taak van de vrederechter niet is zulks op voorhand te beslissen; hij heeft althans van de wetgever niet de uitdrukkelijke opdracht ontvangen zich hierover reeds vóór de verkoop uit te spreken (DE BOUNGNE, *De wijzigingen in het voorkooprecht*, *T. Not.*, 1970, blz. 45).

Toch kan men wel de vraag stellen of de verkoper, die vreest dat na de verkoop de pachter de realiteit van het karakter dat in de pachtovereenkomst aan de gronden werd gegeven zou betwisten, er toch geen wettig belang (*intérêt né et actuel*) bij zou hebben vooraf dit twistpunt te doen oplossen en de pachter voor de vrederechter te ontbieden, zulks dan niet bij verzoekschrift, doch zoals voorzien bij de rechtspleging in betwiste zaken (Vred. Namen, 8 april 1966, *J. Liège*, 1967, blz. 127; Vred. Nazareth, 13 okt. 1965, *R.W.*, 1965-66, 1926). Alleszins zal de vrederechter bevoegd blijven om, na de verkoop, ingeval van betwisting, te onderzoeken of de kwalificatie in de pachtovereenkomst aan de nadien verkochte gronden gegeven, overeenstemt met de werkelijkheid op het terrein (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 18; Vred. Duffel, 29 april 1970, *R.W.*, 1969-70, 1844; Luik, 1 april 1971, *J. Liège*, 1971-72, 129; *Pas.*, 1971, II, 216). Hiervoor dient men te onderzoeken of bij het sluiten van de pachtovereenkomst de gegeven kwalificatie aan de werkelijkheid beantwoordde (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 8). Hoe kan de vrederechter zulks nagaan? Hij moet zich vooreerst terugplaatsen op het ogenblik van het sluiten der pachtovereenkomst: de alsdan bestaande, feitelijke en rechtssituatie is de enige die belang heeft. Wijzigingen in de feitelijke of rechtstoestand nadien ingetreden hebben geen enkel belang; zo zal de rechter er goed aan doen te onderzoeken of bij het aangaan van de overeenkomst de wijzigingen, door de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 toegebracht aan de wet van 29 maart 1962 op de ruimtelijke ordening en stedenbouw, reeds van toepassing waren. Indien de pachter beweert dat de grond ten tijde van de opzegging wél bouwgrond was maar nog niet „ten tijde van de overeenkomst” dan is de eigenaar die vóór 22 april 1962 (datum van inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962) in bezit was van een akkoord van Stedenbouw, of na 22 april 1962 houder was van een verkavelingsvergunning in een zeer gunstige positie: immers, hoewel niet bindend voor de rechter, werd toch aangevoerd dat de inlichtingen verschaft door de urbanisatiediensten voor de rechter een goede leidraad konden zijn (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 18), al is het dan niet zo dat het louter feit dat de grond gelegen is in een zone die in een algemeen plan van aanleg uitsluitend voor de bouw is bestemd, op zichzelf voldoende zou zijn om te zeggen dat het bouwgrond betreft (*Parl. Besch.*, Kamer, 1966-67, nr. 95-6, blz. 8). Een amendement dat ertoe strekte een grond welke volgens een plan van aanleg in een bouwzone of in een industriezone gelegen is, noodzakelijk als bouwgrond of een voor industriële doeleinden bestemde grond te beschouwen, werd op één onthouding na, eenparig verworpen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1966-67, nr. 95-6, blz. 9). Voor pachtovereenkomsten aangegaan na 15 februari 1971 (datum van inwerkingtreding van de wet van 22 dec. 1970) en waaromtrent op de aanvangsdatum een bouwvergunning bestond, zal de rechter nog moeilijk anders kunnen dan vaststellen dat de verpachte grond werkelijk het karakter van bouwgrond had bij het aangaan der overeenkomst. Overigens, artikel 44, § 5, van de gecoördineerde wet van 29 maart 1962 (in feite artikel 4 der wet van 22 dec. 1970) vergemakkelijkt toch wel de rol van de vrederechter en is van aard op voorhand veel betwistingen uit te sluiten waar het voorschrijft dat de notaris in alle akten van verhuring van een ongebouwd goed, voor meer dan negen jaar, de verklaring moet vermelden van de verhuurder, hetzij dat voor het goed een bouwvergunning is uitgereikt of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen, hetzij, bij gebreke aan die vergunning of dat attest, dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. Vanzelfsprekend gaat het enkel om het karakter van bouw- of nijverheidsgrond op het ogenblik dat het kontrakt wordt gesloten. Wat er later met deze grond in feite gebeurt speelt geen rol; zo heeft het geen belang of de verkavelingsvergunning, bestaande op het ogenblik van het aangaan der pacht, inmiddels op grond van artikel 57, § 5, der gecoördineerde wet van 29 maart 1962 (in feite art. 15 der wet van 22 dec. 1970) vervallen is. Alleen de toestand bij het sluiten van het pachtkontrakt is van belang, niet de situatie bij pachtvernieuwing ten voordele van bepaalde familieleden van de pachter bij pachtoverdracht of bij overliden van de pachter (Eeckloo, nr. 80). De rol van de vrederechter is niet de vergetelheid of nalatigheid van de verpachter te herstellen indien deze bij het sluiten van de pacht zijn gronden niet als bouw- of nijverheidsgronden kwalificeerde, doch wel verifiëren of de gegeven kwalificatie overeenstemt met de werkelijkheid (Vred. Duffel, 29 april 1970, *R.W.*, 1969-70, 1844). De vrederechter van Louveigné was van oordeel dat men geen perceel als bouwgrond mag kwalificeren als het gelegen is langsheen een verbindingsweg, in de buurt van andere

bebouwde percelen, niet ver van de kern van de gemeente, en vatbaar om bebouwd te worden (Vred. Louveigné, 10 maart 1970, *T. Vred.*, 1970, blz. 34 en *J. Liège*, 1970-71, 79).

§ 8. Achtste uitzondering (art. 52, 7°, vervolg)

181 De pachter heeft geen recht van voorkoop in het geval voorzien bij artikel 6, 2°, van de wet van 4 november 1969, nl. wanneer het een pachtovereenkomst betreft die betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van iedere verlenging van de pacht, moeten worden beschouwd als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode, hiervan kennis heeft gegeven aan de pachter (art. 52, 7°).

Wegens de lange duur van de meeste pachtovereenkomsten en het feit dat veel pachtovereenkomsten niet schriftelijk worden vastgelegd, is het moeilijk van bij de aanvang der pacht de gestadige uitbreiding van dorpskernen, stadsagglomeraties of de vestiging van industrieën te voorzien (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 18). Men heeft dan ook de niet-toepassing van het recht van voorkoop willen uitbreiden voor gepachte gronden die, wegens hun ligging op het ogenblik van iedere verlenging van de pacht, moeten aangezien worden als bouwgronden of gronden voor de nijverheid bestemd.

Cruciaal moment is het ogenblik waarop de pacht opnieuw verlengd wordt: alleen de toestand op dat ogenblik is van belang: op dat moment — en geen ander — moet de gepachte grond werkelijk kunnen beschouwd worden als bouwgrond of grond voor industriële doeleinden bestemd. De beoordelingscriteria voor de rechter wwerden in het voorafgaand nummer uiteengezet. Bij de bespreking in het parlement werd nogmaals opgemerkt: „Partijen zullen geredelijk dit karakter van bouw- en industriegronden aanvaarden, indien concrete bewijsmidde'len (zoals aanbod van aankoop), of de inlichtingen vanwege officiële diensten dit uitwijzen. Indien de opzegger (eigenaar of koper) de toelating tot verkaveling of bouwvergunning kan vertonen, zal het de pachter nodeloos voorkomen het karakter van de gronden voor de vrederechter te betwisten (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 18). Toch dient met nadruk erop gewezen dat bij betwisting de rechter souverain oordeelt (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 8).

Het volstaat niet dat telkens bij de verlenging van de pacht de gepachte gronden op grond van hun ligging als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden moeten worden beschouwd: daarenboven is noodzakelijk dat de verpachter ten minste drie maand vóór het einde van de lopende pachtperiode, hiervan kennis heeft gegeven aan de pachter volgens de pleegvormen bij de wet voorzien (Cass., 31 maart 1967, *R. P. Not.*, 1969, blz. 142). Volgens artikel 57 moet deze kennisgeving op straffe van niet-bestaan betekend worden hetzij bij gerechtsdeurwaardersexploit, hetzij bij ter post aangetekende brief; de pachter moet bedoelde kennisgeving ontvangen hebben ten minste drie maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode. Deze kennisgeving eens gedaan, geldt voor alle volgende pachtperiodes (EECKLOO, nr. 684). Daar normaal de betwisting erover zal gaan of de pachtgronden al dan niet het karakter van bouwgrond of grond bestemd voor industriële doeleinden hebben op het ogenblik van de pachtverlenging, is het vanzelfsprekend dat de vrederechter hierover op voorhand geen uitspraak kan doen: hij kan zulks alleen nadat het moment van pachtverlenging voorbij is, door zich in de alsdan voorbije situatie terug te plaatsen (EECKLOO, nr. 686).

Toch wijst DE BOUNGNE (*Voorkoop in de Notariële Praktijk*, 1965) er terecht op (blz. 15, nr. 27) dat bouwgrond, in de zin zoals hier te verstaan, niet de grond is die het pas zal worden nadat de eigenaar, ten koste van de pachter, uitgeruste wegen zal hebben aangelegd. De uitvoering van een bekomen verkavelingstoelating, door het trekken van wegen over het gepachte goed, laat bijgevolg niet toe de gronden, die op de nieuw te maken wegen aangewezen zijn, als bouwgronden te aanzien inzake het recht van voorkoop. Anders zou het zijn als het gaat

om gronden die liggen tegen een bestaande weg waarvan de uitrusting geleidelijk — zelfs uitsluitend door de eigenaar — wordt aangepast teneinde de kwalificatie „bouwgrond” te bekomen.

§ 9. Negende uitzondering (art. 52, 7°, vervolg)

182 Het recht van voorkoop is evenmin van toepassing in het geval voorzien bij artikel 6, 3°, van de wet van 4 november 1969, wanneer de pachtovereenkomst is aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die vóór het sluiten van de overeenkomst door dat bestuur of die persoon zijn onteigend of verkregen op grond van een Koninklijk Besluit dat de onteigening te algemenen nutte beveelt of toestaat (art. 52, 7°).

Twee voorwaarden moeten samen vervuld zijn opdat het recht van voorkoop niet zou gelden:

1. verpachter is: een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon; voor verdere commentaar hieromtrent wordt verwezen naar de commentaar bij artikel 6, 3° (zie boven, nr. 76);

2. de pacht moet betrekking hebben op gronden die:

a) hetzij vóór het sluiten van de pachtovereenkomst door het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon zijn onteigend op grond van een Koninklijk Besluit dat de onteigening ten algemenen nutte beveelt;

b) hetzij vóór het sluiten van de pachtovereenkomst door het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon zijn verkregen op grond van een Koninklijk Besluit dat de onteigening ten algemenen nutte beveelt. Indien de onteigeningsprocedure niet werd toegepast, moet alleszins de verkrijging van de gronden geschied zijn krachtens een Koninklijk Besluit dat de onteigening beveelt of toestaat (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 9).

Deze uitzondering lijkt op het eerste gezicht onbegrijpelijk (EECKLOO, nr. 688); toch is ze logisch: het gebeurt immers vaak dat b.v. een gemeente bepaalde gronden onteigent voor sociale woningbouw en het is dan ook niet meer dan logisch dat ze deze gronden, verworven voor sociale woningbouw, hetzij rechtstreeks aan particulieren, aan wie een bouwverplichting wordt opgelegd, hetzij aan sociale bouwmaatschappijen, verkoopt, zonder dat de pachter nog in concurrentie komt met de liefhebbers.

§ 10. Tiende uitzondering (art. 52, 7°, vervolg)

183 De pachter heeft geen recht van voorkoop in het geval bedoeld in artikel 14, tweede lid, van de wet van 4 november 1969, nl. in het geval waar partijen aan de lopende pacht een einde hebben gemaakt bij akkoord, dat vastgesteld werd bij authentieke akte of bij een verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens ondervraging.

Eens dat partijen in der minne en op de wijze bij de wet voorzien een einde hebben gemaakt aan de lopende pacht, vervalt het recht van voorkoop, ook al is de pacht nog niet dadelijk ten einde, en valt de verkoop van het pachtgoed tussen het „akkoord tot beëindiging” en het daadwerkelijk einde van de pacht.

Voor verdere commentaar omtrent artikel 14, tweede lid, verwijzen we naar nr. 133 e.v. hierboven.

§ 11. Elfde uitzondering (art. 52, 8°)

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

Deze machtiging kan uitsluitend vóór de verkoop op een geldige wijze vanwege de vrederechter worden verkregen; nadien is deze vordering niet ontvankelijk (Rb. Namen, 17 okt. 1967, *J. Liège*, 1967-68, 106; CLOSON, nr. 175, voetnoot 56; EECKLOO, nr. 690).

De bevoegde vrederechter is de vrederechter van het kanton waar de bedrijfszetel is gevestigd, zoals blijkt uit artikel 628, 15°, Ger. W. De wet voorziet dat de vrederechter uitspraak doet na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Ongetwijfeld kunnen verpachter en pachter gebruik maken van het recht, hun verleend bij artikel 706, tweede lid, Ger. W., en vrijwillig voor de vrederechter verschijnen. Doch zo zulks niet gebeurt, op welke wijze zal men dan een bindende uitspraak van de vrederechter uitlokken? Volstaat een eenvoudig verzoekschrift vanwege de verpachter, gevolgd door een bevelschrift van de vrederechter? Een eenvoudig verzoekschrift volstaat niet: artikel 594 Ger. W. omschrijft limitatief de gevallen waarin de vrederechter uitspraak doet op verzoekschrift, terwijl anderzijds artikel 1345 Ger. W. uitdrukkelijk voorhoudt dat inzake pacht en inzake het recht van voorkoop geen enkele rechtsvordering wordt toegelaten, tenzij na voorafgaandelijke poging tot minnelijke schikking, eventueel door dagvaarding gevolgd. Er kan dus geen twijfel over bestaan dat de enige geldige manier om de voorziene machtiging van de vrederechter te bekomen erin bestaat vooraf de pachter in minnelijke schikking te laten oproepen, en bij gebreke aan akkoord, hem binnen de bij de wet bepaalde termijn te dagvaarden teneinde een vonnis uit te lokken waarbij al dan niet machtiging wordt verleend tot verkoop zonder verplichting het recht van voorkoop van de pachter te eerbiedigen (*T. Not.*, 1966, blz. 129-133; zie: EECKLOO, nr. 697; zie eveneens: *Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, 25). Gans de procedure (met eventueel beroep) dient afge-
werkt vóór de verkoop.

De vrederechter mag de machtiging het goed te verkopen zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend, niet op een willekeurige basis verlenen. De wet voorziet uitdrukkelijk dat de machtiging slechts wordt verleend „indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren”. Het recht van voorkoop kleeft in principe aan de pacht en de pachter put dit recht uit de wet zelf. Om hem dit recht te ontnemen moet de verpachter ernstige redenen laten gelden. De wet zelf geeft aan de rechter in dit opzicht een zekere richtlijn waar ze voorziet: „Om de ernst van de aangevoerde redenen te beoordelen, laat de rechter zich o.m. leiden door de bepalingen van artikel 7 betreffende de redenen van opzegging”.

Verwijzend naar artikel 7, zouden dan kunnen gelden als ernstige redenen om het recht van voorkoop van de pachter uit te schakelen:

— grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter, waardoor de bedrijfsmogelijkheden van het gepacht goed ernstig bedreigd zijn (art. 7, 5°); de nadruk valt hier terecht op het woord „ernstig”;

— waardevermindering van het gepacht goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het ten laste van de huurder komende onderhoud van de gepachte gebouwen (art. 7, 6°);

— zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen (art. 7, 7°);

— veroordeling van de pachter uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmo-

185 De hierboven opgesomde redenen zijn echter niet de enige die in aanmerking kunnen komen om aan de pachter het recht van voorkoop te ontnemen. De wet verwijst naar voor-

noemde redenen ten titel van leidraad voor de rechter, die zich „onder meer” hierdoor kan laten leiden. „Onder meer” houdt duidelijk in dat ook andere redenen kunnen gelden om de pachter te weren.

Op dit terrein is echter voor de rechter grote voorzichtigheid geboden: de eigenaar dient — aldus de wet — „ernstige” redenen aan te voeren, redenen die de toets van een ernstige objectieve kritiek kunnen doorstaan, en die alleszins als even ernstig dienen aangezien te worden als de ernstige redenen vermeld in artikel 7 van de wet inzake opzegging. De rechter die ertoe besluit de pachter te weren, ontnemt hem immers een recht dat inherent is aan het pachtrecht en zulks mag niet lichtzinnig gebeuren wil men van het recht van voorkoop niet een dode letter maken. Terecht wordt erop gewezen (EECKLOO, nr. 694) dat het zonder meer eigen is aan het recht van voorkoop dat de verpachter op min of meer ernstige wijze gehinderd wordt in zijn vrijheid van handelen, doch dat niet elke mogelijke benadeling van de eigenaar volstaat om de pachter van het recht van voorkoop uit te sluiten.

Bij gelegenheid van de parlementaire besprekingen werd als voorbeeld van ernstige reden aangehaald: de verwezenlijking van een ruilverkaveling welke eist dat het gepacht goed zou verkocht worden aan de eigenaar van het naast gelegen perceel in plaats van aan de pachter (*Parl. Besch.*, Kamer, 1955-56, nr. 424, blz. 7; idem: *Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 24). Terecht oordeelt CLOSON (nr. 175, 10°) dat ruil mits belangrijke opleg eveneens als ernstige reden in aanmerking komt; bij gewone ruil zou trouwens het recht van voorkoop niet spelen.

Minder overtuigend lijkt het voorbeeld, dat bij gelegenheid van de parlementaire besprekingen werd aangehaald: het feit nl. dat de pachter reeds voldoende grond zou hebben terwijl een ander kandidaat-koper het te verkopen goed nodig zou hebben om een economische rendabele landbouwuitbating tot stand te brengen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1955-56, nr. 424, blz. 7). Het minste wat kan gezegd worden is wel dat dit voorbeeld niet strookt met de normen uit artikel 7 dat aan de rechter als leidraad werd voorgesteld: artikel 7 ziet de zaken in de relatie eigenaar-pachter: derden worden er niet bij betrokken, terwijl het hier aangehaald voorbeeld het recht van voorkoop van de pachter afhankelijk maakt van de economische situatie van derden, en wel in zulkdanige mate dat, hoewel de pachter zijn wettelijk voorkooprecht wenst uit te oefenen en de omvang van zijn uitbating wil vergroten, hij zulks niet zou mogen omdat een derde door de aankoop van die grond een economisch rendabele uitbating zou kunnen tot stand brengen. Het bij de parlementaire bespreking aangehaald voorbeeld: wegruiming van een „enclave”, zou eerder kunnen aanvaard worden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, 24 en 25) evenals dat van gelijktijdige verkoop van een verpacht goed samen met onverpachte goederen, vooral wanneer deze goederen een praktisch onverdeelbaar geheel vormen en het duidelijk is dat de verdeling zou ingaan tegen de door de wetgever vooropgestelde politiek van ruilverkaveling (CLOSON, nr. 175; *Parl. Besch.*, Kamer, 1955-56, nr. 424-1 en *Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 22); in dezelfde optiek zou eveneens kunnen gevraagd worden het recht van voorkoop van de pachter uit te schakelen wanneer de verplichting zoveel loten te maken als er verschillende pachters zijn, de nochtans gewenste verkoop in blok onmogelijk maakt (CLOSON, nr. 175).

De rechtbanken hebben tot nu toe niet vaak over deze problemen uitspraak moeten doen; er bestaat althans terzake weinig gepubliceerde rechtspraak.

186 Zo werd door de vrederechter van Nijvel gesteld dat armoede en insolventie van de pachter geen ernstige redenen zijn om de pachter te weren (Vred. Nijvel, 30 sept. 1963, *T. Vred.*, 1963-64, blz. 15) daar het recht van voorkoop door de wet aan alle pachters wordt verleend zonder onderscheid te maken tussen rijken en armen (*anders*: CLOSON, nr. 175, en DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1963, blz. 129 e.v.), toch zal het wel niet de bedoeling van de wetgever geweest zijn de eigenaar wetens en willens slachtoffer te maken van de insolventie van de pachter!

Rekening houdend met het feit dat de redenen voorzien in artikel 1775 B.W. (thans art. 7, wet 4 nov. 1969) slechts ten exemplatieve titel gelden, werd beslist dat de vrederechter de machtiging tot verkoop, zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend, mag verlenen voor gronden die, gelet op hun ligging en op de evolutie van de omringende gronden in de loop van de pachtduur, de bestemming van bouwgronden hebben verworven (Rb. Antwerpen, 12 okt. 1966, *R.W.*, 1966-67, 989).

Evenzo werd beslist dat als voldoende reden dient beschouwd het feit dat twee naast elkaar gelegen gronden, toebehorend aan twee verschillende eigenaars en verhuurd aan eenzelfde pachter, samen kunnen verkocht worden aan eenzelfde liefhebber tegen een prijs die de pachter voor de beide goederen samen niet wil geven (Vred. Wolvertem, 5 nov. 1964, *T. Vred.*, 1966, blz. 57); de machtiging tot verkoop werd hier enkel verleend op voorwaarde dat beide percelen samen zouden worden verkocht voor de prijs van 2.760.000 fr. EECKLOO (nr. 694) acht dit vonnis als niet in overeenstemming met de geest van de wet inzake recht van voorkoop. Werd eveneens als voldoende reden aangezien: de verkoop in blok van meerdere percelen, wanneer de gepachte gronden slechts een beduidend geringe oppervlakte hebben in vergelijking met het geheel (Vred. Nijvel, 30 sept. 1963, *Rec. Ann. J. B.*, 1964, nr. 75; CLOSON, nr. 175), evenals herhaalde laattijdige betaling van de pacht samengaand met verwaarlozing van het onderhoud der gebouwen, feiten waardoor het vertrouwen van de verpachter in de pachter geschokt wordt (Vred. Seneffe, 1 okt. 1963, *Rec. Ann. J. B.*, 1964, nr. 77; CLOSON, nr. 175).

De vrederechter van Tienen verleende machtiging tot verkoop zonder toepassing van het recht van voorkoop bij gelegenheid van een publieke verkoop van een weide van 5 ha 68 a die in blok werd te koop gesteld en waarvan slechts 1 ha 30 a verpacht was, onder voorwaarde dat de verkoop in blok zou gebeuren; in het ander geval moest alleszins het recht van voorkoop geëerbiedigd, hoe ook de kavels zouden gevormd worden (Vred. Tienen, 6 nov. 1967; EECKLOO, nr. 694).

EECKLOO (nr. 694) haalt nog het geval aan waar slechts 60 a weide verpacht was uit een geheel van 2 ha 40 a akkerland en weide en waar in blok kon worden verkocht aan een bepaalde kandidaat-koper die enkel „in blok” wenste te kopen; de vrederechter, daarenboven rekening houdend met het feit dat de fruitbomen geplant op de 60 a niet in de verpachting begrepen waren en dat de uitbating ervan als bijkomstig kon aangezien worden ten overstaan van het totaalbedrijf door de pachter geëxploiteerd (ongeveer 14 ha) verleende machtiging tot verkoop met uitsluiting van het recht van voorkoop (Vred. Hannut, 8 sept. 1964, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 20.837, blz. 142).

De vrederechter van Tienen stond dergelijke machtiging toe, daar waar de eigenaar een nadeel van 1,5 miljoen fr. zou lijden en motiveerde als volgt: „... dat in het gegeven geval niet zozeer van belang is de kwestie of het deel dat in pacht is bij verweerder een kleiner of groter deel van het geheel uitmaakt, noch of dit perceel als een blok op zichzelf kan worden beschouwd, maar wel of het verlies dat aanlegster zou lijden door het uitoefenen van zijn (de pachter) voorkooprecht werkelijk belangrijk is of niet” (Vred. Tienen, 1 dec. 1969, inzake Depauw t./ Van Gilbergen en Hendrickx, *onuitg.*).

Volgens CLOSON (nr. 175, blz. 344) zou de vrederechter, krachtens het principe „celui qui peut le plus, peut le moins” de machtiging kunnen beperken tot een gedeelte van de te verkopen goederen, of de machtiging beperken tot b.v. enkel de verkoop bij wijze van openbare verkoop; deze opvatting lijkt juist, met dien verstande, dat ook dan nog telkens de machtiging moet steunen op ernstige redenen.

De rechtbank van 1ste aanleg van Luik aanvaardde als ernstige reden het feit dat de eigenaar tegelijkertijd een huis verhuurt aan een ander persoon dan de pachter, en een deel van het verhuurd goed niet te scheiden is van het verpachte goed, zodat de verkoop van het huis normaal niet kan gebeuren zonder inbreuk te maken op het recht van voorkoop van de pachter; de eigenaar kreeg toelating om het goed samen met een gedeelte van het gepacht goed te verkopen, op voorwaarde dat de verkoop openbaar gebeurde zodat de pachter aan de koop kon deelnemen (Rb. Luik, 15 nov. 1973, *R. Not. B.*, 1974, 137; *T.P.R.*, 1975, 1084).

AFDELING IV

RECHT VAN VOORKOOP BIJ VERKOOP UIT DE HAND

187 In die gevallen waar het recht van voorkoop van de pachter onaangetast blijft bestaan, mag de eigenaar het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de

hand verkopen, nadat hij aan de pachter de gelegenheid heeft gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Daarom moet hij hem kennis geven van de prijs en de voorwaarden waartegen hij bereid is het goed te verkopen; deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop (art. 48, 1^o, wet 4 nov. 1969).

Het is de eigenaar die aan de pachter kennis geeft van de voorgenomen verkoop uit de hand.

Het is nochtans geen absolute geldigheidsvereiste dat het aanbod door de eigenaar zelf gedaan wordt: het aanbod kan namens de eigenaar gedaan worden door een lasthebber of volmachtdrager (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 176, blz. 14). De kennisgeving van het aanbod kan geldig gedaan worden door een advocaat ingevolge mondeling mandaat van de eigenaar (Vred. Nijvel, 30 sept. 1963, *T. Vred.*, 1963-64, blz. 15), al blijft een schriftelijk mandaat aan te raden.

De persoon die namens de eigenaar kennisgeving van het aanbod aan de pachter betekent, zal er goed aan doen ervoor te zorgen dat zijn lastgeving overeenstemt met de voorschriften van artikel 1985 B.W.; het bewijs van mondelinge lastgeving is enkel beneden de 3.000 fr. toegelaten (art. 1341 B.W.). Praktisch alle auteurs raden aan de notaris af genoeg te nemen met een mondelinge lastgeving (GOURDET en RANSELOT, *R. P. Not.*, 1963, blz. 224 B; VANDEKERCKHOVE, *T. Not.*, 1963, blz. 99; DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 20599, blz. 143; THUYSSBAERT, *T. Not.*, 1968, 2 en 3; DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 42; EECKLOO, nr. 699). De voorzichtigheid gebiedt zelfs dat de notaris zelf geen aanbod zou doen namens zijn cliënt, doch deze zelf zou laten handelen, of minstens zelf het door de notaris, in akkoord met zijn cliënt opgesteld geschrift, zou laten ondertekenen en verzenden.

Hoe dient de kennisgeving te gebeuren als het goed door verscheidene pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, of ingeval het gepachte goed aan verscheidene personen in medegeïndendom toebehoort?

Deze gevallen worden verder afzonderlijk besproken onder de nrs. 213-214 en 215.

188 Welke zal de inhoud zijn van deze kennisgeving aan de pachter? De wet voorziet dat de eigenaar aan de pachter moet „kennis geven van de prijs en de voorwaarden waartegen hij bereid is het goed te verkopen”. Rechtsleer en rechtspraak zijn, steunend op de voorbereidende parlementaire werkzaamheden, erover eens dat het volstaat aan de pachter de essentiële voorwaarden mede te delen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 15; Vred. Nijvel, 30 sept. 1963, *T. Vred.*, 1963-64, blz. 15; Vred. Veurne, 3 dec. 1964, *Rec. Ann. J. B.*, 1965, nr. 90, *T. Not.*, 1965, blz. 53; Vred. Celles, 19 sept. 1967, *T. Vred.*, 1969, blz. 92, bevestigd door Rb. Doornik op 12 maart 1968; Cass., 13 mei 1971, *R. Not. B.*, 1971, 342 en *Pas.*, 1971, I, 851; CLOSON, nr. 176; EECKLOO, nr. 701). Onder deze essentiële voorwaarden behoren: prijs — omschrijving van het goed - tijdstip en wijze van betaling - voorwaarden die afwijken van de normaal ter plaatse geldende voorwaarden - mededeling van de geeïste waarborgen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 295, blz. 8), - regeling erfdiensbaarheden - kosten - verplichting tot overname verzekering - datum van betaling der onroerende voorheffing (THUYSSBAERT, *T. Not.*, 1968, 3; EECKLOO, nr. 701). Strikt genomen is het noodzakelijk doch voldoende dat het verkochte goed en de prijs wel bepaald zijn opdat de verkoop zou kunnen tot stand komen op het ogenblik van de aanvaarding van het aanbod; de overige voorwaarden van de verkoop zullen beoordeeld worden in het licht van de principes betreffende de interpretatie van de verbintenissen, de wettelijke voorwaarden, eigen aan iedere verkoop en inzonderheid aan elke verkoop van onroerende goederen, die gebruikelijk of door de wet opgelegd zijn (Vred. Nijvel, 30 sept. 1963, *T. Vred.*, 1963-64, blz. 15). Toch raadt DE BOUNGNE uit voorzichtigheid de notaris aan het volledig ontwerp van akte te betekenen samen met het aanbod, en wel in dier voege, dat het aanbod zelf de voornaamste punten uit de ontwerpakte resumeert zodanig dat tussen brief-aanbod en ontwerp van akte een intellectueel verband tot stand wordt gebracht (DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 43). Bij gelegenheid van de parlementaire besprekingen werd er — gezien de verhouding eigenaar - derde kandidaat-koper, op gewezen dat het aanbeveling verdient van meetaf aan een volledig projekt van verkoopakte, als voorlopige overeenkomst,

onder voorbehoud van voorkoop voor de pachter, op te stellen en door eigenaar en derde-kandidaat-koper te laten ondertekenen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 7, 6°, b, *in fine*; zie: Gent, 25 juni 1969, *R.W.*, 1969-70, 476).

De kenniswetgeving, bedoeld bij artikel 48, 1°, moet volgens artikel 57, op straffe van niet-bestaan betekend worden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief. Hierbij dient opgemerkt dat het voorschrift van artikel 1778 *ter*, § 5, B.W., dat buiten het ter post aangetekend schrijven een „ontvangstbewijs” voorzag werd afgeschaft; de vormvoorschriften voor pacht en voorkoop zijn volkomen gelijkgesteld. De rechtsleer is praktisch eenparig akkoord dat beide wijzen van betekening volstrekt evenwaardig zijn en dat de aangetekende brief als geldige betekening geldt, ook indien hij door de bestemming zou worden geweigerd (DE BOUNGNE, *De wijzigingen in het voorkooprecht*, *T. Not.*, 1970, nrs. 1 en 2; GOURDET en RANSELLOT, *Le Droit de Prémption*, 1963, blz. 11; ECKLOO, nr. 700; ROPPE, nr. 92; zie ook rechtspraak inzake opzegging door aangetekende brief: Cass., 20 maart 1947, *Pas.*, 1947, I, 118; Vred. Sint-Kwintens-Lennik, 24 dec. 1930, *T. Vred.*, 1931, 93; Vred. Gent, 2de kt., 19 okt. 1933, *T. Vred.*, 1934, 86; Vred. Philippeville, 25 maart 1937, *T. Vred.*, 1937, 332 en 401; Vred. Fléron, 22 nov. 1946, *J. Liège*, 1946, blz. 79; *anders: Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 21, en DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 20599, nr. 27). Volgens de postwetgeving gebeurt de afgifte van gewone aangetekende briefwisseling tussen partikulieren in de regel aan huis, d.i. het opgegeven adres ongeacht of dit de wettelijke woonplaats van de geadresseerde is. Uitzonderlijk kan de bestelling van die briefwisseling echter op aanvraag van de afzender of geadresseerde postliggend geschieden, in welk geval de brief niet aan huis wordt aangeboden maar door de geadresseerde op het postkantoor moet worden afgehaald (K.B. 12 jan. 1970, art. 81, 83 en 86; M.B. 12 jan. 1970, art. 64 en 72). Daar de formaliteit van betekening van gebiedend recht is, kan ze niet door een schriftelijke erkenning van ontvangst vervangen worden (DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 50); anderzijds kan de uitdrukkelijke weigering door de pachter van het hem betekend aanbod niet gelden als een afstand van het recht van voorkoop, wijl dit enkel kan gebeuren op de wijze voorzien bij artikel 14, tweede lid (zie art. 53).

189 Welke ook de inhoud weze van de vooropgestelde verkoopsvoorwaarden die aan de pachter worden betekend, alleszins wordt de pachter door de wet beschermd voor wat de betalingstermijn aangaat. Het laatste lid van artikel 48, 1°, voorziet nl.: „Niettegenstaande elk strijdig beding, beschikt de pachter over een termijn van een maand na de mededeling van zijn aanvaarding om de prijs te voldoen”. Inzake betalingstermijn is de pachter dus niet gebonden aan de hem betekende voorwaarden: hij beschikt immers over een termijn van één maand vanaf de mededeling van zijn aanvaarding (*Parl. Hand.*, Senaat, 24 juni 1969, blz. 1762). Als de pachter na verloop van die maand niet betaalt, kan de verkoop worden verbroken (*Parl. Hand.*, Senaat, 19 juni 1969, blz. 1734). Bedoelde termijn van één maand is gesteld ter bescherming van de pachter; vanzelfsprekend geldt de in het aanbod gestelde betalingstermijn indien deze termijn in feite langer zou lopen (ECKLOO, nr. 703). Voor de wijze van berekening van deze termijn van één maand wordt naar nr. 191 verwezen, waar dit probleem uitvoerig wordt behandeld.

De aan de pachter voorgestelde verkoopprijs mag niet bedrieglijk zijn en moet beantwoorden aan de werkelijkheid (ECKLOO, nr. 704); trouwens na een effectieve verkoop aan een derde kan de pachter hierop controle uitoefenen door onderzoek bij de ontvanger van registratie en domeinen.

190 Mag de eigenaar, die het aanbod aan de pachter betekent, hierin voorwaarden opnemen die het de pachter onmogelijk zouden maken zijn recht van voorkoop daadwerkelijk uit te oefenen? Dit zou het geval zijn indien de pachter — door naleving van de gestelde voorwaarden — in de onmogelijkheid zou gebracht worden

het voorschrift uit artikel 54 na te leven, artikel dat hem verplicht gedurende 5 jaar na de aankoop het goed zelf of door middel van zijn naaste bloedverwanten te bewinnen. Het Hof van Cassatie besliste dat het door de wetgever nagestreefde doel niet zou bereikt worden indien artikel 1778 *quinquies* B.W. (thans art. 51 der wet van 4 nov. 1969) in die zin zou worden uitgelegd dat de uit de authentieke akte van verkoop voortvloeiende verplichting tot verandering van bestemming van het goed, waarin de koper heeft toegestemd, aan de indeplaatsgestelde pachter tegenstelbaar zou zijn; de pachter kan niet gehouden worden tot het naleven van die verplichting wanneer ze niet verenigbaar is met de aan de pachter-koper door de wet opgelegde verplichting de landbouwexploitatie verder te zetten (Cass., 12 dec. 1969, R.W., 1969-70, blz. 1334; *Pas.*, 1970, 1, 338); terzake werd in de verkoopsvoorwaarden aan de koper de verplichting opgelegd op de aangekochte grond een nijverheidsinrichting op te richten binnen de 2 jaar en deze te exploiteren gedurende 3 jaar. ECKKLOO raadt in dergelijk geval de pachter aan de voorwaarden van het aanbod zonder meer te aanvaarden, zelfs zonder formulering van enig voorbehoud, om zich dan nadien eenvoudigweg op de wet zelf te beroepen (nr. 705). Niets verbiedt de eigenaar dergelijke voorwaarden te stellen; ze zullen voor eender welke koper dan ook daadwerkelijk gelden, behoudens voor de pachter die van zijn recht van voorkoop gebruik maakt (DE BOUNGNE, R.W., 1971-72, 465). Verder kunnen in het aanbod aan de pachter alleen die waarborgen worden voorzien die ook aan de kandidaat-koper gevraagd worden, doch daarbuiten geen (DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 45; *Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 8); zelfs indien het storten van een waarborgsom geëist wordt, dan nog kan niet van de pachter worden gevergd dat zij zou worden gestort voor het einde van de maand na de mededeling van zijn aanvaarding van het hem gedaan aanbod.

Door DE BOUNGNE (*a.w.*, nr. 45) wordt de delikate vraag gesteld wat er moet gebeuren als de ontwerp-akte van verkoop met de derde-kandidaat-koper voorziet dat de koopprijs geheel of ten dele verschuldigd blijft en dat door de kandidaat-koper aanvullend een hypothekaire waarborg wordt verstrekt op een welbepaald goed. In dat geval, aldus DE BOUNGNE, verwijzend naar VANDEKERCKHOVE (*T. Not.*, 1963, 101, C, 2) zou de pachter, die slechts zuiver en eenvoudig kan aanvaarden zonder bijkomende voorwaarden te stellen, voor de onmogelijkheid gesteld worden de geplande overname te verwezenlijken. DE BOUNGNE stelt de vraag of de pachter in dat geval kontant zou mogen betalen, hoewel de verkoper eraan kan houden samen met de verkoop een veilige geldplaatsing te vinden; of mag de pachter evenwaardige waarborgen bieden? DE BOUNGNE stelt voor dergelijk geval vooraf aan de vrederechter voor te leggen. Aan de pachter in dit geval het recht van voorkoop weigeren zou wel een gevaarlijk precedent scheppen, en een bij de wet niet voorziene mogelijkheid creëren om het recht van voorkoop van de pachter te omzeilen. Mogelijk kan een beroep op de vrederechter de zaak oplossen, doch zulks is niet altijd „materieel” mogelijk daar de pachter binnen de maand op het aanbod moet reageren, en inmiddels wellicht de tijd tekort schiet om met nuttig resultaat een beroep te doen op de rechtbank. Wellicht ligt de oplossing hierin: volgens artikel 48, 1°, mag slechts aan een derde uit de hand worden verkocht nadat de eigenaar aan de pachter „gelegenheid heeft gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen”; de betekening van dergelijk bod, dat de pachter onmogelijk kan aanvaarden, zou erop neerkomen dat men de pachter niet „de gelegenheid” geeft zijn voorkooprecht uit te oefenen, zodat derhalve evenmin aan de derde-kandidaat-koper zou mogen worden verkocht: m.a.w. er dienen steeds aan de pachter voorwaarden bekend te worden die hijzelf evengoed in staat is te vervullen als de derde-kandidaat-koper.

191 Over hoeveel tijd beschikt de pachter om het aanbod te aanvaarden? Artikel 48, 1°, tweede lid, voorziet: „Aanvaardt de pachter het aanbod, dan moet hij daarvan aan de eigenaar kennis geven een maand na de kennisgeving bepaald in het

eerste artikel, in welk geval de verkoop overeenkomstig artikel 1583 tussen partijen voltrokken is, zodra de aanvaarding van de pachter ter kennis is gekomen van de eigenaar". De termijn voor aanvaarding is één maand; de termijn „dertig dagen" voorzien bij artikel 1778 *ter*, § 1, tweede lid, werd in artikel 48, 1°, gewijzigd in „één maand", nadat aanvankelijk een termijn van twee maanden was voorgesteld (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 32).

De termijn van één maand is een vervaltermijn (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 15). Omtrent de precieze berekening van bedoelde termijn van één maand geven de voorbereidende werken geen uitsluitsel. Zowel DE BOUNGNE (*a.w.*, nr. 46) als EECKLOO (nr. 711) geven de raad terzake de veiligste oplossing te kiezen, die volgens DE BOUNGNE erin zou bestaan alles binnen de voorziene termijn te laten gebeuren, zowel de datum van aanbod als de datum van aanvaarding, ook al geeft DE BOUNGNE grif toe dat uit de tekst van de wet een bredere interpretatie kan afgeleid worden. In deze optiek zou het vertrekpunt van de termijn, volgens DE BOUNGNE (zie hoger) de datum van aanbod zijn, volgens EECKLOO (nr. 711) de dag van betekening van het aanbod aan de pachter. Rekent men met de termijnen voorzien voor procedehandelingen in het Ger. W. (art. 52 tot 54) dan wordt de aanvangsdatum niet in aanmerking genomen, doch de vervaldag wel. Het lijkt ten zeerste waarschijnlijk dat de berekening dient te gebeuren volgens de termijnen voorzien door de artikels 52 tot 54 Ger. W., en dit naar analogie van de rechtspraak die zich (onder de vorige pachtwet) ontwikkelde in verband met de opzeggingstermijn, waarvoor het Hof van Cassatie verwees naar de berekeningstermijn van artikel 1033 wetboek burgerlijke rechtspleging (Cass., 8 april 1960, *R.W.*, 1960-61, 381; *Pas.*, 1960, I, 941). Overigens zegt het verslag VAN REEPINGHEN (blz. 38) dat de regels gesteld in hoofdstuk VIII aangaande de termijnen van toepassing zijn op alle rechtspleging, tenzij de wet er anders over beslist. De vertrekkdatum lijkt toch wel de dag van betekening van het aanbod aan de pachter, daar de pachter immers van zijn aanvaarding kennis moet geven binnen een maand na de kennisgeving bepaald in lid 1 van artikel 48, 1°; dit artikel zegt dat de kennisgeving als aanbod van verkoop geldt, ze kan derhalve slechts als zodanig gelden nadat het aanbod door de pachter is ontvangen. Indien dus de pachter op 10 mei het aanbod van de eigenaar ontving, gaat de termijn van één maand in op 11 mei te nul uur, en eindigt op 10 juni te 24 uur. Terzake is echter nog geen jurisprudentie gekend.

192 Eens de kennisgeving betekend geldt het als aanbod van verkoop (art. 48, 1°, eerste lid). Dit betekent dat de eigenaar op dit aanbod niet mag terugkomen gedurende de periode van één maand bedenktijd waarover de pachter beschikt (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Vente*, nr. 66; zie: EECKLOO, nr. 708; D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 278; *anders*: DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 47 en DE BOUNGNE, *R.W.*, 1971-72, 465). Het aanbod van de eigenaar geldt als eenzijdige verkoopbelofte geldig gedurende een bepaalde termijn (D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 278). Zo de eigenaar voor het verstrijken van de maand overlijdt, zijn zijn erfgenamen gehouden door het gedane aanbod (*Nov.*, IV, nr. 255 *bis*). Het spreekt vanzelf dat het aanbod inmiddels door de eigenaar evenmin mag worden verzwaard (EECKLOO, nr. 708). Wel zou het toegelaten zijn het aanbod inmiddels te verduidelijken in zoverre dit geen verzwaaring van de verkoopsvoorwaarden meebrengt (EECKLOO, nr. 708; LA HAYE en VANDENKERCKHOVE, *J.T.*, 1963, nr. 30, 368). De vraag of tijdens de termijn van één maand een nieuw en gunstiger aanbod aan de pachter mag gedaan worden werd bij de parlementaire besprekingen ontkennend beantwoord (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 3; EECKLOO, nr. 708; VANDEKERCKHOVE, *T. Not.*, 1963, blz. 102; *anders*: D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 280); zulks toelaten zou van aard kunnen zijn de pachter in verwarring te brengen. Een langere termijn om het aanbod te beantwoorden mag evenwel door de eigenaar in het aanbod voorzien worden, wijl hierdoor de belangen van de pachter geenszins worden geschaad (EECKLOO, nr. 709).

193 De aanvaarding moet door de pachter aan de eigenaar betekend worden op de wijze voorzien door artikel 57 der wet, nl. hetzij door exploit of van gerechtsdeurwaarder, hetzij bij ter post aangetekende brief: beide betekeningsvormen zijn gelijkwaardig. Evenals zulks het geval is inzake opzegging (of in de vroegere wetgeving inzake verzet) is de aanvaarding op geldige wijze betekend, ook al zou de eigenaar de aangetekende brief weigeren ingeval van regelmatige aanbieding aan de woonplaats van de eigenaar (zie hoger, nr. 107). De bij artikel 57 voorziene wijze van betekening geldt op straffe van niet-bestaan. Er kan dus voortaan geen betwisting meer bestaan over de vraag of een gewone brief, door de pachter aan de eigenaar verzonden, en waarbij hij zijn akkoord met de gedane voorstellen betuigt, al dan niet de verkoop tot stand brengt op grond van artikel 1583 B.W., dat niet werd afgeschaft (CELIS, *R.W.*, 1962-63, 1568). De duidelijke tekst van artikel 57, dat op straffe van „niet-bestaan” een exploit of van gerechtsdeurwaarder of een ter post aangetekende brief eist, laat er geen twijfel over dat een gewone brief eenvoudigweg als onbestaande dient aangezien, en niet de consensus van partijen kan tot stand brengen.

Indien de pachter aanvaardt dient hij alle gestelde voorwaarden te accepteren. Dienvolgens moet de aanvaarding zuiver en eenvoudig zijn (EUCKLOO, nr. 713), mits het reeds hoger aangestipt voorbehoud dat de aanvaardende pachter er niet toe kan gehouden worden voorwaarden na te leven die in strijd zijn met de dwingende bepalingen van de pachtwetgeving (Cass., 12 dec. 1969, *.W.*, 1969-70, 1334). Anderzijds mag de pachter wel tegenvoorstellen formuleren doch zo de verpachter deze niet aanvaardt en de termijn voor aanvaarding verstreken is, zal de pachter geacht worden de verkoopvoorwaarden te hebben verworpen.

Verwijzend naar artikel 1583 B.W. bepaalt artikel 48, 1°, tweede lid, dat de verkoop tussen partijen is voltrokken, zodra de aanvaarding van de pachter ter kennis is gekomen van de eigenaar; zulks wordt ondersteld te zijn gebeurd na de betekening van het exploit of van de gerechtsdeurwaarder of de regelmatige aanbieding van het aangetekend schrijven aan de woonplaats van de eigenaar.

194 Artikel 47 van de wet geeft aan de pachter de mogelijkheid het recht van voorkoop ofwel voor zichzelf uit te oefenen, ofwel ten voordele van zijn afstammelingen die daadwerkelijk aan de exploitatie van het goed deelnemen. Hoe moet gehandeld wanneer de pachter deze laatste oplossing kiest? Alleen de pachter heeft die keus, en hij zelf dient ze uit te oefenen, d.w.z. dat in dit geval de pachter zelf, hetzij via gerechtsdeurwaardersexploit, hetzij via ter post aangetekende brief zulks aan de eigenaar dient ter kennis te brengen, met duidelijke aanduiding van diegene van zijn afstammelingen ten voordele van wie het recht van voorkoop wordt uitgeoefend. Hierover werd hoger (zie nr. 169) reeds uitvoerig gehandeld; bij die gelegenheid werd er tevens op gewezen dat het de voorkeur verdient bij de aanvaarding de aangetekende brief te laten mede-onderteekenen door de door de pachter aangeduide afstammeling(en), ofwel, het exploit of van de gerechtsdeurwaarder mede namens de afstammelingen(en) te laten betekenen.

195 Wijl de aanvaarding van het aanbod op grond van artikel 1583 B.W. de verkoop tussen partijen tot stand brengt, wordt het registratierecht eveneens eisbaar. Artikel 32, 2°, van het wetboek der registratierechten schrijft voor dat een gerechtsdeurwaardersexploit binnen de vier dagen moet geregistreerd worden: dienvolgens zal het evenredig recht van verkoop in dit geval eveneens binnen die termijn dienen gekweten. Zulks is wel heel wat vroeger dan wanneer de aanvaarding per ter post aangetekend schrijven gebeurt: immers in dit laatste geval is een termijn van drie

maanden gesteld voor de betaling der registratierechten (art. 32, 4^o, wetboek registratierechten) (zie tevens: DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 20599, blz. 158 en 159; GOURDET en RANSELLOT, *R. P. Not.*, 1963, 225, 2, laatste al.; DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 52; EECKLOO, nr. 716).

De aandacht wordt tevens gevestigd op de voorschriften van artikel 49, 1^o, voor het geval het goed door meer pachters gemeenschappelijk wordt gepacht; hierover wordt verder commentaar verstrekt, bij de bespreking van artikel 49, 1^o (zie verder, nr. 214).

196 Zoals reeds gezegd heeft de pachter de keus tussen aanvaarding en verwerping van het aanbod. De verwerping kan uitdrukkelijk zijn ofwel stilzwijgend, nl. door niet reageren op het hem gedane aanbod (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 3). Aanvaardt de pachter de voorstellen, doch betekent hij deze aanvaarding niet tijdig, binnen de bij de wet voorziene termijn van één maand, dan staat dit in de praktijk gelijk met weigering. Zulks is tevens het geval als de pachter tegenvoorstellen heeft geformuleerd die niet tot een werkelijk akkoord zouden geleid hebben binnen de gestelde termijn van één maand (LA HAYE en VANKERCKHOVE, *J.T.*, 1963, nr. 32, blz. 368; EECKLOO, nr. 719). De pachter die een hem gedaan aanbod weigert, verzaakt hierdoor echter niet op definitieve wijze aan zijn recht van voorkoop en zou dit recht bij een eventueel volgende verkoop nog kunnen laten gelden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 3).

Kan de pachter, na op uitdrukkelijke wijze het hem gedane aanbod geweigerd te hebben op de wijze bij de wet voorzien, hierop binnen de bij artikel 48, 1^o, tweede lid, gestelde termijn van één maand na de kennisgeving van het aanbod, nog terugkomen en de hem ter kennis gebrachte voorwaarden aanvaarden? EECKLOO (nr. 720) is van oordeel dat de pachter hierop nog zou mogen terugkomen voorzover zulks gebeurt binnen de loop van de voorziene periode van één maand. CLOSON, steunend op de voorbereidende besprekingen in het parlement (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 2) is van een andere mening (nr. 178), evenals GOURDET en RANSELLOT (blz. 11). Ten onrechte oordeelde EECKLOO (nr. 720) dat artikel 53 hier van toepassing zou zijn en dat de pachter, door gebruik te maken van de mogelijkheid om het recht van voorkoop in dat konkreet geval niet uit te oefenen (art. 48, 1^o, eerste lid) en zulks te beslissen vóór het verstrijken van de termijn van één maand, aldus een handeling zou gesteld hebben die moet aangezien worden als een gedeeltelijke afstand van het recht van voorkoop.

197 Indien het aanbod dat van de eigenaar uitging, hetzij uitdrukkelijk werd verworpen hetzij eenvoudigweg niet werd aanvaard binnen de termijn van één maand gesteld bij artikel 48, 1^o, tweede lid, dan mag de eigenaar tot verkoop uit de hand overgaan, op voorwaarde dat de verkoopprijs niet lager is, of de voorwaarden niet gunstiger zijn dan prijs en voorwaarden die vervat lagen in het aan de pachter gedaan aanbod: prijs en voorwaarden moeten voor het minst identiek zijn aan die welke de inhoud vormden van het aan de pachter gedaan aanbod (Vred. Veurne, 3 dec. 1964; *Rec. Ann. J. B.*, 1965, nr. 68, niet integraal weergegeven); de geringste begunstiging van de nieuwe koper b.v. inzake betalingstermijn is verboden (Vred. Walcourt, 10 okt. 1967; EECKLOO, nr. 723; CLOSON, nr. 351). Iedere verkoop uit de hand aan een derde tegen een gunstiger prijs of tegen gunstiger voorwaarden dan deze vervat in het aanbod aan de pachter, miskent het recht van voorkoop van de pachter en geeft aanleiding tot de bij artikel 51 voorziene sankties. Hier telt alleen datgene wat in werkelijkheid gebeurt: de werkelijk betaalde prijs (niet de mogelijk fiktieve vermelding in de verkoopakte), de werkelijke voorwaarden en lasten. Terecht ziet de vrederechter van Eghezée een miskening van het voorkooprecht, wanneer de verkoopprijs van het pachtgoed zeer hoog wordt gesteld, maar gekompenseerd wordt door een lagere verkoopprijs van een ander goed dat aan dezelfde koper verkocht wordt (Vred. Eghezée, 12 okt. 1965, *J.T.*, 1967-68, blz. 152).

198 Bijzondere regels werden uitgevaardigd voor het geval de verpachter uit de hand aan een derde verkoopt na verloop van een termijn van één jaar na de betekening van het aanbod aan de pachter. Men heeft willen beletten dat de verpachter, die kost wat kost zijn pachter als koper wilde weren, hierin zou slagen door b.v. aan de pachter een bod te betekenen dat in de gegeven omstandigheden veel te hoog zou liggen, doch waaromtrent de eigenaar — spekulierend op een gebeurlijke waardevermindering van het goed, op een algemene prijsstijging der gronden of op de normale muntontwaarding — met recht en reden zou kunnen vermoeden dat hij na b.v. een drietal jaren aan die voorwaarden toch gemakkelijk een koper zou vinden (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 32 en 33). Om dergelijke speculaties tegen te gaan werd uitdrukkelijk voorzien in artikel 48, 1^o, lid 4, dat na verloop van een termijn van één jaar — de Senaat voorzag eerst drie jaar (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 49) — na het aanbod, het pachtgoed niet uit de hand mag worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden vervat in het destijds aan de pachter betekend aanbod, zonder dat aan de pachter een nieuw aanbod zou worden gedaan. De vraag of de betekening een reeds werkelijk geplande overeenkomst moet betreffen (juridische versie), dan wel of de betekening uitsluitend de verkoopvoorwaarden van een later te sluiten mogelijke overdracht op 't oog heeft (economische versie) wordt door de nieuwe tekst niet ten gronde opgelost. Waarschijnlijk heeft de wetgever alleen het tijdslement op het oog gehad en eenvoudigweg een periode bepaald gedurende dewelke — tegen de genotificeerde voorwaarden — een koper kan worden gezocht. De voorbereidende werken, o.m. het verslag namens de Commissie voor de landbouw uitgebracht door de heren Cooreman en Lerouge in de Kamer (Doc. 95, blz. 32) wijst in die richting (*DE BOUNGNE, De wijzigingen in het voorkeepsrecht, T. Not.*, 1970, blz. 36).

199 Samenvattend kan gezegd dat, na weigering of niet-aanvaarding van het eerste aanbod door de pachter, de eigenaar één jaar lang het recht behoudt om tegen de aan de pachter betekende en door deze niet aanvaarde voorwaarden te verkopen. Voorheen was geen termijn voorzien; thans is deze termijn één jaar. Na verloop van dat jaar mag de eigenaar niet zonder meer aan een derde verkopen, zelfs niet tegen de zojuist vermelde voorwaarden: hij moet vooraf een nieuw bod aan de pachter betekenen, waarna het mechanisme van artikel 48, 1^o, lid 1, 2 en 3 opnieuw in werking treedt. Dit nieuw aanbod kan inzake voorwaarden en prijs grondig verschillen van het eerst gedaan bod; bij niet-aanvaarding wordt gehandeld zoals voorzien bij artikel 48, 1^o, lid 3 en 4. Het is dan ook niet denkbeeldig dat de eigenaar verschillende elkaar opeenvolgende aanbiedingen zou betekenen aan de pachter, met steeds gunstiger voorstellen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 3; *EECKLOO*, nr. 726) telkens onderworpen aan het bij de wet voorzien en hierboven besproken mechanisme.

De eigenaar heeft niet aan de hem bij artikel 48, 1^o, derde lid opgelegde verplichting voldaan zo hij aan de pachter een aanbod tot verkoop deed van een stuk land bestaande uit twee aanpalende percelen voor de globale prijs van 200.000 fr. doch na verloop van de aanvaardingstermijn de percelen verkocht door een en dezelfde akte voor een prijs van 2×100.000 fr. zonder nieuwe aanbiedingen aan de pachter te hebben gedaan waarbij rekening gehouden werd met de splitsing en de door iedere koper afzonderlijk geboden prijs voor het gedeelte dat ze wensten te kopen (*Cass.*, 17 jan. 1975, *R.W.*, 1974-75, 2022). Op dezelfde wijze oordeelde het Hof van Cassatie dat als aanvankelijk een aanbod van verkoop werd gedaan voor het geheel van het pachtgoed, de verkoop van de naakte eigendom die nadien aan derden wordt gedaan neerkomt op een gunstiger voorwaarde en voorwerp van een nieuw aanbod aan de pachter moet uitmaken (*Cass.*, 14 nov. 1975, *R.W.*, 1975-76, 1937; zie ook: *CLOSON*, nr. 257).

Nochtans voorziet de wet bij artikel 48, 1°, lid 3, toch de mogelijkheid ook binnen het jaar na het niet-aanvaarden van het door de eigenaar gedaan aanbod, aan een derde te verkopen tegen een lagere prijs en/of gunstiger voorwaarden dan deze in het aanbod aan de pachter vervat, op voorwaarde dat de pachter hiermee instemt. De tekst van artikel 48 zegt niet uitdrukkelijk op welke wijze deze instemming moet worden betuigd en de eerste commentaren op de wet waren in deze zin, dat een eenvoudige geschreven verklaring van de pachter volstond (GOURDET en RANSELOT, *Le droit de préemption*, blz. 12; DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1963, blz. 144, nr. 30; VANDEKERCKHOVE, *T. Not.*, 1963, blz. 101); zij steunden hiervoor op een verklaring van Ministers Harmel en Héger in de Kamerzitting van 30 januari 1963 (*Parl. Hand.*, Kamer, 30 jan. 1963, blz. 9). Toch kan deze mening niet worden bijgetreden en zulks op grond van artikel 53 van de wet, waarbij voorzien wordt dat gedurende pacht de pachter enkel van zijn recht van voorkoop afstand kan doen op de wijze bepaald bij artikel 14, tweede lid. EECKLOO merkt hierbij op (nr. 725) dat de meest praktische oplossing is, in de notariële akte van verkoop, de pachter te laten medeverschijnen en medeondertekenen.

200 Om op daadwerkelijke wijze de pachter te beschermen tegen bedrieglijke manoeuvres van de kant van de eigenaar, wordt in artikel 48, 1°, vijfde lid, aan de instrumenterende ambtenaar, die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan aan de pachter heeft verleden, de verplichting opgelegd aan de pachter kennis te geven zowel van de prijs als van de voorwaarden van de verkoop, en zulks binnen één maand na de registratie. Vanzelfsprekend kan deze formaliteit achterwege blijven zo de pachter zelf bij de verkoopakte verschijnt en zijn akkoord met de verkoop betuigt, of indien hij op de wijze voorzien bij artikel 53 regelmatig van zijn recht van voorkoop heeft afstand gedaan (CLOSON, nr. 178; GOURDET en RANSELOT, blz. 12; EECKLOO, nr. 728; *Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 4); in dit laatste geval moet de afstand van het recht van voorkoop wel precies en nauwkeurig slaan op de in de verkoopsakte voorziene verkoop. De instrumenterende ambtenaar is aansprakelijk ingeval de verplichting, voorzien bij artikel 48, 1°, vijfde lid, niet of onnauwkeurig wordt nageleefd; daar ook hij moet voortgaan op hetgeen de eigenaar hem zelf verklaart, houdt zijn aansprakelijkheid op te bestaan ingeval de verkoper hem verklaard heeft dat het goed niet is verpacht of dat iemand anders dan de werkelijke pachter het goed pacht (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 8); doch de instrumenterende ambtenaar is ertoe gehouden alle normale opzoekingen te doen om de verklaringen van zijn cliënt te verifiëren (Vred. Nijvel, 7 febr. 1968, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1968, blz. 362; EECKLOO, nr. 729). De instrumenterende ambtenaar is in normaal geval de notaris, doch zou b.v. ook kunnen zijn de voorzitter der kerkfabriek of de provinciegouverneur of burgemeester die het recht hebben bepaalde verkoopsakten te verlijden; de term instrumenterende ambtenaar heeft een algemene draagwijdte (*Parl. Besch.*, Kamer, 1955-56, nr. 424-11, blz. 9).

De inhoud van de kennisgeving bevat volgens de wet prijs en voorwaarden (Vred. Veurne, 3 dec. 1964, *T. Not.*, 1965, 53). LA HAYE en VAN KERCKHOVE raden aan zowel prijs als belangrijkste voorwaarden, de datum van verkoop en de identiteit van de koper in de kennisgeving te begrijpen (*J.T.*, 1963, blz. 368, nr. 34). Terecht raadt THUYSBAERT (*T. Not.*, 1968, blz. 15) de instrumenterende ambtenaar aan een volledige kopij van de verkoopsakte mede te delen. Op grond van artikel 57 moet ook deze mededeling gebeuren hetzij bij exploit van gerechts-

deurwaarder, hetzij bij ter post aangetekende brief, zonder voorkeur voor de ene of andere wijze van betekening.

Wat de notarissen aangaat werd er zowel in het Parlement (*Parl. Besch.*, Senaat, 1966-62, nr. 265, blz. 8) als in de commentaren op gewezen dat zij, als raadsman van hun cliënten, de plicht hebben dezen te wijzen op hun rechten en verplichtingen inzake voorkoop en dat zij persoonlijk aansprakelijk blijven ingeval zij hun cliënten onvoldoende zouden hebben ingelicht (*Vred. Nijvel*, 7 febr. 1968, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1968, blz. 362; VANDEKERCKHOVE, *T. Not.*, 1963, blz. 117; GOURDET en RANSELOT, blz. 39 en 40; EECKLOO, nr. 729).

201 Wat gebeurt er indien de pachter zijn voornemen tot uitoefening van zijn verkooprecht heeft kenbaar gemaakt, na overeenkomstig de wet door de notaris te zijn ingelicht nopens een ontwerp van verkoop aan een derde, doch niet verschijnt op dag en uur waarop de akte moet verleden worden, hoewel hij nochtans hiertoe regelmatig werd aangemaand? De afwezigheid van de pachter moet beschouwd worden als een verzaking aan het recht van voorkoop. Dit vonnis werd in graad van beroep bevestigd (*Vred. Wervik*, 20 april 1965, *T. Vred.*, 1968, 184). In het licht van het vroegere artikel 1778 *septies* en het huidig artikel 53 kan die opvatting niet worden bijgetreden; ten andere volgens artikel 48, 1°, derde lid, is de verkoop tussen partijen voltrokken zodra de aanvaarding van de pachter ter kennis is gekomen van de eigenaar; deze zou dan een vonnis kunnen uitlokken dat geldt als autentieke akte (DE PAGE, IV, nr. 245, h).

AFDELING V

RECHT VAN VOORKOOP BIJ OPENBARE VERKOOP

202 Ook bij de openbare verkoop van een in pacht gegeven landeigendom bestaat het recht van voorkoop in het voordeel van de pachter of zijn afstammelingen die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen.

De na te leven formaliteiten bij openbare verkoop worden in artikel 48, 2°, van de wet uiteengezet.

Alvorens tot openbare verkoop over te gaan kan het in bepaalde gevallen gewenst zijn, op grond van artikel 52, 8°, aan de vrederechter machtiging te vragen het goed te verkopen zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend. Hoger werd erop gewezen hoe zulks in de praktijk moet gebeuren (zie boven, nr. 184).

DE BOUNGNE (blz. 27, nr. 55) geeft aan de notaris terecht de raad bij openbare verkoop het lastenkohier duidelijk op te stellen; in voorkomend geval zal dit lastenkohier voor de notaris het bewijs uitmaken van de door hem aan het publiek verstrekte voorlichting. De notaris zal o.m. in het lastenkohier nauwkeurig vermelden dat er voorkooprecht kan uitgeoefend worden, en op welke bepaalde percelen. Ook raadt DE BOUNGNE aan in het lastenkohier zelf de weerslag van het recht van voorkoop op de verkoopsprocedure nauwkeurig aan te halen, ook al gebeurt dit zelden in de praktijk. De voorzichtige notaris zal daarom in zijn lastenboek vermelden dat de pachter bij uitoefening van zijn voorkooprecht in de plaats treedt van de laatste bieder en dit in alle opzichten; dat samenvoeging van percelen, met voorkoop bezwaard, onderling enkel mogelijk is binnen de grenzen van eenzelfde pachtgebied

(DE BOUNGNE, nr. 55; DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 20599, nr. 41; VANDEKERCKHOVE, *T. Not.*, 1963, 108, C. 2), ofwel nadat de pachter van zijn recht van voorkoop geen gebruik heeft gemaakt; dat ook alleen in dit laatste geval samenvoeging mogelijk is en kan gevraagd worden tussen percelen, voorwerp van recht van voorkoop, en andere percelen; dat het perceel of de massa waarvoor aan de pachter voorkoop werd aangeboden een onsplitsbare eenheid vormt in de verkoopsprocedure; dat de pachter die van zijn recht van voorkoop gebruik maakt enkel kommandsverklaring kan doen in het voordeel van de personen vermeld in artikel 47; dat een medeverkoper, die als koper geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht van voorkoop, geen ander koper kan aanwijzen dan iemand die zelf als koper geen recht van voorkoop zou genieten (DE BOUNGNE, nr. 55).

Voor de toepassing van het recht van voorkoop wordt inzake openbare verkoop geen onderscheid gemaakt tussen de gewone vrijwillige openbare verkoop en de gerechtelijke publieke verkoop (LA HAYE en VANKERCKHOVE, *J.T.*, 1963, 363, nr. 36); de bij de wet voorziene procedure is van toepassing bij elke eventueel opeenvolgende poging tot openbare verkoop en moet telkens in haar geheel en nauwkeurig gevolgd.

203 Bij openbare verkoop legt de wet aan de instrumenterende ambtenaar vooreerst de verplichting op ten minste vijftien dagen van te voren aan de pachter kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.

De instrumenterende ambtenaar is in het normaal geval de notaris; doch wie ook in werkelijkheid de instrumenterende ambtenaar zou zijn, hij is tot het nakomen van deze verplichtingen gehouden (*Parl. Besch.*, Kamer, 1955-56, nr. 424-11, blz. 9); deze verplichting raakt de instrumenterende ambtenaar en hem alleen: hij blijft terzake verantwoordelijk (EECKLOO, nr. 731).

De kennisgeving van plaats, dag en uur van de openbare verkoop volstaat: de andere gegevens zoals lastenkohier dienen niet medegedeeld daar de pachter zich hieromtrent op dezelfde wijze als iedere andere liefhebber kan inlichten (LA HAYE en VANKERCKHOVE, *J.T.*, 1963, blz. 369, nr. 37; *Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 18; EECKLOO, nr. 733).

Bedoelde kennisgeving dient, volgens artikel 57, te geschieden bij exploit van gerechtsdeurwaarder of bij ter post aangetekende brief, zonder dat één of andere vorm voorkeur verdient; zoals ook reeds hoger vermeld, gaan rechtsleer en rechtspraak akkoord dat de aangetekende brief als geldige betekening geldt ook indien hij door de bestemming zou worden geweigerd. Daar de formaliteit van betekening van gebiedende aard is kan ze niet door een schriftelijke erkenning van ontvangst worden vervangen. Er weze nog even aan herinnerd dat het o n t v a n g s t - b e w i j s bij het ter post aangetekend schrijven (vroeger art. 1778 *ter*, § 5, B.W.) is afgeschaft.

De verwittiging aan het adres van de pachter moet volgens de wet gebeuren „ten minste vijftien dagen van te voren”. Met reden wijst EECKLOO erop (nr. 732) dat noch in de wet, noch in de voorbereidende werken wordt verduidelijkt op welke wijze deze termijn dient berekend. Volgens VANDEKERCKHOVE (*T. Not.*, 1963, blz. 103) is het de bedoeling van de wetgever geweest aan de pachter tenminste vijftien v o l l e dagen toe te kennen zodat hij de nodige schikkingen zou kunnen treffen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1955-56, nr. 424-11, blz. 9; EECKLOO, nr. 732). Volgens de berekening van de termijnen voor proceshandelingen voorziet het Ger. W. (art. 52 tot 54) dat de aanvangsdatum niet in aanmerking wordt genomen, doch wel de vervalldag. Het lijkt wel waarschijnlijk dat de berekening op de wijze voorzien in het Ger. W. dient te gebeuren en dit naar analogie van de rechtspraak die zich (onder de vorige pachtwet) ontwikkeld heeft in verband met de opzeggingstermijn en waarvoor het Hof van Cassatie verwees naar de berekeningstermijn van artikel 1033 W.B.R. (Cass., 8 april 1960, *R.W.*, 1960-61, 381; *Par.*, 1960, 1, 941); overigens zegt het verslag VAN RËPINGTONEN (blz. 38) dat de regels gesteld in hoofdstuk VIII aangaande de termijnen van toepassing zijn op elke rechtspleging, tenzij de wet er anders over beslist. Terzake schijnt de vertrekdag dan ook te zijn

de dag van betekening van de kennisgeving aan de pachter; indien de pachter op 10 mei de kennisgeving van de notaris ontving, dan gaat de termijn van vijftien dagen in op 11 mei te nul uur, en eindigt op 25 mei te 24 uur. Terzake bestaat echter nog geen gekende jurisprudentie, en lijkt enige voorzichtigheid toch niet overbodig (zie art. 52, 53 en 54, Ger. W.).

De hier bedoelde verwittiging is nodig vóór iedere nieuwe zitdag zolang de pachter nog over zijn voorkooprecht beschikt (zie verder). Het gebeurt inderdaad vaak dat een verkoop in meerdere zitdagen plaats heeft: vóór elke zitdag dient dan de verwittiging door de instrumenterende ambtenaar te gebeuren op de wijze voorzien bij de wet. Indien *ab initio* in de verkoopsvoorwaarden zelf verschillende zitdagen voorzien werden, dan zou de pachter niet vóór elke, afzonderlijke zitdag dienen verwittigd, doch zou één enkele kennisgeving met vermelding van alle opeenvolgende zitdagen volstaan, op voorwaarde echter dat in de kennisgeving duidelijk zou gesteld worden dat reeds desgevallend op de eerste zitdag mag worden toegewezen (THUYSBAERT, *T. Not.*, 1968, blz. 10; EECKLOO, nr. 732).

De mening vooropgesteld in het vonnis van het Vredegerecht van Brugge (Brugge, 3de kt., 2 juli 1965, *R.W.*, 1965-66, blz. 1659) dat, inzake het niet-nakomen van de termijnen met betrekking tot het recht van voorkoop bij openbare verkoop, geen formalistisch standpunt dient ingenomen, doch dient nagegaan of effectief de belangen van de pachter werden miskend, kan niet worden bijgetreden. Deze opvatting steunt erop dat de voorbereidende werken de bedoeling de wet te ontduiken als voorwaarde stellen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 22, en *Pas.*, 1963, blz. 93), terwijl evenwel de wettekst van artikel 51 dergelijke voorwaarden niet stelt voor de toepassing van de bij dit artikel voorziene sankties (DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 71; GOURDET en RANSELLOT, *Rev. Prat. Not.*, 1963, blz. 250-2, 2de lid; DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20599, blz. 251, 2°, laatste lid; CLOSON, nr. 186; EECKLOO, nr. 770).

Hoe moet de kennisgeving gebeuren als het goed door verscheidene pachters gemeenschappelijk wordt gepacht? Deze kwestie wordt verder afzonderlijk besproken (zie de nrs. 213-214), daar de oplossing door de wet voor dit geval voorzien eveneens geldt voor de kennisgeving ingeval van verkoop uit de hand.

204 Hoe bij de openbare verkoop zelf dient tewerk gegaan, wordt onder artikel 48, 2°, tweede lid, als volgt uiteengezet: „De instrumenterende ambtenaar is gehouden, bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de vraag te stellen of de pachter of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs en bij deze instemming is de verkoop definitief. Ingeval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de pachter, wordt de verkoop voortgezet.”

Hieruit blijkt reeds dadelijk dat op de zitting zelf het recht van voorkoop moet uitgeoefend: noch tevoren, noch nadien. Ook wordt gepreciseerd wie dat recht kan uitoefenen: de pachter, of zijn gevolmachtigde. De uitoefening van het recht van voorkoop door de aanwezige pachter zelf scheidt niet zoveel problemen. Anders is het gesteld zo de pachter zelf niet aanwezig is, doch zijn recht van voorkoop uitoefent door een gevolmachtigde. Terecht wijst CLOSON erop (nr. 182) dat de volmacht derwijze dient gegeven dat zij tot geen dubbelzinnigheid aanleiding geeft: het moet hier gaan om een „bijzondere” volmacht in de juridische betekenis van deze term. Mag die volmacht ook een mondelinge volmacht zijn? Reeds op het eerste gezicht zou men geneigd zijn hier negatief op te antwoorden; overigens was zulks ook de mening die bij de voorbereidende besprekingen werd vooropgesteld (*Parl. Hand.*, Senaat, 26 juni 1962, blz. 1231 en 1232); DE BOUNGNE (*a.w.*, nr. 59) zegt dat bij ontstentenis van uitdrukkelijke wettekst, zulks slechts een interpretatie is van het gemeen bewijsrecht dat in aangelegenheden boven de 3.000 fr. een schriftelijk bewijs voorziet (zie art. 1985 B.W.). Volgens DE BOUNGNE (*a.w.*, nr. 59) zou de notaris er zelf over moeten oordelen of hij al dan niet met een mondeling mandaat vrede neemt: hij zou zowel voorzichtig als ook praktisch moeten handelen. De voorzichtigheid echter zou toch moeten doorwegen, al kan er weinig gevaar bestaan als de pachter zelf bij de verkoop aanwezig is en het mondeling mandaat aan een derde gegeven in het proces-verbaal van de verkoop zelf bevestigt; in ieder ander geval zal een voorzichtige notaris geen genoegen nemen met een mondelinge volmacht: het gevaar bestaat dat naderhand de

eigenlijke pachter zijn mondelinge volmacht niet honoreert door ondertekening van de koopakte, en dat de verkoper aan de notaris terecht zou verwijten met een mondelinge volmacht genoeg te hebben genomen waardoor het theoretisch en wellicht praktisch mogelijk werd dat de uiterste prijs niet werd bereikt, daar na de instemming van de mondelinge volmachtdrager met het hoogste bod de verkoop werd stilgelegd, waar anders alleszins de mogelijkheid van een verder hoger bod bleef bestaan. Waar anderzijds artikel 2 van de hypoteekwet van 16 december 1851 enkel volmachten, verleend bij authentieke akte, tegenstelbaar maakt aan derden en het ten zeerste raadzaam is de volmacht aan het proces-verbaal van toewijzing te hechten omdat een onderhandse geschreven akte niet aanvaard wordt voor de overschrijving op het kantoor van de hypoteekbewaarder, staat men voor de praktische noodzakelijkheid de volmachtdrager, die namens de pachter het recht van voorkoop wenst uit te oefenen, te voorzien van een authentieke en speciale volmacht (DE BOUNGNE, *a.w.*, nrs. 59 en 60; DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 20599, nr. 33, al. 1, *in fine*; EECKLOO, nr. 735; CLOSON, nr. 182).

205 Zijn er verschillende pachters die gemeenschappelijk het te koop gestelde goed in pacht houden, dan kan het recht van voorkoop met schriftelijke toestemming van alle medepachters-exploitanten worden uitgeoefend door één of meer van hen (art. 49, 1°). De notaris zal er goed aan doen, hieromtrent vooraf met deze personen contact te nemen teneinde misverstand ter zitting te voorkomen (DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 61; zie verder, nr. 214).

In het lastenkohier van een openbare verkoop is de mogelijkheid tot commandsverklaring normaal voorzien. Reeds even werd erop gewezen dat de pachter die na uitoefening van het recht van voorkoop van de commandsverklaring gebruik maakt, dit alleen mag doen in het voordeel van de personen opgesomd in artikel 47, die daadwerkelijk aan de exploitatie van het pachtgoed deelnemen. Hoger (zie nr. 167) werd er ook op gewezen dat de pachter die het recht van voorkoop in het voordeel van de personen vermeld onder artikel 47 wenst uit te oefenen, dit niet hoeft te doen onder vorm van een commandsverklaring doch dat hij eenvoudigweg onmiddellijk het voordeel van de wet kan invoeren waardoor direkt ten voordele van de personen vermeld in artikel 47 een recht „sui generis” ontstaat; anderzijds indien de pachter toch de formule van commandsverklaring zou kiezen, is hij onderworpen aan alle burgerrechtelijke en fiscale gevolgen van de eigenlijke commandsverklaring (*Rép. P. Dr. B., Tw. Vente*, nr. 953 tot 993; art. 159, 1°, wetboek registratierechten; EECKLOO, nr. 653). Geschiedt bij de publieke verkoop de commandsverklaring door een derde-koper, jegens wie het recht van voorkoop van de pachter niet geldt, dan mag echter die commandsverklaring enkel gebeuren ten voordele van die personen ten overstaan van dewelke de pachter evenmin recht van voorkoop zou kunnen laten gelden.

206 Het is evident dat de pachter ter zitting van de openbare verkoop zelf niet hoeft op te bieden, doch rustig het allerlaatste bod kan afwachten. Zijn er meer zittingen voorzien, dan zal het mechanisme bij de wet voorzien enkel op het einde van de laatste zitting in werking treden. Op het ogenblik dat de opbieding feitelijk ten einde is, en — bij gebrek aan hoger bod ter zitting — de toewijzing door de notaris aan de hoogste bieder zou moeten gebeuren, is de instrumenterende ambtenaar ingevolge artikel 48, 2°, tweede lid, gehouden in het openbaar de vraag te stellen of de pachter of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. De eenvoudige voorzichtigheid en beroepspllicht zullen de notaris ervoor behoeden deze beslissende vraag te vroeg te stellen. Hij zal zulks alleen dan doen wanneer enerzijds de hoogst bereikbare prijs is bekomen (VANDEKERCKHOVE, *T. Not.*, 1963, blz. 104, C. 2; DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 62) en hij anderzijds vanwege de verkopers ertoe gemachtigd is aan die bepaalde prijs toe te wijzen. Desgevallend zal hij vooraf alle mogelijkheden inzake samenvoeging die niet in strijd komen met het voorkooprecht van de pachter, uitputten. Anderzijds zal hij bij ver-

koop waarin minderjarigen enz. betrokken zijn niet verwaarlozen vooraf ook de instemming van de vrederechter te bekomen omtrent het voorgesteld bod. Slechts wanneer die voorwaarden zijn vervuld kan de instrumenterende ambtenaar verder handelen.

Vooraleer in het openbaar de vraag te stellen of de pachter al dan niet zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen aan de laatst geboden prijs zal hij er zich van vergewissen of de pachter of een volmachtdrager aanwezig is. Geldt het een volmachtdrager dan zal hij de volmacht aandachtig onderzoeken. Anderzijds dient de notaris nauwkeurig na te gaan of de pachter (eventueel de volmachtdrager) toch niet van het recht van voorkoop is uitgesloten ten overstaan van de laatste bieder, op grond van één van de bepalingen van artikel 52 der wet. Indien zulks het geval is zal de notaris, in het belang van zijn cliënten, de pachter of volmachtdrager erop wijzen dat in dit bepaald geval het recht van voorkoop niet geldt, en dat hij zal moeten opbieden en het laatst gedaan bod overtreffen wil hij effectief koper worden.

207 Wanneer de notaris dan positief zeker is dat terzake het recht van voorkoop speelt, zal hij in het openbaar de vraag stellen of de pachter of zijn volmachtdrager zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs.

Zo de pachter (of zijn volmachtdrager) hiermee instemt is de verkoop definitief. Deze laatste zinsnede werd aan de bestaande wetgeving op de voorkoop toegevoegd door de wet van 4 november 1969, en hoe onwaarschijnlijk het ook moge klinken, niet zonder reden. Bij de bespreking in het parlement werd inderdaad door een lid verklaard dat hij een tiental gevallen kende waarin de instrumenterende ambtenaar de opbieding liet doorgaan ondanks het feit dat de pachter het met de voorgestelde verkoopprijs eens was; teneinde eens en voorgoed voorop te stellen dat dergelijke houding van de notarissen onaanvaardbaar is, werd dan deze tekst aan de wet toegevoegd (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 33). De instemming van de pachter maakt hem tot koper tegen de laatst geboden prijs en sluit de verkoop af. Vanzelfsprekend is de pachter die gebruik makend van zijn recht van voorkoop gekocht heeft, verder onderworpen aan alle voorschriften van het lastenkohier voorzover deze niet in strijd zijn met het recht van voorkoop. De mogelijkheid echter om, ondanks elk strijdig beding, de verkoopprijs slechts te voldoen binnen de maand (art. 48, 1^o) geldt enkel bij verkoop uit de hand, doch geenszins bij publieke verkoop (EECKLOO, nr. 738).

Zoals gezegd, is de pachter die van zijn recht van voorkoop gebruik maakte enkel aan deze voorwaarden van het lastenkohier onderworpen die niet in strijd zijn met het wettelijk recht van voorkoop: dit laatste zou het geval zijn met het beding dat de definitieve toewijzing afhankelijk maakt van de instemming van de notaris of de verkopers (CLOSON, nr. 182; EECKLOO, nr. 739; *anders*: CELIS, *R.W.*, 1962-63, 1566) of van het stellen van een borg (DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 58). In dit opzicht vestigt EECKLOO (nr. 739) er eveneens terecht de aandacht op dat bedingen, waarbij de verkopers zich het recht voorbehouden de toewijzing, gedaan tijdens de openbare verkoop, al dan niet te bevestigen gedurende een bepaalde periode, niet tegenover de pachter gelden en hij verwijst hierbij naar THUYSSBAERT, *T. Not.*, 1968, blz. 11 n 12, en MOUREAU-MARGRÈVE, *R. P. Not.*, 1969, blz. 199 en 200; dit is evenmin het geval waar hetzij de mogelijkheid, hetzij zelfs de verplichting aan de notaris wordt opgelegd geen rekening te houden met het bod van een persoon waarvan de gegoedheid hem niet bewezen schijnt: hierbij verwijst hij naar artikel 1589, eerste lid, *Ger. W.*, inzake uitvoerend beslag op onroerend goed.

208 Op grond van de voorbereidende werken (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 33) kan er evenmin twijfel over bestaan dat het in het lastenkohier ingelast conventioneel recht van opbod niet tegen de pachter kan worden uitgespeeld: de term „herverkoop” in het derde lid van artikel 48-2 heeft enkel en alleen betrekking op de gerechtelijke verkopeningen waarbij recht van opbod is voorzien. Vragen aangaande eventuele massavorming of verkoop in verschillende zitdagen moeten hun beslag gekregen hebben vooraleer door de notaris de vraag aan de pachter wordt gesteld of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs (EECKLOO, nr. 740).

209 De wet bepaalt ook duidelijk wat er moet gebeuren wanneer de pachter niet op de wijze voorzien bij de wet van zijn voorkeurrecht gebruik maakt. Zij voorziet drie mogelijkheden:

1. weigering van de pachter: deze zal klaar en duidelijk en ondubbelzinnig zijn en ingeval van twijfel zal de notaris er goed aan doen zijn vraag te precizeren;
2. afwezigheid van de pachter: hierbij dient tevens gedacht aan afwezigheid van enige geldige volmachtdrager;
3. stilzwijgen van de pachter: de pachter hoeft niet positief of negatief stelling te nemen op de vraag hem door de notaris gesteld: hij kan zich ertoe beperken eenvoudigweg niet te antwoorden.

Aan deze drie mogelijkheden verbindt de wet hetzelfde gevolg: de verkoop wordt voortgezet nadat de notaris het gebeurde heeft geakteerd (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 18). Dit betekent dat niet onmiddellijk wordt toegewezen aan de persoon die het hoogste bod had gedaan voordat de cruciale vraag aan de pachter werd gesteld; integendeel: de notaris zal trachten een nieuw en hoger bod uit te lokken. Anderzijds, nu de pachter de mogelijkheid gehad heeft zijn recht van voorkoop uit te oefenen doch hiervan geen gebruik heeft gemaakt, zal de notaris wellicht in de mogelijkheid zijn nieuwe massa's te vormen (DE BOUNGNE, nr. 65). Immers, de pachter wordt als vervallen beschouwd van zijn recht van voorkoop (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 18; GOURDET en RANSELOT, blz. 14; EECKLOO, nr. 744) zodat met hem verder in principe geen rekening dient gehouden, alleszins niet in de loop van die bepaalde zitdag. Het heeft wel degelijk zin de verkoop niet stil te leggen wanneer de pachter van zijn recht van voorkoop geen gebruik maakte, noch toe te wijzen aan de totdan hoogste bieder. Immers, motieven van sociale aard of de wens de pachter niet onaangenaam te zijn kunnen tot dan iemand ervan hebben weerhouden een bod te doen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 19); eens dat dit beletsel wegvalt, is het wel zinvol te trachten een hoger bod te bekomen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 18; CLOSON, nr. 183). Tenzij hiervan uitdrukkelijk ontslagen door zijn opdrachtgevers, heeft de notaris op grond van de tekst van artikel 48, 2^o, inderdaad de verplichting de verkoop voort te zetten (CLOSON, nr. 183). Wordt dan op die zitdag aan een derde toegewezen, en is er geen wettelijk recht van opbod, dan is het recht van voorkoop van de pachter definitief uitgeput.

Bij het voortzetten van de verkoop na de weigering, stilzwijgen of afwezigheid van de pachter, kan in één bepaald geval het recht van voorkoop van de pachter „herleven”. Het geval kan zich inderdaad voordoen dat bij de voortzetting van de verkoop de eigenaar het goed in verschillende kavels splitst. De eigenaar mag deze kavels alleen dan aan een derde verkopen, nadat hij aan de pachter die van de uitoefening van zijn recht van voorkoop op het geheel van het gepachte goed heeft afgezien, nieuwe aanbiedingen doet, rekening houdend met de geplande verkaveling en met de door iedere koper aangeboden prijs (Cass., 17 jan. 1975, *Arr. Cass.*, 1975, 545; zie ook: EECKLOO, nr. 744).

210 Wanneer op de eerste zitdag het goed niet definitief wordt toegewezen en een tweede zitdag wordt bepaald n a d a t de pachter van de uitoefening van zijn voorkooprecht geen gebruik heeft gemaakt blijft de pachter van zijn voorkooprecht

vervallen, behalve het geval hierboven voorzien, nl. wanneer uit de oorspronkelijke massa nieuwe kavels worden gevormd. EECKLOO (nr. 744) evenals GOURDET en RANSELOT (blz. 14), en LA HAYE en VANKERCKHOVE (*J.T.*, 1963, blz. 369, nr. 37) en D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK (nr. 293) zijn eveneens van mening dat de pachter „vervallen” is van het recht van voorkoop ook als het goed op de eerste zitdag niet werd toegewezen. Een andere opvatting geeft aanleiding tot onoplosbare problemen. Indien b.v. de pachter op de eerste zitdag geen gebruik maakte van zijn recht van opbod, en volgens de wet de verkoop verder gaat, kunnen immers nieuwe massa's worden gevormd waarbij geen rekening moet gehouden met de delen van het te veilen goed die aan de pachter werden verpacht. Indien echter de verkopers niet voldaan zijn en een nieuwe zitdag in het vooruitzicht stellen waarbij de laatste bieders tot hun bod gehouden blijven, ontstaat een onoplosbare situatie zo op de tweede zitdag met het recht van voorkoop zou moeten worden rekening gehouden. Het is niet alleen het meest praktisch, doch eveneens het meest in overeenstemming met de wet, alsdan bij de tweede zitdag geen rekening te houden met de pachter. Immers de tweede zitdag is eenvoudigweg niets anders dan het voortzetten van de verkoop, zoals trouwens voorgeschreven in artikel 48, 2°, tweede lid.

Het geval zou echter anders liggen als bij de eerste zitdag geen voorlopige toewijzing gebeurde en dan een tweede zitdag in het vooruitzicht wordt gesteld: in dat geval zou de pachter voorzichtigheidshalve opnieuw moeten worden verwittigd van de nieuwe zitdag en zulks op de wijze door de wet bepaald: men staat hier immers voor een gans nieuwe verkoop.

Anderzijds behoudt de pachter zijn recht van voorkoop indien, na vergeefse poging tot openbare verkoop, het goed uit de hand wordt verkocht (LA HAYE en VANKERCKHOVE, *J.T.*, 1963, 369, nr. 37; EECKLOO, nr. 744).

211 In bepaalde gevallen voorziet de wet zelf dat de onroerende goederen openbaar verkocht worden onder de opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod (zie de art. 1186 tot en met 1193 Ger. W.). Volgens artikel 1592 Ger. W. heeft eenieder dan gedurende vijftien dagen na de toewijzing het recht een hoger bod te doen; voor de te volgen werkwijze wordt verwezen naar de tekst van artikel 1592 Ger. W.

Bij herverkoop tengevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod moet, volgens artikel 48, 2°, laatste lid, de instrumenterende ambtenaar, normaal de notaris, acht dagen tevoren de pachter kennis geven van plaats, dag en uur van de verkoop en moet hij tevens bij de zitting van herverkoop in het openbaar aan de pachter dezelfde vraag stellen als bij de eerste oproeping. In dit geval herleeft het recht van voorkoop van de pachter en zulks ingevolge uitdrukkelijke wettekst. De kennisgeving aan de pachter (bij deurwaardersexploot of aangetekende brief) is noodzakelijk ook zo de pachter bij de eerste toewijzing afwezig was, gezwegen heeft of niet akkoord was aan het hoogste bod te kopen (DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20599, blz. 146; *Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 5; D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 295). Ingevolge de uitdrukkelijke tekst van artikel 48, 2°, laatste lid, is de termijn voor kennisgeving slechts acht dagen, en niet vijftien zoals bij de gewone openbare verkoop. Uit de parlementaire besprekingen blijkt met de

meeste duidelijkheid dat artikel 48, 2^o, laatste lid, enkel en alleen het geval beoogt van gerechtelijke verkopen waarbij in een recht van opbod is voorzien (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 33). Op de nieuwe zitdag, ingesteld tengevolge het hoger opbod, wordt bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, door de instrumenterende ambtenaar in het openbaar de vraag gesteld of de pachter of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs, en bij dezès instemming is de verkoop definitief. Ingeval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de pachter, wordt de verkoop voortgezet zoals bij de eerste zitdag (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 19, en nr. 265, blz. 5).

Indien de pachter zelf had aangekocht bij de eerste verkoop, en er nadien hoger bod komt, dan wordt hij, zoals elke andere koper, van de nieuwe zitdag verwittigd bij gerechtsdeurwaardersexploot en dit tenminste tien dagen tevoren (art. 1594 Ger. W. en *Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 33; EECKLOO, nr. 746).

Het recht van voorkoop bij heropbod, door artikel 48, 2^o, laatste lid, toegekend aan de pachter blijft echter dode letter wanneer bij de eerste verkoop, nadat de pachter geen gebruik maakte van zijn recht van opbod, nieuwe massa's werden gevormd bestaande uit verpachte en onverpachte goederen samen.

Zoals hoger reeds gezegd kan een konventioneel recht van opbod niet gelden ten overstaan van de pachter-koper. CLOSON raadt aan voor zover men toch in méér zittingen wil verkopen, in het lastenboek uitdrukkelijk te vermelden dat de toewijzingen, die gedaan worden vóór de laatste zitdag, enkel voorlopig zijn en onder opschortende voorwaarde van de uitoefening van het recht van voorkoop van de pachter bij de definitieve tekoopstelling (CLOSON, nr. 184).

212 Het recht van voorkoop wordt enkel daadwerkelijk uitgeoefend bij het einde van de opbiedingen. Indien b.v. de notaris in akkoord met de verkopers aan de pachter vraagt of hij tegen een bepaalde prijs (die niet uit de opbiedingen zelf volgt) bereid is te kopen, en indien de pachter met de gestelde prijs akkoord is, dan oefent hij niet zijn recht van voorkoop uit, doch koopt zonder meer; indien hij niet met die prijs akkoord gaat dan behoudt hij zijn voorkooprecht tot bij het einde van de eigenlijke opbiedingen (EECKLOO, nr. 745).

DE BOUNGNE (*a.w.*, nr. 66) raadt de notarissen aan met de grootste zorg hun procesverbaal van verkoop op te stellen. Hieruit moet inderdaad blijken of de wet al dan niet werd nageleefd. Niet ten onrechte raadt hij de notaris aan zo mogelijk de pachter, die aanwezig was en zijn recht van voorkoop niet uitoefende, de akte van verkoop te laten mede-ondertekenen.

AFDELING VI

BIJZONDERE GEVALLEN

213 Terloops werd reeds gewezen op de moeilijkheden die kunnen ontstaan wanneer er verscheidene pachters zijn van eenzelfde perceel, of wanneer het verpachte

perceel aan verscheidene eigenaars toebehoort. Artikel 49, 1° en 2°, behandelt deze bijzondere problematiek.

Anderzijds behandelt artikel 50 het bijzonder geval wanneer het te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gepachte goed, of wanneer het gepachte goed slechts een deel is van de te koop gestelde eigendom.

214 1. Er zijn verscheidene pachters voor eenzelfde perceel.

Artikel 49, 1°, voorziet dat indien het goed door verscheidene pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, de kennisgeving bedoeld in artikel 48, 1° en 2°, aan alle exploitanten van het goed moet gedaan worden.

De inhoud van artikel 48, 1° en 2°, heeft betrekking op de verkoop uit de hand (art. 48, 1°) en de openbare verkoop (art. 48, 2°) en voor verdere uitleg hieromtrent wordt verwezen naar afdelingen III en IV van dit hoofdstuk.

Met verscheidene pachters die gemeenschappelijk een goed pachten worden enkel die personen bedoeld die gezamenlijk en op effectieve wijze een goed uitbaten als pachter (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 20); personen, die hoewel in zekere zin nog strikt juridisch als pachter zouden kunnen aangezien worden onder het systeem van de wet van 1951 (die minder streng was voor het persoonlijk exploiteren), komen echter niet in aanmerking (*ibid.*; zie ook: *Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 5). Moet ook niet met het thans besproken geval verward worden, het geval waar verscheidene pachters ieder onderscheiden percelen bebouwen, die nochtans als exploitatie één geheel vormen: hier is de wet op de verkoop van toepassing voor elke pachter voor wat het door hem bebouwd perceel aangaat (*Parl. Besch.*, Kamer, 1955-56, nr. 424-11, blz. 5 en 6; EECKLOO, nr. 748).

Het Hof van Cassatie oordeelde dat de bij de wet voorziene kennisgeving moet gebeuren aan elk van de medepachters-exploitanten, zelfs indien het gaat om echtgenoten (Cass., 13 mei 1971, *Pas.*, 1971, 1, 851; *R.W.*, 1971-72, 517; DE BOUINGNE, *T. Not.*, 1974, 33). Dit onderstelt echter dat de echtgenote werkelijk medepachtster is en dat zulks duidelijk is bewezen. Bij een later arrest heeft het Hof van Cassatie verduidelijkt dat het huwelijksstelsel op zichzelf onverschillig is met betrekking tot het begrip „gemeenschappelijke pacht” en dat het louter bestaan van een huwelijksband aan de echtgenote van de pachter niet de hoedanigheid van medepachtster verstrekt (Cass., 5 sept. 1975, *R.W.*, 1975-76, 791). Het Hof wees er in dit geval op dat de pachter slechts in het huwelijk was getreden nadat hij het pachtrecht van zijn vader had overgenomen en dat hij in gebreke blijft aan te tonen op welke wijze zijn echtgenote de hoedanigheid van medepachtster-exploitante zou verworven hebben. Het naleven door de echtgenote van de pachter van de fiscale, sociale en administratieve verplichtingen die in gevolge de wettelijke bepalingen en reglementen aan de landbouwers zijn opgelegd, een vermoeden scheidt van werkelijke exploitatie in haren hoofde, zoniet als hoofdexploitante, dan toch tenminste als mede-exploitante; verder wordt aangevoerd dat het pachtrecht een van de voornaamste rechten zou zijn van het gezinspatrimonium en dat dit recht niet meer wordt beschouwd als een gewoon roerend recht, maar ten gevolge van de landbouwwetgeving als een roerend recht „sui generis”; slechts in uitzonderlijke gevallen zou de echtgenoot een pachtvereenkomst sluiten voor zich alleen met uitsluiting van zijn echtgenote, terwijl geheel de structuur en economie van de pachtwet zou berusten op de stelling dat de medeexploiterende echtgenote van de pachter als medepachtster zou moeten aangezien worden (Vred. Tiel, 13 maart 1975, *R.W.*, 1975-76, 811). Terzake had de pachter alleen de mondelinge pacht aangeaan, doch hij zelf was tewerkgesteld als werknemer bij derden. De uitbating van de hofstede werd aan zijn echtgenote overgelaten die alle sociale, administratieve en fiscale verplichtingen aan zelfstandige landbouwers opgelegd, vervulde; de pachtopzegging werd alleen aan de pachter betekend, die aanvoerde dat de opzegging nietig was wijl niet medebetekend aan zijn echtgenote medepachtster en medeexploitante der hofstede. Over de exploitatie door de echtgenote kan niet getwist

doch *in casu* lieten de door partijen voorgelegde bescheiden niet met stellige zekerheid blijken dat de echtgenote alleen exploiteerde. De vraag werd gesteld wanneer, zoals *in casu*, reeds een pachtcontract met de echtgenoot is afgesloten, het exploiteren door de echtgenote nog kan leiden tot de kwalifikatie als pachter. In dit verband dient erop gewezen dat het gebruikelijk is dat in familiale landbouwondernemingen beide echtgenoten effectief hun arbeid in de onderneming inbrengen doch dat de stelling dat „geheel de structuur en de economie van de pachtwet van 4 november 1969 berust op de stelling dat de medeëxploiterende echtgenote van de pachter als medepachster beschouwd moet worden, tenzij uitdrukkelijk daarvan afgeweken wordt” niet aanvaardbaar lijkt. Er wordt als argument aangehaald dat bij de voorbereiding van de pachtwet man en vrouw nooit als mede-exploitanten werden beschouwd (EECKLOO, *Jura Falconis*, 1972-73, nr. 4, blz. 28) en dat de vrouw niet per se en meestal zelfs niet volwaardige pachter zal zijn en dat zij zulks niet wordt omdat zij medeëxploitante is (DE BOUNGNE, *T. Not.*, 1974, 45). Het cassatiearrest van 15 juni 1973 (*Arr. Cass.*, 1973, 1010) inzake pacht-opzegging aan de beide echtgenoten kan ter zake niet als voorbeeld aangehaald worden daar in dit geval de verpachter een kontrakt had aangegaan met een man en vrouw, die samen een landbouwonderneming uitbaatten en naderhand ook samen huwden. Het commentaar onder het besproken vonnis is ter zake duidelijk. Tevens, aldus commentator, worden de begrippen vertegenwoordiging, lastgeving en zaakwaarneming uitgehold. Enkel ingeval van overlijden van de pachter wordt de echtgenote van de pachter qualitate-qua tegen opzegging door de verpachter beschermd doch zelfs in dat geval kan zij, in tegenstelling tot de afstammelingen of aangenomen kinderen van de overleden pachter geen aanspraak maken op pachthervorming; overigens mag het recht van voorkoop door de pachter wel uitgeoefend voor zichzelf en voor zijn afstammelingen, doch niet voor zijn echtgenote. Volgens SUTENS-BOURGEOIS is de verhouding verpachter/pachter een verhouding *intuitu personae* zodat aan de verpachter geen medepachter, die het kontrakt niet heeft gesloten, kan worden opgedrongen, zelfs niet de echtgenote van de ondertekenaar van het kontrakt.

Dit alles om er met nadruk op te wijzen dat de kennisgeving inzake voorkoop slechts in uitzonderlijke gevallen mede moet betekend aan de echtgenote-medeëxploitante, nl. alleen in die gevallen waar werkelijk vaststaat dat zij niet alleen mede-exploitante, doch eveneens medepachster is.

De wet heeft begrip gehad voor de moeilijkheden van verkoper en notaris ingeval de aanvankelijke pachter is overleden en verkoper of notaris niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het goed voortzetten. In zulk geval mag als uitbater aangezien worden, en volstaat het de kennisgeving bedoeld bij artikel 48, 1° en 2°, te richten tot degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald. Bij gebreke aan betaling, kan hij zich rechtsgeldig beperken de bij de wet voorziene kennisgeving te doen aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter. De hier bij de wet zelf gestelde „vermoedens van voortzetting der exploitatie” komen enkel in aanmerking indien de verpachter of de instrumenterende notaris, ondanks alle ernstige pogingen om te weten wie van de erfgenamen de exploitatie voortzet, hierin niet slaagt. Terecht werd er in het Parlement de nadruk op gelegd dat vooraf een grondig onderzoek dient te gebeuren naar de feitelijke uitbater van het goed (*Parl. Bestb.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 5 en 6; *Parl. Hand.*, Senaat, 26 juni 1962, blz. 1233 tot 1235; GOURDET en RANSELLOT, blz. 15; DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1963, blz. 149, nr. 38; EECKLOO, nr. 750). De bij de wet ingestelde vermoedens dienen in de volgorde bij de wet zelf voorzien, te worden opgevolgd. In eerste instantie zal men zich richten tot degene van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald. De wet vermoedt dat de persoon die in feite de pacht betaalde, ook gehouden is tot de verplichtingen van de pachter en dat hij zulks doet in hoedanigheid van erfgenaam-uitbater (GOURDET en RANSELLOT, blz. 15). Enkel bij gebreke aan betaling, of ingeval van ernstige twijfel aangaande de identiteit van de persoon die werkelijk de pacht betaalde, mogen als voortzetters van de exploitatie worden aangezien de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter. Met woonplaats wordt hier de wettelijke woonplaats bedoeld (*Parl. Hand.*, Senaat, 26 juni 1962, blz. 1224; EECKLOO, nr. 750).

Vermits deze vermoedens enkel een aanvullende rol spelen, mag men er geen beroep op doen wanneer de erfgenamen hun akkoord over de persoon die de exploitatie verderzet hebben mede-

gedeeld aan de verkoper, of wanneer zij hem van de desbetreffende gerechtelijke uitspraak na onderlinge betwisting op de hoogte hebben gesteld. Eén en ander blijkt duidelijk bij lezing van de parlementaire dokumenten (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 5; *Parl. Hand.*, Senaat, 26 juni 1962, blz. 1233 tot 1235). De bedoeling van de bij artikel 49, 1°, tweede lid ingestelde vermoedens is duidelijk de instrumenterende ambtenaar te dekken tegen mogelijke aanspraken van de eigenlijke pachter. Indien hij grondige onderzoeken verricht heeft nopens de persoon van de werkelijke exploitant, dan vindt hij in artikel 49, 1°, tweede lid, het middel om zich tegen de aanspraken van de pachter doeltreffend te verdedigen en de bal terug te kaatsen naar de verkoper zelf die hem verkeerde inlichtingen bezorgde of zelf onvoldoende de feitelijke situatie naging of aan de notaris uiteenzette. Indien om welke reden dan ook één van de mede-pachters geen kennisgeving ontvangt zoals voorzien bij de wet, dan verliest hij door dit feit zelf zijn recht van voorkoop geenszins, en kan hij handelen als voorzien bij artikel 49, 1°, eerste lid (*Parl. Hand.*, Senaat, 26 juni 1962, blz. 1234).

De regeling voorzien bij artikel 49, 1°, tweede lid, geldt in de periode onmiddellijk volgend op het overlijden van de pachter, in afwachting dat de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter toepassing hebben gemaakt van artikel 42 der wet. DE BOUNGNE (*a.w.*, nr. 42) ziet in dit alles een reden de notaris tot grote voorzichtigheid aan te sporen en hem ertoe te bewegen eerder te veel dan te weinig kennisgevingen te verzenden, dit vanzelfsprekend immer met akkoord van de verkoper, om deze achteraf geen gelegenheid te laten te beweren dat hij werd benadeeld door te ruime aanbieding. Terecht ziet DE BOUNGNE hier ook weer een reden om de notaris af te raden gebruik te maken van een volmacht, doch integendeel de verkoper zelf te laten handelen; in elk geval lijkt mondelinge volmacht af te raden wijl ze de deur openst voor tal van bewijsmoeilijkheden (GOURDET en RANSELLOT, *R. P. Not.*, 1963, blz. 224, B; VANDEKERCKHOVE, *T. Not.*, 1963, blz. 99, *in fine*; DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20599, blz. 143). Het recht van voorkoop kan met schriftelijke instemming van alle medepachters-exploitanten worden uitgeoefend door één of meer van hen. De schriftelijke instemming van alle medepachters-exploitanten lijkt nodig, ook al koopt maar één van hen: immers, de wet zegt duidelijk dat de onenigheid van de mede-pachters-exploitanten, of hun afwezigheid of stilzwijgen geldt als weigering van het aanbod. Ook bij publieke verkoop moet deze schriftelijke instemming niet bij authentieke akte verleend wijl artikel 49, 1°, hierover niet spreekt. Iets anders is de volmacht verleend door de pachter-koper, welke om praktische redenen best wel bij authentieke akte wordt verleend (zie nr. 204). De wet verplicht de mede-pachters-exploitanten niet één van hen de aankoop te laten doen: allen, of enkelen samen, mogen als kopers optreden en worden dan gezamenlijke eigenaars in onverdeeldheid; aan die onverdeeldheid mag op elk ogenblik een einde gemaakt alleszins tussen partijen, en dit zonder de termijn van vijf jaar af te wachten zoals terecht werd opgemerkt én in de parlementaire besprekingen én in de commentaren (*Parl. Besch.*, Kamer, 1955-56, nr. 424-11, blz. 6; GOURDET en RANSELLOT, blz. 16; LA HAYE en VANKERCKHOVE, *J.T.*, 1963, 369, nr. 43; EECKLOO, nr. 755). Het geldt hier immers geen verkoop, doch gewoonweg een uit-onverdeeldheid-treden, wat op grond van artikel 815 B.W. immers is toegelaten.

Hebben de medepachters mits uitoefening van het recht van voorkoop samen het pachtgoed aangekocht en nadien onder elkaar in natura verdeeld, dan is elke medepachter-exploitant verplicht de door hem bekomen kavel gedurende tenminste vijf jaar te exploiteren overeenkomstig artikel 54 (D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 302, en DE BOUNGNE, *La préemption et la pratique notariale*, nr. 61).

Bij verkoop uit de hand moeten alle medepachters-exploitanten schriftelijk het aanbod door de eigenaar gedaan aanvaarden ofwel één van hen hiertoe behoorlijk volmacht verstrekken. Onenigheid tussen de medepachters, of weigering van het bod door één van hen, geldt als weigering van het aanbod.

Bij aanvaarding door tussenkomst van de gerechtsdeurwaarder zal deze er goed aan doen het schriftelijk akkoord van alle medepachters te vorderen; DONNAY (*Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20599, nr. 36) houdt voor dat het deurwaardersexploot melding moet maken van dit geschreven akkoord (D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 300).

215 2. Het pachtgoed hoort toe aan verschillende personen in medeëigendom.

Deze situatie wordt onder artikel 49, 2°, besproken. Dit artikel wijst erop dat de

kennisgeving bedoeld onder artikel 48, 1°, alleen geldig is wanneer alle medeëigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend. Bedoeld wordt hier de kennisgeving van prijs en voorwaarden waartegen de eigenaars bereid zijn het pachtgoed uit de hand te verkopen, evenals de betekening van een eventueel nieuw aanbod na verloop van de termijn van één jaar na het eerste aanbod.

Dit artikel is een direkte toepassing van artikel 577 *bis*, 6°, B.W., dat de geldigheid van de daden van beschikking afhankelijk maakt van de medewerking van alle medeëigenaars. Vanzelfsprekend vindt artikel 49, 2°, geen toepassing wanneer één der medeëigenaars zijn onverdeeld aandeel aan een ander medeëigenaar wil verkopen, wijl immers dan het recht van voorkoop niet speelt (art. 52, 4°) en men in feite voor een verdeling staat (GOURDET en RANSELOT, blz. 16). Het geval hier bedoeld is het geval waar één of meer medeëigenaars zijn of hun onverdeeld deel aan een derde wensen te verkopen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 23; *Parl. Besch.*, Kamer, 1961-62, nr. 400/3, blz. 4); in die gevallen staat men inderdaad voor verkoop, en is van verdeling geen sprake.

Volledigheidshalve wordt nog even gewezen op de te volgen procedure ter zitting bij de publieke verkoop: op het ogenblik dat de notaris de vraag aangaande het gebruik maken van het voorkooprecht wenst te stellen, zal hij zich eerst ervan vergewissen of alle medepachters-uitbaters aanwezig zijn of minstens vertegenwoordigd, en vervolgens of allen gezamenlijk van hun recht willen gebruik maken, ofwel of allen akkoord zijn dat één of meer van hen kopen. Zijn ze onderling niet akkoord, of zijn allen of één of meer van hen afwezig of niet vertegenwoordigd, of wordt de vraag van de notaris door stilzwijgen gevolgd, dan geldt dit alles als weigering tot uitoefening van het recht van voorkoop, en wordt de verkoop voortgezet (zie nr. 209).

Is in de onderstelling dat louter één der onverdeelde medeëigenaars tot verkoop wil overgaan, de noodzaak aanwezig de kennisgevingen bedoeld bij artikel 48, 1°, te laten uitgaan van alle medeëigenaars of volstaat het dat deze kennisgevingen uitgaan van die medeëigenaar die zijn onverdeeld aandeel wenst te verkopen? Voortgaande louter op de tekst zou men kunnen zeggen dat hier enkel het geval bedoeld wordt waar alle medeëigenaars de onverdeelde eigendom aan derden wensen te verkopen om uit onverdeeltheid te treden, terwijl wellicht het geval waar één onverdeeld medeëigenaar zijn onverdeeld aandeel zou wensen te verkopen aan de aandacht van de wetgever zou ontsnapt zijn. Toch zijn in dit opzicht de parlementaire voorbereidende werken klaar en duidelijk. Het verslag van de verenigde commissies van landbouw en justitie (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 20, terzake niet gewijzigd of aangevuld door het aanvullend verslag 1961-62, nr. 265) luidt als volgt (DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 44): „Het is duidelijk dat een aanbod tot voorkoop alleen geldig is indien alle medeëigenaars hun medewerking hebben verleend. Deze tekst is zelfs overbodig, ware het niet dat het aanbod door enkele medeëigenaars zou kunnen gelden voor een onverdeeld breukgedeelte der aanbieders, zodat de medeëigenaars die niet akkoord gaan in bijzondere moeilijkheden zouden geraken. Het is beter een eenvoudige vaste regel op te leggen, om latere betwistingen te vermijden. Voor een vlotte toepassing is parallelisme met de verplichte eensgezindheid der medepachters aan te bevelen” (zie ook in dezelfde zin: BECKLOO, nr. 756; GOURDET en RANSELOT, *R. P. Not.*, 1963, blz. 231; *anders*: DONNAY, *Rec. Gén. Not.*, nr. 20599, nr. 39, echter steunend op vroegere parlementaire stukken, *Parl. Besch.*, Kamer, 1955-56, nr. 424-I en II welk ontwerp alsdan nog de uitdrukkelijke uitsluiting voorzag van het recht van voorkoop betreffelijk een onverdeeld deel, doch zulks werd nadien gewijzigd, aldus DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 44).

Zo kan één van de medeëigenaars de wens van een ander, zijn onverdeeld aandeel uit de hand te verkopen, dwarsbomen door zijn medewerking te weigeren voor de kennisgevingen voorzien bij artikel 48, 1°. DE BOUNGNE heeft dit geval voorzien en ziet geen andere oplossing dan de voorafgaandelijke machtiging vanwege de vrederechter op grond van artikel 52, 8°. Deze machtiging zal niet gemakkelijk worden gegeven wijl de „eigenaar ernstige redenen” moet

hebben „om de pachter te weren” wat eigenlijk in dit geval toch niet de kwestie is. Zoals DE BOUNGNE dan ook terecht aanvoert blijft in die omstandigheden voor de betrokken mede-eigenaar enkel de mogelijkheid open tot openbare verkoping hetzij van het ganse onverdeelde eigendom om uit onverdeeltheit te treden, hetzij van zijn onverdeelde aandeel alleen; alsdan immers wordt het aanbod tot verkoop — voorzien in artikel 48, 1° — vervangen door de kennisgeving uitgaande van de instrumenterende ambtenaar (art. 48, 2°).

Wat moet er gebeuren als de pachter zelf medeëigenaar is van het onverdeeld pachtgoed? Volgens DE BOUNGNE nl. kan de pachter in zulk geval weigeren het aanbod aan zichzelf gedaan te ondertekenen. Daar als wisseloplossing de openbare verkoop voorhanden is, en de pachter-medeëigenaar toch gegronde redenen kan hebben om tegen een verkoop uit de hand bezwaren te hebben, lijkt ons deze oplossing te verkiezen boven de opvatting van EECKLOO (nr. 757) die van oordeel is dat de pachter-medeëigenaar niet zou verplicht zijn het aan hemzelf gerichte bod zelf mede te ondertekenen; dit laatste zou er immers praktisch op neer komen de pachter-medeëigenaar in voorkomend geval de mogelijkheid te ontnemen zich te verzetten tegen een ongewenste verkoop uit de hand van een eigendom waarin hij toch ook voor zijn onverdeeld deel medeëigenaar is.

Wordt de kennisgeving, waarvan sprake in artikel 49, 2°, door een lasthebber gedaan, dan is al hetgeen hierboven (zie nr. 187) aangaande de lastgeving gezegd werd, van toepassing.

De pachter die het aanbod tot verkoop uit de hand wenst te aanvaarden, moet als er verscheidene medeëigenaars zijn, aan allen tijdig zijn aanvaarding betekenen op de wijze voorzien in artikel 48, 1°, tenzij in het aanbod melding werd gedaan dat één der medeëigenaars werd aangeduid of als lasthebber aangesteld (*Parl. Besch.*, Kamer, 1955-56, nr. 424-1, blz. 6; EECKLOO, nr. 760).

Al deze moeilijkheden stellen zich vanzelfsprekend niet bij de publieke verkoop, daar alsdan de instrumenterende ambtenaar handelt op de wijze zoals voorzien bij artikel 48, 2°.

216 3. Verkoop van een deel van het pachtgoed, en verkoop van een goed waarvan het gepacht goed slechts een onderdeel uitmaakt.

Artikel 50 bepaalt dat wanneer de te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gepachte goed, het recht van voorkoop van toepassing is op dit deel. Hoewel de wetgever de pachter zeer ruime bescherming verleent, gaat ze toch niet zo ver de eigenaar te verbieden een verpachte eigendom met stuk en brok, in gedeelten te verkopen: zij beperkt zich ertoe ook in dit geval de pachter het recht van voorkoop te verlenen.

Anderzijds zegt lid 2 van artikel 50 dat, wanneer het gepachte goed slechts een deel is van de te koop gestelde eigendom, het recht van voorkoop van toepassing is op het gepacht goed en de eigenaar gehouden is voor dit goed een afzonderlijk aanbod te doen. Dit alles is vanzelfsprekend, om te voorkomen dat de wet op de voorkoop al te goedkoop zou omzeild worden. Dus enerzijds blijft het recht van voorkoop van de pachter onaangeroerd, voorzover het gaat om dat deel van het te koop aangeboden goed dat verpacht is, en anderzijds moet — om het recht van voorkoop mogelijk te maken — een afzonderlijk lot gevormd van elk der verpachte goederen. Bij verkoop uit de hand is de eigenaar verplicht aan elke pachter afzonderlijk een aanbod te doen in de vorm voorzien bij de wet ingeval het te koop gesteld goed aan verschillende pachters broksgewijze is verpacht.

Bij openbare verkoop moet het gedeelte of de gedeelten die verpacht zijn telkens afzonderlijk geveild en eventueel afzonderlijk toegewezen worden (art. 50, derde lid). De samenvoeging van de loten wordt dus begrensd tot één massa per afzonderlijk pachtgoed (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 22), en voor elke afzonderlijke huurmassa dient op het einde van de verkoop aan de pachter de beslissende vraag gesteld. In geen geval kan de pachter ertoe worden gedwongen bepaalde percelen, die hij niet pacht, aan te kopen, om de door hem gepachte percelen in eigendom te verwerven. Terecht laat DE BOUNGNE gelden (*a.w.*, nr. 55) dat de samenvoeging tussen voorkooppercelen en andere percelen slechts kan gevraagd of aangeboden worden nadat de pachter klaarblijkelijk zijn recht van voorkoop niet heeft uitgeoefend; en ook

dan nog mag slechts hersplitst worden voorzover het perceel of de massa waarvoor aan de pachter voorkoop werd aangeboden geen verdere splitsing ondergaat: de pachter moet dezelfde situatie van blokvorming aangeboden krijgen als een mogelijke derde-koper (DE BOUNGNE, nr. 55; EECKLOO, nr. 765).

In dit verband kan gewezen worden op een vonnis van de vrederechter van Herk-de-Stad (11 sept. 1970, *R.W.*, 1972-73, 1538 met noot Y.D.C.): een pachter weigerde bij openbare verkoop te kopen aan de laatst geboden prijs, en de goederen werden toegewezen aan een makelaar die verklaarde te kopen één deel voor rekening en in naam van A, en het overige voor rekening en in naam van B. Volgens de vrederechter diende aan de pachter — na die splitsing — een nieuw aanbod gedaan om hem de gelegenheid te geven zijn recht van voorkoop uit te oefenen voor een gedeelte van de door hem gepachte goederen; daar dit niet gebeurd was had men zijn recht van voorkoop miskend (*T.P.R.*, 1975, nr. 253, blz. 1080; zie ook: *Cass.*, 17 jan. 1975, *R.W.*, 1974-75, 2022 en *Arr. Cass.*, 1975, 545, hoger aangehaald onder nr. 199).

De verplichtingen bij artikel 50 aan de eigenaar opgelegd kunnen voor hem hinderlijk zijn en het is niet uitgesloten dat hij hierdoor schade zal lijden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 22) daar hij b.v. zich de kans zal zien ontglippen een pachtgoed — ten dele verpacht — in zijn geheel aan gunstige voorwaarden te kunnen verkopen. Ten overvloede wijst de wetgever dan ook in de laatste alinea van artikel 50 erop dat de bepalingen, voorzien in artikel 50, geen afbreuk doen aan het bij artikel 52, 8°, ten gunste van de eigenaar ingesteld recht. M.a.w. de eigenaar behoudt steeds het recht zich door de vrederechter te laten machtigen het goed te verkopen zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend. Bij de parlementaire besprekingen werd erop gewezen dat wanneer de eigenaar door de toepassing van artikel 50 schade zou lijden, hij op de vrederechter een beroep kan doen om de toestand te normaliseren (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 22).

Hogerop werd reeds commentaar verstrekt op artikel 52, 8° (zie nr. 184). Door EECKLOO wordt er op gewezen (nr. 767) dat deze machtiging niet al te gemakkelijk door de rechter mag worden verleend voor de gevallen als bedoeld bij artikel 50. Ook voor deze gevallen moet deze machtiging tot de uitzonderingen behoren!

AFDELING VII

MISKENNING VAN HET RECHT VAN VOORKOOP, EN DAARUIT VOORTVLOEIENDE SANKTIES

217 Verkoop met miskenning van de rechten van voorkoop van de pachter geeft aanleiding tot sankties. De pachter heeft het recht te kiezen tussen twee vorderingen:

- hetzij in de plaats gesteld te worden van de koper;
- hetzij van de verkoper een schadevergoeding te eisen tot beloop van 20 % van de verkoopprijs.

Grondvoorwaarde is dat het pachtgoed verkocht werd met miskenning van het recht van voorkoop van de pachter. Dit kan op veelvuldige wijze gebeuren.

218 Bij verkoop uit de hand wordt het recht van voorkoop miskend in volgende gevallen:

- als verwaarloosd werd op de wijze bij de wet voorzien aan de pachter kennis te geven van de prijs en de voorwaarden waartegen de eigenaar bereid is te verkopen;
- als het goed verkocht werd vóór het verstrijken van de termijn van één maand, gesteld voor de eventuele aanvaarding door de pachter van het hem betekend aan-

bod; het recht van voorkoop wordt niet miskend indien de pachter uitdrukkelijk het aanbod weigerde, en de verkoop aan een derde plaatsgrijpt nog binnen de maand voor de aanvaarding of verwerping van het aanbod gesteld (zie hoger, nr. 197; zie: CLOSON, nr. 186; D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 311);

— wanneer aan een derde verkocht werd hetzij aan een lagere prijs, hetzij tegen gunstiger voorwaarden, zonder voorafgaandelijk akkoord van de pachter bij notariële akte of op ondervraging door de vrederechter; lagere prijs en gunstiger voorwaarden staan in funktie van het laatste geldig aanbod vanwege de eigenaar aan de pachter. Het recht van voorkoop is niet geschonden wanneer de eigenaar, wiens goed door twee verschillende pachters is gepacht, eerst aan beide pachters een aanbod heeft gedaan tegen ongelijke prijs per hektare, en na weigering van het aanbod door de pachters aan een derde doorverkoopt, waarbij een globale prijs wordt bekomen die gelijk staat met het bedrag van zijn aanbod aan de pachters gedaan, doch waarbij de gemiddelde prijs per hektare lager is dan het aanbod destijds aan één van beide pachters gedaan. Deze opvatting moet verworpen (Vred. Namen, 2 april 1965, *J. Liège*, 1964-65, 292);

— wanneer de eigenaar, na verloop van één jaar, aan een derde verkoopt — zij het tegen dezelfde voorwaarden — zonder een nieuw aanbod aan de pachter te betekenen.

Staat niet gelijk met miskening van het recht van voorkoop en geeft derhalve geen aanleiding tot toepassing van de bij de wet voorziene sanktie, het feit dat de instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan een ander persoon dan de pachter heeft verleden, verwaarloosd heeft het voorschrift van artikel 48, 1^o, vijfde lid, na te leven dat hem verplicht de prijs en voorwaarden van de verkoop aan de pachter ter kennis te brengen binnen één maand na de registratie. De enige sanktie is hier van proceduriële aard: de eventuele vordering verjaart slechts twee jaar na de overschrijving (art. 51, 4de lid; DE BOUNGNE, *R.W.*, 1971-72, 466; D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 312; *anders*: EECKLOO, nr. 769); anderzijds zou de instrumenterende ambtenaar een tuchtstraf kunnen oplopen.

Een verdere sanktie hoeft niet toegepast daar de pachter zijn voorkooprecht heeft kunnen uitoefenen en het hier enkel over een controlemiddel gaat, overigens een niet onontbeerlijk controlemiddel daar immers de pachter gedurende de bij artikel 51, vierde lid, voorzien termijn op het kantoor der registratie en domeinen en ter hypotheek zich kan vergewissen of de eigenaar al dan niet het goed heeft vervreemd (D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 312). Moest echter de verkoop waaromtrent geen kennis werd gegeven zoals voorzien bij artikel 48, 1^o, vijfde lid, gebeurd zijn aan een lagere prijs of gunstiger voorwaarden dan deze destijds aan de pachter betekend, en laat deze de periode van 2 jaar voorbijgaan, dan heeft hij geen recht op indeplaatsstelling of de schadeloosstelling van 20 % en evenmin op enige schadeloosstelling op grond van het gemeen recht wyl de verjaringstermijn gesteld bij artikel 51, vierde lid, een vervaltermijn is (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 196, en nr. 265, blz. 6; D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 312).

219 Bij openbare verkoop is er sprake van miskening van het recht van voorkoop in de volgende gevallen:

— als de instrumenterende ambtenaar nagelaten heeft ten minste vijftien dagen van tevoren aan de pachter kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop op de wijze bij de wet voorzien;

— als de instrumenterende ambtenaar nagelaten heeft bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de vraag te stellen of de pachter of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs, of als, niettegenstaande positief antwoord van de pachter of zijn gevolmachtigde, toch aan een derde wordt verkocht;

— als de lotvorming op zulke wijze gebeurt dat er vermenging bestaat tussen het pachtgoed en andere goederen, zodat het voorschrift van artikel 50, derde lid, niet wordt nageleefd;

— als ondanks het positief antwoord van de pachter of hij het goed aan de laatst geboden prijs koopt, het goed aan een derde wordt verkocht.

220 Tenslotte zijn er gevallen van miskenning van het recht van voorkoop die zich zowel bij verkoop uit de hand als bij openbare verkoop kunnen voordoen, nl.:

— ingeval van verkoop van het pachtgoed aan één van de personen waarvan sprake in artikel 52, 2^o, wanneer achteraf blijkt dat deze personen niet voor eigen rekening hebben gekocht, of wanneer het goed opnieuw wordt verkocht binnen een termijn van twee jaar;

— ingeval het pachtgoed verkocht werd aan een openbaar bestuur of een publiek-rechtelijke persoon om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend, en wanneer deze doeleinden niet met naarstige spoed worden verwezenlijkt (zie hoger, nr. 175).

221 Volstaat het louter feit van de miskenning van het voorkooprecht om aanleiding te geven tot toepassing van de bij de wet voorziene sankties, of wordt als bijkomende voorwaarde bedrieglijk inzicht bij de verkoper gevergd? Voortgaande op hetgeen gezegd werd bij de parlementaire besprekingen („De verkoper moet met bedrieglijk inzicht gehandeld hebben, met de bedoeling de toepassing van de voorkoop te ontgaan”; *Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 22; zie ook: VANDEKERCKHOVE, *T. Not.*, 1963, blz. 115, 2) zou men tot het besluit kunnen komen dat bedrieglijk inzicht vereist is. Nochtans maakt de tekst van artikel 51 van deze voorwaarde geen gewag, en is momenteel de rechtsleer en rechtspraak akkoord dat de louter materiële miskenning van het recht van voorkoop volstaat voor het toepassen van de sankties, afgezien van de bedoelingen van verpachter of instrumenterende ambtenaar (GOURDET en RANSELLOT, *Le Droit de Prémption*, 1963, blz. 19; DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 71; DONNAX, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20599; CLOSON, nr. 186; EECKLOO, nr. 770; D'UDEKEM D'ACOUZ en SNICK, nr. 313; Vred. Veurne, 3 dec. 1964, *T. Not.*, 1965, blz. 53; impliciet: *Cass.*, 13 mei 1971, *R.W.*, 1971-72, 817). Rekening houden met de goede trouw van de verkoper of van de instrumenterende ambtenaar zou erop neerkomen aan de nalatige of eenvoudigweg domme verkoper een premie te verlenen ten nadele van de door de wet beschermde pachter. De bij de wet bedoelde bescherming van de pachter kan niet doeltreffend uitgeoefend, zo de rechter met de beweerde goede trouw van de verkoper dient rekening te houden.

Staannde voor de keus, door strenge toepassing van de wet de pachter mogelijkheid te laten van de situatie te profiteren wanneer b.v. bewezen is dat hij toch niet zou kopen, ofwel het bij de wet erkend recht van voorkoop op de helling te zetten, kozen rechtsleer en rechtspraak voor de integrale handhaving van het recht van voorkoop, ongeacht de voor de verkoper soms toch onbillijke sanktie, wanneer b.v. twijfelloos zou vaststaan dat de „miskende” koper in werkelijkheid nooit zou gekocht hebben (zie: *Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 22). Het Hof van Cassatie maakte eveneens duidelijk dat de schending van het recht van voorkoop bestaat zodra de verkoop tussen de partijen zelf is tot stand gekomen, afgezien van het feit of al dan niet de authentieke akte is verleden (Cass., 12 jan. 1968, *R.W.*, 1967-68, 1539).

222 Wanneer bewezen is dat het recht van voorkoop van de pachter werd miskend, — en zonodig zal de beweerde pachter eerst zijn pacht moeten bewijzen (Vred. Beringen, 5 mei 1971, inzake Oeyen t./ de Froupont, *onuitg.*), — dan heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 % van de verkoopprijs. In het eerste ontwerp werd als sanktie de nietigheid van de verkoop vooropgesteld, nl. een relatieve nietigheid, die enkel door de pachter of zijn rechthebbenden zou kunnen ingeroepen worden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, blz. 21; *Parl. Besch.*, Kamer, 1961-62, nr. 400, blz. 3). De nietigheidssanktie werd echter niet aangehouden, daar ze grote nadelen bood: de pachter zou zijn doel, eigenaar worden van de gehuurde goederen, op die wijze niet bereiken, en ondanks hoge proceskosten zou hij enkel als resultaat bekomen dat zijn vroegere relatie van pachter tegenover de eigenaar zou worden hersteld. Anderzijds zou de rechtsveiligheid in het gedrang geraken, wanneer een vreemde te goeder trouw had gekocht en b.v. hypothekaire leningen zou hebben aangegaan of belangrijke verbeteringen zou hebben aangebracht (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 21). Om al die redenen oordeelde de wetgever het beter een direkte weg te volgen, waarbij aan de pachter de optie werd verleend tussen het naastingsrecht en de forfaitaire schadevergoeding; hiermee werd het doel van de voorkoop, dat de verkoper wilde omzeilen, niettemin toch bereikt (*ibid.*).

223 In de rechtsleer wordt onderlijnd dat de pachter volkomen vrij is te kiezen tussen het recht van indeplaatsstelling of de forfaitaire schadevergoeding; hierover bestaat niet de minste betwisting. De aandacht moet nochtans gevestigd op een vonnis van de rechtbank van 1ste aanleg van Oudenaarde d.d. 12 januari 1971 (inzake Van den Heede t./ C.O.O. van Nokere en de N.V. Steenimex, *onuitg.*) dat ambtshalve de door eiser ingestelde vordering tot indeplaatsstelling van de koper afwijst en deze eis wijzigt in een vordering tot betaling van de wettelijke forfaitaire schadevergoeding, om de ambtshalve aangevoerde reden dat de eerste vorm van bescherming van het recht van voorkoop ten deze met een tergend, kwaadwillig, nutteloos, onmogelijk, anti-economisch of anti-sociaal aanwenden van het recht zou gelijkstaan. Het Hof van Cassatie (Cass., 22 dec. 1972, *Arr. Cass.*, 1973, 445) vernietigde dit vonnis om redenen van procedurele aard: noch uit de dagvaarding, noch uit de voor de rechtbank van 1ste aanleg genomen conclusies blijkt dat het bestaan werd aangehaald van nijverheidsgebouwen op de betwiste grond, of van onrechtmatige bedoelingen waarmee eiser de indeplaatsstelling eerder dan een vergoeding zou gevorderd hebben, zodat de rechtbank van 1ste aanleg haar beslissing had genomen op een ambtshalve ingeroepen reden, afgeleid uit feiten die niet regelmatig aan haar beoordeling waren overgelegd. De vraag of het Hof van Cassatie de stelling van de Rechtbank van 1ste aanleg van Oudenaarde zou hebben gevolgd als er geen redenen van procedure-aard

tot cassatie aanleiding gaven, blijft onopgelost. Toch moet onderlijnd, dat, al heeft in beginsel de pachter de vrije keus tussen recht van indeplaatsstelling en schadeloosstelling, ook tenslotte deze vrije keus niet betekent dat zulks zou mogen leiden tot rechtsmisbruik (over misbruik van recht, zie: VAN GERVEN, W., *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Alg. Deel*, nr. 63 t.m. nr. 73).

Het Hof van Cassatie (Cass., 25 april 1974, *Arr. Cass.*, 1974, 924; *Res Jura Imm.*, 1974, 189; *T.P.R.*, 1975, 1081) bevestigde dat de pachter bij gebrek aan belang, geen recht heeft op indeplaatsstelling wanneer het pachtgoed met miskenning van het voorkooprecht verkocht werd aan een derde, die het later doorverkocht aan de provincie Brabant, die het goed aankocht om het aan te wenden voor doeleinden van algemeen belang; in dat geval zou de uitgewonnen pachter alleen recht op schadeloosstelling hebben. Het Cassatiearrest bevestigde een vonnis van de Rb. Nijvel d.d. 14 maart 1973 waarbij op grond van artikel 52, 3°, beslist werd dat de vordering van de pachter niet ontvankelijk was wegens het ontbreken van belang, daar de Provincie Brabant het litigieuze goed had aangekocht om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend.

Deze opvatting kan niet worden bijgetreden. Het recht van voorkoop van de pachter was ongetwijfeld miskend; de latere tweede verkoop door de koper aan de Provincie Brabant is niet van aard om de pachter te beroven van zijn recht tot indeplaatsstelling, ook al kocht de Provincie Brabant voor doeleinden van algemeen belang; artikel 52, 3°, ontnemt de pachter zijn recht van indeplaatsstelling niet ten voordele van een openbaar bestuur dat gekocht heeft van de koper aan wie het goed met miskenning van het recht van voorkoop werd verkocht. Men ziet trouwens niet in waarom de rechtbank van Nijvel in dit geval de uitgewonnen pachter wel recht op schadeloosstelling toekende.

224 De rechtsleer is verdeeld over de kwestie of de pachter al dan niet het recht heeft op zijn eens gedane keus terug te komen. De meeste auteurs zijn van oordeel dat de pachter dat recht niet heeft (DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20599, blz. 257, nr. 7, laatste lid; GOURDET en RANSELOT, *Le Droit de Préemption*, 1963, blz. 19; DE BOUNGNE, *Voorkoop in de notariële praktijk*, 1965, nr. 72; CLOSON, nr. 186, blz. 362; D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 314; Vred. Vilvoorde, 17 maart 1966, *R.W.*, 1966-67, 715). EECKLOO (nr. 772) daarentegen is van oordeel dat de keuzevrijheid ongerept blijft gedurende de ganse periode tijdens welke één van de beide sankties kan worden gevorderd zolang geen proces-verbaal van minnelijke schikking werd gemaakt of een vonnis werd gewezen; tot zolang zou men de eens gedane keus kunnen wijzigen.

De Vrederechter van Herk-de-Stad was zelfs van mening dat de keus tussen beide vorderingen niet definitief moet gedaan in het inleidend exploit, doch nog lopend het geding mag geschieden (Vred. Herk-de-Stad, 10 nov. 1967, *T. Vred.*, 1968, 211). Er valt — om praktische redenen — veel te zeggen voor de stelling dat de definitieve keuze enkel moet gebeuren bij de dagvaarding, die ter hypoteken wordt ingeschreven. Anders zou immers de uitgewonnen pachter voor de onaangename verrassing kunnen staan dat, tussen oproeping in minnelijke schikking en dagvaarding, de eerste koper hypoteken of andere lasten zou hebben opgenomen en laten inschrijven of overschrijven, vóór de inschrijving van de vordering tot indeplaatsstelling. Het lijkt derhalve aangewezen de pachter de raad te geven in verzoening zowel de ene als de andere eis te stellen en bij niet-akkoord op beide gronden te dagvaarden zich het recht voorbehoudende lopende het geding (binnen de bij de wet voorziene termijn) definitief zijn keuze te doen.

Impliciet ligt deze oplossing ook wel vervat in het Cassatiearrest van 25 juni 1971 (*Arr. Cass.*, 1971, 1039) dat stelt dat een vordering inzake recht van voorkoop enkel ontvankelijk is na voorafgaande verzoening; hierbij stelt het arrest als beginsel voorop dat de wijze, waarop de schade door de pachter ondergaan door miskenning van het recht van voorkoop wordt vergoed, vreemd is aan de verzoening zelf; het verbroken vonnis verklaarde ten onrechte, aldus het Hof van Cassatie, dat de voorafgaande verzoening niet noodzakelijk was daar artikel 59 (thans art. 1345 Ger. W.) onverenigbaar is met de inhoud van artikel 1778 *quinquies* (thans art. 51, wet 4 nov. 1969), dat iedere mogelijkheid tot verzoening zou uitsluiten, doch enkel aan de uitgewonnen pachter een keus zou laten tussen twee wijzen van herstel van de door hem gele-

den schade ingevolge miskennen van het recht van voorkoop. Hierop antwoordt het Hof van Cassatie dat de wijze waarop de schade wordt hersteld zonder invloed is op de afloop van een verzoening, steunende op de vordering die deze vergoeding tot voorwerp heeft.

225 Zoals reeds even aangestipt, worden in artikel 51, vierde lid, vervaltermijnen voorzien voor de vordering tot naasting en indeplaatsstelling zowel als voor de vordering tot schadeloosstelling.

Beide vorderingen verjaren:

— bij openbare verkoop: door verloop van drie maanden te rekenen van de datum van de toewijzing;

— bij verkoop uit de hand: door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving van deze verkoop aan de pachter, indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

Uit de parlementaire besprekingen blijkt duidelijk dat het in beide gevallen gaat om een vervaltermijn (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 21 en 22; GOURDET en RANSCFLOT, *Le Droit de Prémption*, 1963, blz. 20 en 21; DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 72; CLOSON, nr. 186; D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 312; EECKLOO, nr. 775; Rb. Dendermonde, 5 juni 1972, *R.W.*, 1972-73, 80, met noot ORBAN). De bedoeling is de rechtszekerheid te vergroten en de termijnen voor het instellen van de vordering zoveel mogelijk te verkorten (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 22). Algemeen gaat men akkoord dat bedoelde vervaltermijnen noch voor schorsing noch voor stuiting vatbaar zijn (zie noot ORBAN onder Rb. Dendermonde, 5 juni 1972, *R.W.*, 1972-73, blz. 80; zie rechtsleer daar aangehaald).

Om verval te ontlopen volstaat anderzijds dat het verzoek om de toekomstige verweerder in verzoening te roepen binnen de vervaltermijn gedaan wordt en dat zonodig binnen de maand na het proces-verbaal van niet-verzoening wordt gedagvaard; immers wat de termijnen betreft die bij de wet verleend worden, heeft het verzoek de gevolgen van een gerechtelijke dagvaarding, mits deze wordt uitgebracht binnen een maand na de datum van het proces-verbaal, waaruit blijkt dat partijen niet verzoend zijn (art. 1345, lid 2, Ger. W.; zie: Vred. Herk-de-Stad, 11 sept. 1970, *R.W.*, 1972-73, 1538 met noot Y.D.C.).

Wanneer de wetgever de vervaltermijn bij openbare verkoop op drie maanden na de toewijzingsdag stelde, was hij van oordeel dat de normale publiciteit die met de openbare verkoop gepaard gaat de pachter zeker zal bereikt hebben (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 6). Het blijft derhalve onverschillig of de pachter al dan niet op de bij de wet voorziene wijze van de voorgenomen verkoop werd in kennis gesteld; de vervaltermijn loopt ook zelfs indien bewezen is dat de pachter totaal niets omtrent de verkoop heeft vernomen. De vervaltermijn „drie maanden na de toewijzingsdag” geldt eveneens bij openbare verkoop waarbij weliswaar recht van opbod was voorzien, doch geen hoger bod komt; de „toewijzingsdag” is de dag waarop voorlopig werd toegewezen onder voorbehoud van hoger opbod. Vanzelfsprekend zal de vervaltermijn een aanvang nemen te rekenen vanaf de definitieve toewijzing, als er wel opbod komt (EECKLOO, nr. 776).

226 Bij verkoop uit de hand is zoals gezegd een dubbele vervaltermijn voorzien:

— enerzijds een termijn van drie maanden te rekenen van de kennisgeving van de verkoop aan de pachter, indien een dergelijke kennisgeving plaats had. Bedoeld wordt hier de kennisgeving voorzien bij artikel 48, 1°, vijfde lid;

— anderzijds — indien er geen kennisgeving van de verkoop aan de pachter gebeurde zoals voorgeschreven bij het vijfde lid van artikel 48, 1° — een termijn van twee jaar na de overschrijving van de akte van verkoop bij de hypoteekbewaarder. Het louter feit dat de kennisgeving aan de pachter voorgeschreven bij het vijfde lid van artikel 48, 1°, niet overeenkomstig de wet werd betekend, volstaat om deze termijn van twee jaar in de plaats te stellen van de vervaltermijn van drie maanden: het feit dat de pachter toch kennis had van de verkoop en de bedongen voorwaarden, speelt geen enkele rol (DONNAY, *Rec. Gén. Enr.*, 1963, blz. 252; ECKLOO, nr. 777). Een betekening door de koper zelf gedaan aan de pachter kan de notifikatie door de instrumenterende ambtenaar niet vervangen en in zulk geval bedraagt de verjarings-

termijn 2 jaar (Vred. Bree, 2 mei 1968, inzake Aegten en Paredis t./ Leer en cs., *onuitg.*). Alleen de kennisgeving door de instrumenterende ambtenaar in de vormen door de wet voorzien doet de verjaringstermijn lopen (Cass., 8 jan. 1971, *Arr. Cass.*, 1971, 444 en R.W., 1970-71, 1751 en *Pas.*, 1971, 1, 426).

In beide gevallen vertrekt men van de veronderstelling dat de verkoop uit de hand bij authentieke akte werd verleden. War echter zo de verkoop aan een derde eenvoudigweg onder vorm van onderhandse akte gebeurde? In dit geval is de kennisgeving, voorzien bij artikel 48, 1^o, vijfde lid, zonder meer uitgesloten, doch, wat meer is, de overschrijving van de verkoopakte ter hypoteken kan evenmin plaats grijpen, daar de hypoteekbewaarder dergelijke onderhandse akte niet mag aanvaarden. Volgens DONNAY (*Rec. Gén. Enr. Not.*, 1963, blz. 253), bijgetreden door EECKLOO (nr. 777) zal — bij onmogelijkheid het artikel 51, vierde lid, toe te passen — het gemeenrecht van toepassing zijn en zal de dertigjarige verjaring gelden, en zulks onverschillig of de pachter al dan niet inmiddels kennis heeft gekregen van de onderhandse verkoop. Voor de juiste berekening van de bij artikel 51, vierde lid, bepaalde termijnen zou dienen verwezen naar de artikelen 52 tot 54 Ger. W. (zie hoger, nr. 203; zie ook: Rb. Veurne, 23 okt. 1967, onder Cass., 8 jan. 1971, R.W., 1970-71, blz. 1951).

De termijn tot het instellen van de vordering tot schadevergoeding of indeplaatsstelling is gesteld op straf van verval, echter behoudens overmacht (Cass., 21 dec. 1973, *Arr. Cass.*, 1974, 469); wanneer de pachter tijdens de bij de wet voorziene termijn op de hoogte was van de miskening van het recht van voorkoop, dan levert het feit dat het bedrag waarvan hij slachtoffer was tijdens die termijn nog niet is komen vaststaan geen geval van overmacht op waardoor het instellen van die vordering binnen de voorgeschreven termijn verhinderd wordt (zelfde arrest).

Eens te meer dient onderlijnd dat, welke vordering ook wordt ingesteld, de voorafgaande verzoening verplichtend is (Cass., 25 juni 1971, *Arr. Cass.*, 1971, blz. 1039; *Pas.*, 1971, I, 1039). Om praktische redenen lijkt het gemakkelijker eerst de vordering tot het bekomen van een schadevergoeding verder te bespreken, en slechts daarna de vordering tot naasting en indeplaatsstelling.

A. VORDERING TOT HET BEKOMEN VAN SCHADEVERGOEDING

227 De pachter wiens recht van voorkoop werd miskend, heeft het recht vanwege de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 % van de verkoopprijs. De pachter kan inderdaad zeer goede redenen hebben om in de plaats van naasting en indeplaatsstelling, eenvoudigweg schadevergoeding te eisen. Dit zou het geval kunnen zijn indien hem de verkoopprijs te hoog en de verkoopsvoorwaarden te zwaar voorkomen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 22), of ingeval de koper reeds inmiddels tot vervreemding van het geheel of een deel van het pachtgoed is overgegaan voordat de vordering tot naasting op het hypoteekkantoor ten rande werd vermeld, zodat deze vervreemding hem tegenwerpelijck zal zijn (GOURDET en RANSELOT, *R. P. Not.*, 1963, 257, I; DE BOUNGNE, nr. 73); ook indien hij bij vordering tot naasting en indeplaatsstelling, de overschrijving van een beslag lastens de koper of de inschrijving van een wettelijke hypoteek daterend vóór de randmelding van de vordering tot naasting, ten laste moet nemen (DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20637, blz. 269, nr. 21; DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 73). Samenvattend kan gezegd dat indien de eiser de over te nemen verplichtingen en lasten te zwaar vindt, hij liever de forfaitaire schadevergoeding zal eisen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 6).

De bij de wet voorziene schadevergoeding heeft een forfaitair karakter en bedraagt 20 % van de verkoopprijs. De wetgever heeft zich laten inspireren door de nieuwe wet op de kleine nalatenschappen d.d. 20 november 1961, waarbij verkoop door

de overnemer, binnen de tijdspanne van 5 jaar, aan deze de betaling van een forfaitaire vergoeding van 20 % op de overnemingsprijs werd opgelegd (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 21). Het gaat hier klaar en duidelijk om een forfaitaire vergoeding (*ibid.*, ook blz. 22; *Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 295, blz. 6). Basis voor berekening is de verkoopprijs in de betwiste akte (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 22). Nochtans merkt EECKLOO (nr. 779), steunend op DONNAY (*Rec. Gén. Enr. Not.*, 1563, blz. 257) terecht op dat benevens deze eigenlijke verkoopprijs eveneens alle bijkomende lasten in het voordeel van de verkoper in de koopakte bedongen in aanmerking dienen genomen. De verkoopprijs kan blijken uit een authentieke, doch eveneens uit een akte van verkoop uit de hand (Cass., 12 jan. 1968, *J.T.*, 1968, blz. 274; CLOSON, nr. 187), daar tussen partijen de verkoop voltrokken is bij akkoord omtrent voorwerp en prijs. Daar de verkoopprijs als basisgegeven dient voor de berekening van de forfaitaire schadevergoeding van 20 % is het van groot belang de juiste som vast te stellen: de uitgewonnen pachter kan door alle middelen van recht het bewijs leveren van de verkoopprijs bij verkoop uit de hand, of van het feit dat in de authentieke akte van verkoop de werkelijke prijs werd bewimpeld. De vordering tot betaling van schadevergoeding wordt enkel en alleen tegen de verkoper of zijn rechtsopvolgers ingesteld, zodat de koper in de procedure niet tussenkomt ook al was hij te kwader trouw. De ingestelde procedure laat de verkoop, die aanleiding was tot het geding, onaangetast (Vred. Overijse, 30 okt. 1964, *Rec. Ann. J. B.*, 1965, nr. 70; *T. Not.*, 1965, 233).

De vordering tot schadevergoeding heeft zoals gezegd een forfaitair karakter: de eenvoudige miskennis van het recht van voorkoop geeft hiertoe aanleiding, ook al is bewezen dat de pachter in werkelijkheid nooit heeft willen kopen omdat de verkoopprijs en de verkoopvoorwaarden hem te zwaar voorkomen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 22), of ook ingeval vaststaat dat de pachter geenszins werd benadeeld door de verkoop aan een derde (LA HAYE en VANKERCKHOVE, *J.T.*, 1963, 371, nr. 55; EECKLOO, nr. 782). De rechtbank kan, om welke reden dan ook, deze forfaitaire sanktie tegenover de verkoper niet mildereren. Daar de verkoop met miskennis van het recht van voorkoop de enige voorwaarde is voor het ontstaan van het forfaitair recht op schadevergoeding, maakt het geen enkel verschil uit zo nadien deze verkoop werd vernietigd, tenzij — aldus CLOSON (nr. 187) — wanneer de oorzaak van nietigheid bij de verkoper ligt en terzelfdertijd van aard is de begane fout uit de weg te ruimen of te verontschuldigen b.v. bij verkoop toegestaan door een krankzinnige of onbekwaam verklaarde persoon, of door een verkoper die handelt onder bedreiging met geweld.

Tenslotte dient even benadrukt dat de uitgewonnen pachter niet beschikt over enig wettelijk voorrecht op het verkocht goed, als waarborg van zijn recht op schadevergoeding. Hijzelf draagt bijgevolg het risico van de gebeurlijke insolventie van de verkoper (CLOSON, nr. 187). Bij betwisting vallen de gerechtskosten normaal ten laste van de verkoper vanaf het ogenblik dat hij tot betaling van de forfaitaire schadevergoeding wordt veroordeeld.

B. VORDERING TOT NAASTING EN INDEPLAATSSTELLING

228 Ingeval van verkoop met miskennis van het recht van voorkoop mag de pachter vorderen in de plaats te worden gesteld van de koper.

Ook hier volstaat het louter materieel feit van de miskenning van het recht van voorkoop, ook al heeft in werkelijkheid de pachter destijds nimmer het inzicht gehad het pachtgoed te kopen, of al staat het vast dat hij tengevolge van de miskenning van het recht van voorkoop geen schade heeft geleden.

De vordering tot naasting en indeplaatsstelling zal tot gevolg hebben dat het doel van de wetgeving inzake voorkoop dat de verkoper wou omzeilen, niettemin bereikt wordt (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 21).

De vordering tot naasting en indeplaatsstelling dient gelijktijdig tegen de verkoper en tegen de eerste koper ingesteld. De nietigheid van de dagvaarding tegen de ene brengt ook de afwijzing van de eis tegen de andere met zich (Vred. Aalst, 9 dec. 1969, *T. Vred.*, 1972, 169; *T.P.R.*, 1975, 1081, nr. 254).

De vordering moet voorafgegaan door een oproeping in minnelijke schikking (Cass., 25 juni 1971, *Pas.*, 1971, 1, 1039 en *R.W.*, 1971-72, 1053). Komt in verzoening een akkoord tot stand dan zal men in dit akkoord aanwijzing doen van een notaris, evenals vermelding van alle punten die in de te verlijden akte dienen opgenomen (DE BOUNGNE, *La préemption et la pratique notariale*, nr. 75; D'UDEKEM D'ACOU en SNICK, nr. 324).

Anderzijds is voor de ontvankelijkheid van de vordering een bijzondere voorwaarde gesteld: de eis is eerst ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte, en in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De rechtsleer gaat erover akkoord dat niet de oproeping in minnelijke schikking, doch daarentegen wel de dagvaarding zelf moet ingeschreven op de kant van de betwiste akte of in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel (DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.637, blz. 254, a en b; CLOSON, nr. 188; EECKLOO, nr. 783; Vred. Herk-de-Stad, 11 sept. 1970, *R.W.*, 1972-73, 1538 met noot Y.D.C.; *anders*: VANDEKERCKHOVE, *T. Not.*, 1963, blz. 115, laatste lid). Men staat hier voor een uitbreiding van de toepassing van artikel 3 van de hypotheekwet; dat artikel voorziet immers enkel de inschrijving op de kant van vorderingen die strekken tot vernietiging of herroeping van rechten voortvloeiende uit aan onderschrijving onderworpen akten. Terzake wordt de toepassing van artikel 3 der hypotheekwet uitgebreid tot de vordering strekkend tot indeplaatsstelling (CLOSON, nr. 188).

De bedoeling van de wetgever is dat degene die indeplaatsstelling vordert, daarvan officieel kennis moet geven aan de eerste koper binnen de drie maanden van de toewijzing, en vervolgens in het belang van derden, dat die kennisgeving slechts ontvankelijk wordt na de overschrijving, m.a.w. dat de behandeling in rechte slechts kan aanvangen nadat derden kennis hebben kunnen krijgen van de vordering (*T.P.R.*, 1975, nr. 255, blz. 1081).

De toepassing van deze regeling zal geen moeilijkheden met zich meebrengen wanneer de verkoopakte — voorwerp van betwisting — reeds ter hypoteken werd overgeschreven en als nadien geen nieuwe overschrijving werd gedaan. De dagvaarding tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven op de kant van de overschrijving van de verkoopakte, voorwerp van de betwisting.

229 Het kan echter gebeuren dat — na de aanvankelijke en betwiste verkoop die ter hypotheek werd overgeschreven — nog latere verhandelingen ter hypotheek werden overgeschreven in verband met het verkocht goed. In dat geval moet de dagvaarding tot indeplaatsstelling worden ingeschreven zowel op de kant van de overschrijving van de verkoopakte, voorwerp van betwisting, als op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

Wat moet gebeuren indien de verkoopakte — voorwerp der betwisting — nog niet ter hypotheek werd aangeboden en derhalve nog niet werd overgeschreven? Volgens CLOSON (nr. 188) zou in dat geval de vordering moeten worden ingeschreven op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel met betrekking tot het goed waaromtrent indeplaatsstelling wordt gevorderd; dezelfde mening wordt verdedigd door GOURDET en RANSELLOT (*Le Droit de Prémption en matière de Biens Ruraux*, blz. 21), evenals door VANDEKERCKHOVE (*T. Not.*, 1963, blz. 115), en steunt op de parlementaire besprekingen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 6; *Parl. Hand.*, Senaat, 26 juni 1962, blz. 1236). Volgens andere auteurs (DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20.637, blz. 254, a en b; DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 74; GENIN, *Traité des Hypothèques et de la Transcription*, *Rép. P. Dr. B.*, Tw. Hypothèques et privilèges immobiliers, nrs. 515 en 516; DE PAGE, VII, nr. 1100; EECKLOO, nr. 784) moet in dat geval de bij artikel 51, tweede lid, bedoelde randvermelding van de dagvaarding tot indeplaatsstelling, vervangen door een werkelijke overschrijving van deze dagvaarding in de registers van de hypotheekbewaarder. Inderdaad, de tekst van artikel 51, tweede lid, is overgenomen uit artikel 3 der hypotheekwet welke voorziet dat een eis, strekkend tot vernietiging of herroeping van rechten voortvloeiende uit aan overschrijving onderworpen akten, alleen ontvankelijk is „na te zijn ingeschreven op de kant der overschrijving van de titel van verkrijging waarvan de vernietiging of herroeping gevorderd wordt, en, in voorkomend geval, op de kant der overschrijving van de laatst overgeschreven titel”. Voor het geval de bestreden akte niet werd overgeschreven, leert de rechtsleer (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Hypothèques et Privilèges immobiliers*, nrs. 515 en 516) dat de hypotheekbewaarder dient over te gaan tot een werkelijke overschrijving van de rechtsoverdracht zelf in het eigenlijk register, en niet bij wijze van randvermelding. Evenals bij de voorbereiding van de hypotheekwet (art. 3) werd ook nu eenvoudigweg geen afzonderlijke tekst in de wet ingelast voor het geval de bestreden akte nog niet ter hypotheek werd aangeboden.

Zegde de wet van 1 februari 1963 dat de eis „slechts” ontvankelijk is na hierbovenbedoelde inschrijving (art. 1778 *quinquies*, B.W.), dan werd in de wet van 4 november 1969 het woord „slechts” doelbewust vervangen door de term „eerst”. Dit is meer dan een tekstverbetering. Onder het vroeger stelsel kon er betwisting bestaan over de vraag te weten of de eis niet dadelijk zou dienen afgewezen als de kantinschrijving niet had plaatsgevonden; nu zal eenvoudigweg de behandeling van de eis worden uitgesteld totdat bedoelde inschrijving werd uitgevoerd. Inzake procedure is bedoelde inschrijving geëvolueerd van een afwijzende, tot een opschortende exceptie (DE BOUNGNE, *Wijzigingen in het Voorkooprecht*, *T. Not.*, 1970, blz. 39; Vred. Maaseik, 16 febr. 1973, inzake Pauwels t./ Driane, *onuitg.*). Ook onder het regime van de wet van 1 februari 1963 waren rechtsleer en rechtspraak overwegend de mening toegedaan dat de inschrijving nog in de loop van het geding mocht gebeuren (DE PAGE, VII, nrs. 1107 en 1108; DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1963, blz. 21; EECKLOO, nr. 785; CLOSON, nr. 188; GOURDET en RANSELLOT, *Le Droit de Prémption*, 1963, blz. 21; Vred. Bree, 2 mei 1968, inzake Aegten en Paredis t./ consorten Leen, *onuitg.*). De inschrijving zou zelfs in graad van beroep kunnen gebeuren (D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 326).

EECKLOO (nr. 785) en CLOSON (nr. 188) zijn van oordeel dat de inschrijving alleszins dient te gebeuren vóór de vervaltermijnen voorzien in het vierde lid van artikel 54; daar de vordering enkel ontvankelijk is binnen de in artikel 54, vierde lid, bepaalde vervaltermijnen, zou de inschrijving na het verloop van deze termijnen niet meer kunnen gebeuren, ook al zou de dagvaarding zelf wel binnen deze termijnen zijn betekend (Vred. Vilvoorde, 17 maart 1966, *R.W.*, 1966-67, 715; Vred. Bree, 2 mei 1968, inzake Aegten en Paredis t./ consorten Leen, *onuitg.*). De vervaltermijn geldt enkel voor de verplichte verzoeking, gevolgd door de dagvaarding, doch niet voor de inschrijving van de vordering (Vred. Herk-de-Stad, 11 sept. 1970, *R.W.*, 1972-73, 1538, met noot Y.D.C. in zelfde zin). De bedoeling van de wetgever, aldus dit vonnis, zou zijn dat diegene die de indeplaatsstelling vordert, daarvan officieel kennis moet geven aan de eerste koper binnen de drie maanden na de toewijzing, en vervolgens, in het

belang van derden, dat die kennisgeving slechts ontvankelijk zou worden na de overschrijving, m.a.w. dat de behandeling in rechte slechts zou kunnen aanvagen nadat de buitenstaande derden kennis zouden hebben kunnen krijgen van de vordering. De wetgever, aldus de verdere motivering van dit vonnis, heeft geen vervaltermijn gesteld voor de inschrijving: ware het anders, dan zou wegens praktische formele moeilijkheden die termijn ongewild ingekort zijn. De rechter wijst er nog op dat deze interpretatie in overeenstemming is met een sedert lang, bij gelijkaardige onroerende rechtsvorderingen geldende rechtspraak, nl. dat het verzuim van de randmelding enkel tot gevolg heeft dat de eis tijdelijk wordt lamgelegd om volledig te herleven na vervulling van die formaliteit; in zijn aanvullende noot wijst Y.D.C. erop dat inzake gelijkaardige onroerende rechtsvorderingen deze opvatting gehuldigd wordt in rechtsleer en rechtspraak zoals o.m.: DEKKERS, I, nr. 1507, b; *vgl.* Cass., 21 maart 1929, *Pas.*, 1929, I, 140; Cass., 24 jan. 1969, *R.W.*, 1969, 1421 en *T. Not.* 1969, 135; KLUYSKENS, *Voorrechten en Hypoteken*, blz. 51, nr. 36; *anders*: Brussel, 22 dec. 1965, *Pas.*, 1967, II, 1; *T. Not.*, 1967, blz. 229, vernietigd door Cass., 24 jan. 1969. Dit laatste arrest (*R.W.*, 1968-69, 1421 en *T. Not.*, 1969, 135) handelt over het geval waar een eis wordt ingesteld tot vernietiging van een onroerende koop uit hoofde van benadeling van meer dan zeven twaalfden; hoewel in dit geval de eis, op grond van artikel 1676 B.W., niet meer ontvankelijk is na verloop van twee jaren te rekenen van de dag van de koop, zegt het Hof van Cassatie nochtans dat geen wetsbepaling voorschrijft dat de inschrijving van die eis in uitvoering van artikel 3 hypoteekwet moet plaatsvinden binnen deze termijn.

De opvatting van de vrederechter van Herk-de-Stad, hierboven aangehaald, mag dan ook worden bijgetreden.

De niet-ontvankelijkheid van de vordering bij gebrek aan de in artikel 51, tweede lid, voorziene inschrijving, zal zo nodig ambtshalve door de rechter worden ingeroepen, en dit in iedere stand van het geding (DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1963, blz. 254; DE PAGE, VII, nrs. 1107 en 1109 en blz. 994 t.m. 997; EECKLOO, nr. 785; noot Y.D.C. onder vonnis Herk-de-Stad, 11 sept. 1970, *R.W.*, 1972-73, k. 1540; Vred. Maaseik, 16 febr. 1973, inzake Pauwels t./Driane, *onuitg.*).

230 De inwilliging van de eis tot indeplaatsstelling heeft tot gevolg dat de pachter — wiens recht van voorkoop werd miskend — uit kracht van het vonnis in de plaats wordt gesteld van de aanvankelijke koper. Artikel 51, voorlaatste en laatste lid, voorziet wat moet gebeuren als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt.

Vooreerst verwijst de rechter de partijen voor het verlijden van de akte naar de door hen gekozen notaris, of naar een ambtshalve aangewezen notaris, voor het geval de partijen het omtrent de keuze van een notaris niet eens worden.

De partijen zijn in principe vrij zelf de notaris te kiezen die de akte zal verlijden; enkel zo zij omtrent die keuze het niet eens worden zal de rechter ambtshalve een notaris aanduiden voor het verlijden van de akte; hierbij moeten alle partijen verschijnen, nl. verkoper, koper en indeplaatsgestelde pachter (art. 51, vijfde lid).

Voor het geval waar één der betrokken partijen zou weigeren voor de onderling gekozen of ambtshalve aangeduide notaris te verschijnen of de akte te ondertekenen, werd in de wettekst zelf geen oplossing voorzien. De wet op de Kleine Nalatenschappen — waardoor artikel 51, vijfde lid, duidelijk werd beïnvloed (EECKLOO, nr. 790; *Parl. Hand.*, Senaat, 26 juni 1962, blz. 1236) — voorziet in artikel 4 voor de rechter de verplichting een notaris aan te stellen om de afwezigen te vervangen. In het geval dat ons bezighoudt wordt in de rechtsleer meestal aan de pachter de raad gegeven reeds bij de inleiding van het geding de rechter te verzoeken met deze mogelijkheid rekening te houden en ambtshalve een notaris aan te duiden om de afwezige of wederspannige partij te vertegenwoordigen (GOURDET en RANSELLOT, *Le Droit de Prémption*, blz. 28; EECKLOO, nr. 790; CLOSON, nr. 188); zo dit verzoek niet tijdig tot de rechter zou gericht zijn, of zo de rechter er afwijzend over zou beschikken, raden de voornoemde auteurs aan het vonnis zelf te laten overschrijven, hoewel EECKLOO terecht (nr. 790) de vraag opwerpt of zulks — in het licht van het nieuwe en laatste lid van artikel 51 — wel strikt nodig zou zijn. Anderzijds, volgens DE BOUNGNE (nr. 79) zou het meer in overeenstemming zijn met de wet in dat geval het vonnis door de handelende partij te laten neer-

leggen tussen de minuten van de in onderling akkoord gekozen of ambtshalve aangeduide notaris en zou aan dit procédé de voorkeur dienen gegeven boven de overschrijving zelf van het vonnis.

231 Waarom nog een notariële akte na vonnis van indeplaatsstelling? Men kan zich inderdaad de vraag stellen of deze notariële akte nog enig nut of zin heeft. Immers, de indeplaatsstelling gebeurt door en krachtens het vonnis, niet door de notariële akte; evenzo voor wat de eigendomsoverdracht aangaat; indeplaatsstelling en eigendomsoverdracht komen door een werkelijke autentieke akte, het vonnis zelf, tot stand (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-3, blz. 15 en nr. 95-6, blz. 33), en geenszins door de nieuwe notariële akte die wordt opgemaakt. De notariële akte kan enkel bevestigen dat er indeplaatsstelling van koper heeft plaatsgevonden en eventueel ook indeplaatsstelling van schuldenaar voor de tijdig ingeschreven hypoteken (DE BOUNGNE, nr. 79). Toch lijkt de hoofdbedoeling van de wetgever te zijn geweest de zekerheid van de wijziging inzake onroerende eigendom veilig te stellen en vooral de doorhaling te verzekeren van de eventueel ten laste van de eerste koper genomen hypoteekinschrijvingen; de wetgever was van oordeel dat de afwikkeling van de formaliteiten op het hypoteekkantoor niet via rechter of griffier diende te gebeuren, en schreef daarvoor de verplichting in de wet een notariële akte te verlijden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 279, blz. 2; *Parl. Hand.*, Senaat, 26 juni 1962, blz. 1236-1238; GOURDET en RANSELLOT, *Le Droit de Prémption*, blz. 28).

De kosten van deze notariële akte vallen volgens artikel 51, vijfde lid, ten laste van de indeplaatsgestelde; volgens EECKLOO (nr. 789) zouden de notariële kosten niet zeer hoog oplopen daar de notariële akte zelf geen eigendom overdraagt en het meestal enkel zal gaan om een loutere vaststelling van rechten zoals voldoende blijkt uit de parlementaire besprekingen (*Parl. Hand.*, Senaat, 26 juni 1962, blz. 1238). De registratierechten die op de notariële akte verschuldigd zijn bedragen niet meer dan het vast recht; eenzelfde registratierecht is ook op het vonnis zelf verschuldigd doch dan ten laste van de verliezende partij. Dat zowel in het ene als het andere geval enkel het vast registratierecht verschuldigd is, blijkt duidelijk uit de parlementaire besprekingen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1961-62, nr. 400/3, blz. 4; *Parl. Hand.*, Senaat, 1961-62, blz. 1225); de rechtsleer is ook gans in die zin (VANDEKERCKHOVE, *T. Not.*, 1963, blz. 116, 3°; DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20599, blz. 159; GOURDET en RANSELLOT, *Le Droit de Prémption*, blz. 28; DE BOUNGNE, nr. 80; EECKLOO, nr. 789; CLOSON, nr. 188).

232 Anderzijds heeft de wet van 4 november 1969 in artikel 51, laatste lid, bepaald dat iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling ter hypoteken ingeschreven wordt achter de randinschrijving van de vordering tot indeplaatsstelling en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel. Hierdoor wordt het systeem van artikel 3, tweede lid, van de hypoteekwet terzake uitdrukkelijk toepasselijk gesteld en wordt de vergetelheid hersteld, waarbij de wetgever van 1963 enkel het eerste lid van artikel 3 der hypotheekwet overnam, en verwaarloosde het ter bereiking van zijn doel even nuttig artikel 3, tweede lid, over te nemen (zie: *Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-3, blz. 15 en nr. 95-6, blz. 33). De wetgever wilde dat niet alleen de vordering tot indeplaatsstelling, doch ook de uitspraak die hierop volgt, zou worden ingeschreven; zulks leek gewenst omdat de gerechtelijke uitspraak zelf — en niet de daaropvolgende notariële akte — de indeplaatsstelling tot stand brengt en ook omdat een bepaalde publiciteit dient voorzien in het belang van derden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 14); derden hebben er ook belang bij te weten dat de ingestelde vordering tot indeplaatsstelling eventueel werd afgewezen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 34). Zodoende kan ook het ganse verloop van de rechtspleging uit een hypotekair getuigschrift blijken (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 14). Niet enkel het vonnis in beroep gewezen, ook het eventueel door beroep getroffen vonnis dient overgeschreven (*vgl. Cass.*, 11 febr. 1971, *R.W.*, 1971-72, 183). Hoewel de wet niet voorziet op wiens initiatief

de inschrijving van de uitspraak moet gebeuren, lijkt het niet twijfelachtig dat degene die het geding gewonnen heeft zulks moet doen (CLOSON, nr. 188) hoewel elke belanghebbende partij eveneens dit recht heeft. Hoewel niet uitdrukkelijk in de wet overgenomen, zou terzake ook het laatste lid van artikel 3 van de hypoteekwet van toepassing zijn, daar anders het voorschrift vervat in het laatste lid van artikel 51 der wet van 4 november 1969 zonder sanktie zou blijven (CLOSON, nr. 188; EECKLOO, nr. 791; *anders*: D'UDEKEM D'ACOEZ en SNICK, nr. 332). Het laatste lid van artikel 3 der hypoteekwet voorziet n.l. dat de griffiers, op straffe van vergoeding van alle schade, geen uitgifte van zodanige vonnissen, als waarvan sprake in artikel 3, mogen afgeven voordat hun behoorlijk, in de bij artikel 84 hypoteekwet voorgeschreven vorm, bewezen is dat de inschrijving gedaan is.

Het laatste lid van artikel 51 der wet van 4 november 1969 voorziet enkel de inschrijving van de „uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling”; dit betekent dus dat, indien aan de betwisting een einde wordt gemaakt door minnelijk akkoord tijdens de verplichtend gestelde minnelijke schikking (art. 1345 Ger. W.) het proces-verbaal van akkoord niet moet ingeschreven. Om echter het getroffen akkoord aan derden tegenstelbaar te maken, zal vooreerst het akkoord zeer nauwkeurig én de notaris aanduiden, gelast met het verlijden der akte, én tevens de punten van akkoord; van het proces-verbaal van akkoord zal de griffier dan een uitgifte afleveren die als basis zal dienen voor de tussen partijen op te stellen notariële akte. Deze akte zelf is enkel aan derden tegenstelbaar nadat ze werd overgeschreven in de registers van de hypoteekbewaarder (DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20637, blz. 256, laatste lid; DE BOUNGNE, nr. 75; EECKLOO, Het inwilligen van de eis tot indeplaatsstelling stelt echter nog meerdere problemen, n.l.:

- hoe ligt de verhouding tussen de indeplaatsgestelde pachter en de aanvankelijke koper?
- hoe ligt de verhouding tussen de indeplaatsgestelde pachter en de aanvankelijke verkoper?
- hoe ligt de verhouding tussen de verkoper en de aanvankelijke koper?
- welke gevolgen heeft het vonnis van indeplaatsstelling t.o.v. derden?

233 1. Verhouding tussen indeplaatsgestelde pachter en koper.

De indeplaatsgestelde pachter neemt uit kracht van het vonnis de plaats van de aanvankelijke koper in; of de koper destijds al dan niet te goeder trouw gehandeld heeft speelt geen enkele rol (GOURDET en RANSELOT, *La Droit de Prémption*, blz. 23; CLOSON, nr. 191): de indeplaatsgestelde pachter wordt eigenaar van het pachtgoed. Ten overstaan van de uitgewonnen koper heeft hij een dubbele verplichting:

— Vooreerst moet hij aan de uitgewonnen koper de prijs terugbetalen die deze voor het pachtgoed betaald heeft. In voorkomend geval zal de uitgewonnen koper het bewijs dienen te leveren dat de koopprijs inderdaad reeds was vereffend. De prijs omvat elke last door de koper opgenomen als tegenprestatie voor de verwerving van de eigendom van het pachtgoed, voorzover die is af te leiden uit de inhoud van de authentieke akte van verkoop; of deze laatste al dan niet reeds is overgeschreven is zonder belang. Grondslag voor de verplichtingen van de indeplaatsgestelde pachter is echter de authentieke akte van verkoop: als zodanig is hij dan ook in geen geval gehouden door de inhoud van aanvullende onderhandse akten en tegenbrieven (CLOSON, nr. 189; EECKLOO, nr. 794). Vond de verkoop plaats ingevolge een niet overgeschreven onderhandse akte, dan geldt in principe de daarin aangehaalde prijs, tenzij de pachter het bewijs zou kunnen leveren dat de daarin vermelde koopsom lager zou liggen.

— De wet van 4 november 1969 laat er niet de minste twijfel over bestaan dat de indeplaatsgestelde pachter verplicht is aan de uitgewonnen koper de kosten van de akte van aankoop te vergoeden. Hierover bestond destijds onzekerheid; voortaan

echter kan met volstreekte zekerheid worden gesteld dat zowel registratierechten als honoraria van de notaris en alle kosten tot dewelke de aankoopakte aanleiding gaf door de indeplaatsgestelde pachter aan de uitgewonnen koper moeten terugbetaald. De tekst omtrent de betaling van de kosten van de akte maakt geen enkel onderscheid naargelang de aanvankelijke koper al dan niet te goeder trouw was; de normale kosten (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 49) moeten in ieder geval door de indeplaatsgestelde pachter worden terugbetaald. Op grond van artikel 51, lid 3, moeten de registratierechten op de aanvankelijke aankoopakte door de indeplaatsgestelde pachter integraal aan de aanvankelijke koper worden terugbetaald; dit is ook het geval als de indeplaatsgestelde pachter zelf (ingeval van aankoop) van vermindering der registratierechten had kunnen genieten (EECKLOO, nr. 794). Ten aanzien van de fiskus heeft de indeplaatsgestelde pachter geen terugvorderingsrecht (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 6; art. 208 W.R.; EECKLOO, nr. 794).

Anderzijds zal de indeplaatsgestelde pachter aan het Bestuur der Registratie geen opleg verschuldigd zijn zo de aanvankelijke koper van vermindering der registratierechten genoten heeft om redenen die hem eigen waren; immers, de indeplaatsstelling krachtens vonnis geldt noch als verkoop, noch als overdracht ten bezwarende titel, en derhalve is artikel 44 van het Wetboek der Registratierechten hier niet van toepassing (*A.P.R.*, Tw. *Registratierechten*, nr. 653, g; D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 338).

234 2. Verhouding tussen de indeplaatsgestelde pachter en de aanvankelijke verkoper.

De pachter wordt krachtens het vonnis in de plaats gesteld van de aanvankelijke koper. De verkoper verkrijgt een nieuwe schuldenaar. De verplichtingen van de indeplaatsgestelde pachter zijn beperkt tot de verplichtingen die voor de aanvankelijke koper voortvloeiden uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voorzover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van de eis tot indeplaatsstelling (art. 51, derde lid).

De verkoper kan zodoende betaling vorderen van de verkoopprijs of het gedeelte van de verkoopprijs door de aanvankelijke koper nog niet betaald; hetzelfde geldt voor de aan de verkoop verbonden kosten die door de verkoper ter ontlasting van de koper zouden zijn voorgesloten.

De verplichtingen waartoe de indeplaatsgestelde pachter gehouden is zijn beperkt tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop, onverschillig of deze akte al dan niet op het hypotheekkantoor werd overgeschreven bij het inleiden der vordering tot indeplaatsstelling (*Parl. Hand.*, Senaat, 26 juni 1962, blz. 1236 en 1237; GOURDET en RANSELLOT, *Le Droit de Préemption*, blz. 22; DE BOUNGNE, nr. 76; EECKLOO, nr. 792). De indeplaatsgestelde pachter is enkel gehouden tot die lasten waarin de aanvankelijke koper heeft toegestemd en voorzover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van de eis tot indeplaatsstelling.

Onder lasten verstaat men hypotheken en alle andere onroerende zakelijke rechten zoals erfdienstbaarheden, vruchtgebruik, cijnsrecht, opstal, enz.).

De wetgever heeft gewild dat de eiser op voorhand zou kunnen weten welke verplichtingen hij door de indeplaatsstelling op zich zou nemen; om te beletten dat nadien deze verplichtingen zouden kunnen bezwaard worden, wordt alleen rekening gehouden met die verplichtingen en lasten die werden in- of overgeschreven vóór de inleiding van de naastingseis (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 6). Anderzijds is het ook vanzelfsprekend dat de indeplaatsgestelde pachter niet moet instaan voor de gevolgen van onderhandse akten of tegenbrieven (GOURDET en RANSELOT, blz. 22; DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 20637, blz. 262, nota 1; DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 76). Rechtsleer en rechtspraak wijzen er daarenboven terecht op dat — ook al treedt de indeplaatsgestelde pachter in de verplichtingen van de koper — hij nochtans niet kan gehouden zijn tot naleving van verplichtingen in de aanvankelijke koopakte ingelast, die onverenigbaar zouden zijn met het wezen van het recht van voorkoop. Zo zal de indeplaatsgestelde pachter er niet toe kunnen gehouden worden het beding dat de verplichting voorziet een industriële inrichting op het verkocht terrein op te richten, na te leven, daar zulks in strijd zou zijn met de door de wet aan de koper opgelegde verplichting tot voortzetting van de landbouwexploitatie (zie: EECKLOO, nr. 792; Cass., 12 dec. 1969, *Par.*, 1970, I, 338). De indeplaatsgestelde pachter is vanzelfsprekend evenmin gehouden de zakelijke rechten te eerbiedigen die door de aanvankelijke koper aan derden werden toegestaan na de inschrijving van de vordering tot indeplaatsstelling (D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 322). Anderzijds wordt de vraag of de indeplaatsgestelde pachter gehouden is door vervreemdingen gedaan en overgeschreven vóór de vordering tot indeplaatsstelling verder behandeld onder nrs. 237 en 238, waar meer in het bijzonder de gevolgen van het vonnis van indeplaatsstelling voor derden worden besproken.

235 3. Verhouding tussen verkoper en aanvankelijke koper.

Noch de voorbereidende werken noch de wettekst zelf regelen expliciet de betrekkingen tussen verkoper en uitgewonnen koper. De vraag is of deze laatste al dan niet — eventueel samen met de indeplaatsgestelde pachter — gehouden blijft de aangegane verbintenissen na te leven. Het stilzwijgen van de wet brengt DONNAY tot de opvatting dat ook de oorspronkelijke koper samen met de gesubstitueerde pachter zou gehouden blijven tot de door de koper aangegane verbintenissen (DONNAY, *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20637, blz. 261, al. 2 en 3; blz. 265, nr. 16, en blz. 268, nr. 19). Voor het overige is de rechtsleer eenparig akkoord omtrent het beginsel dat het vonnis waarbij de indeplaatsstelling wordt ingewilligd impliciet de ontbinding van de verkoop tussen de aanvankelijke partijen medebrengt met als gevolg dat de koper volkomen ontlast wordt van alle verbintenissen die hij ten overstaan van de verkoper had aangegaan; deze verbintenissen immers waren de tegenprestatie voor de eigendomsverwerving die thans werd tenietgedaan (GOURDET en RANSELOT, *Le Droit de Préemption*, blz. 22; DE BOUNGNE, *a.w.*, nr. 77; CLOSON, nr. 190; EECKLOO, nr. 793; D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, nr. 337).

Mag de verkoper zich nog tot de aanvankelijke koper wenden om de koopprijs of andere lasten op te eisen? De rechtsleer is van oordeel dat de verkoper dit recht niet heeft; immers solidariteit wordt niet vermoed, aldus artikel 1202 B.W.; anderzijds ook krijgt de verkoper een nieuwe schuldenaar en behoudt hij alleszins zijn voorrecht als verkoper op het verkochte goed, voorzover natuurlijk de hypoteekbewaarder

destijds niet werd ontlast van de verplichting de wettelijke inschrijving te nemen (CLOSON, nr. 190).

Doch met dat alles is de aanvankelijke koper toch de dupe, althans indien hij te goeder trouw was, en ook in dit geval wordt de goede trouw vermoed, tot tegenbewijs. Was de aanvankelijke koper te goeder trouw, en wordt hij nadien uitgewonnen, dan heeft hij nochtans verhaal op de verkoper die hem het rustig genot moest waarborgen volgens de artikelen 1626 e.v. B.W. In dat geval kan het verhaal enkel en alleen genomen onder vorm van een eis tot schadevergoeding (art. 1184 B.W.). De rechtbank zal het bedrag van de toe te kennen schadevergoeding waarden naar de regels van het gemeen recht (GOURDET en RANSELLOT, 23; DE BOUNGNE, nr. 77; CLOSON, nr. 190; EECKLOO, nr. 793).

236 4. De gevolgen voor derden van het vonnis van indeplaatsstelling.

De uitoefening van het recht van indeplaatsstelling raakt niet alleen pachter, koper en verkoper; ook „derden” ondergaan in een bepaalde mate de gevolgen hiervan terwijl anderzijds ook bepaalde, door derden gestelde daden, de indeplaatsgestelde pachter zullen binden.

De wet zelf is terzake erg summier. Zij beperkt zich ertoe te bepalen dat de indeplaatsgestelde pachter slechts gehouden is tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voorzover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis (art. 51, derde lid). M.a.w. de indeplaatsgestelde pachter kan niet gehouden zijn door lasten door de koper ten voordele van derden aangegaan en betrekking hebbend op het door de pachter overgenomen goed, zo die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven na de inschrijving van de vordering tot indeplaatsstelling of geenszins werden ingeschreven of overgeschreven.

237 Welke betekenis dient men aan de term „lasten” te hechten? Gaat het om „lasten” *stricto sensu*, of dekt deze term ook eventuele vervreemdingen van het uitgewonnen goed. De rechtsleer is hierover verdeeld.

GOURDET en RANSELLOT (*Le Droit de Prémption*, blz. 25 en 26), D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK (nr. 317) evenals CLOSON (nr. 192) en vroeger ook DE BOUNGNE (*a.w.*, nr. 73) zijn van mening dat de term „lasten” breed dient geïnterpreteerd en ook slaat op vervreemdingen van het pachtgoed door de eerste koper. Zij steunen vooral op het tekstarument uit artikel 51, derde lid, dat de indeplaatsgestelde pachter verplicht de lasten waarin de koper heeft toegestemd voor zijn rekening te nemen, voorzover die lasten zijn „ingeschreven” of „overgeschreven” vóór de inschrijving van zijn eis (in deze zin: Rb. Nijvel, 14 maart 1973, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1974, 124). De toevoeging „overgeschreven” zou op eigendomsoverdracht wijzen, daar voor het toestaan van b.v. een hypotheek de „inschrijving” volstaat. Vandaar dan ook dat deze auteurs erop wijzen dat het voor de pachter, wiens voorkooprechten miskend werden, van uiterst groot belang is, zich vooraleer enige vordering in te stellen, bij de hypotheekbewaarder erover te laten inlichten of inmiddels wellicht het goed verkocht werd door de eerste koper: immers in dat geval zou — aldus deze auteurs — zijn vordering tot indeplaatsstelling op niets uitdraaien, daar hij ertoe gehouden zou zijn ook de voor de inschrijving van zijn dagvaarding tot indeplaatsstelling overgeschreven vervreemdingen te erkennen.

Andere auteurs, zoals DONNAY (*Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 20637, blz. 259, 2°, en blz. 260 met noot) en EECKLOO (nr. 797) en thans ook DE BOUNGNE (*R.W.*, 1971-72, blz. 466) zijn daarentegen van mening dat de term „lasten” in enge zin moet geïnterpreteerd, en dus niet slaat op eventuele vervreemdingen van het pachtgoed door de eerste koper; naar hun opvatting zijn dergelijke vervreemdingen niet aan de indeplaatsgestelde koper tegenstelbaar, zelfs indien zij reeds ter hypotheek overgeschreven waren vóór de inschrijving van de eis tot indeplaatsstelling.

De inwilliging van de eis tot indeplaatsstelling zou tot gevolg hebben dat automatisch alle door de eerste koper toegestane vervreemdingen zouden wegvallen zonder dat hierbij onderscheid zou dienen gemaakt tussen vervreemdingen overgeschreven na dan wel vóór de inschrijving van de eis strekkend tot indeplaatsstelling (EECKLOO, nr. 797). Doorslaggevend voor deze stelling lijkt wel het tekstargument: de wet spreekt alleen van „lasten”, hanteert niet de term „vervreemdingen”. Anderzijds zou de verplichting opgelegd in artikel 51, tweede lid, de eis tot indeplaatsstelling in te schrijven, niet alleen op de kant van de overschrijving van de betwiste verkoop, doch ook op de kant van de inschrijving van nadien overgeschreven titels geen zin hebben (zie hoger, nrs. 228 en 229; EECKLOO, nr. 797).

Door de voorstanders van deze stelling wordt nog als argument aangehaald de omstandigheid dat de wet voorschrijft de eis tot indeplaatsstelling gelijktijdig in te stellen tegen verkoper en „eerste” koper, wat erop zou wijzen dat bij het instellen van de eis tot indeplaatsstelling deze „eerste” koper het goed reeds kan vervreemd hebben. EECKLOO wijst er eveneens op dat uit de parlementaire bespreking van de wet van 1 februari 1963 duidelijk blijkt dat de wetgever niet de bedoeling had de eis tot indeplaatsstelling uit te sluiten na eventuele vervreemding van het pachtgoed na de verkoop die tot deze eis aanleiding gaf (*Parl. Hand.*, Senaat, 26 juni 1962, blz. 1236; EECKLOO, nr. 797). Er werd dan op gewezen dat voorzover de nieuwe koper te goeder trouw heeft gehandeld hij schadevergoeding kan vorderen lastens de eerste koper, die zich eventueel op zijn beurt tegen de verkoper kan keren.

238 De mening vooruitgezet door DONNAY en EECKLOO, en thans ook door DE BOUNGNE, lijkt de voorkeur te verdienen. Dit des te meer daar het tekstargument door de auteurs die een andere mening vooropzetten niet doorslaggevend is: deze auteurs steunen zich zoals gezegd op de term „overgeschreven” in verband met de lasten en beklemtonen dat de gewone lasten zoals hypotheken niet dienen overgeschreven doch louter ingeschreven. Hierbij wordt echter over het hoofd gezien dat bepaalde zakelijke rechten, toegestaan op onroerende goederen, wel dienen overgeschreven, zoals vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, erfdiensbaarheden, erfpacht en opstal (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Hypothèques et Privilèges immobiliers*, nrs. 127 en 128), evenals b.v. een bevel of beslag (DE BOUNGNE, *R.W.*, 1971-72, blz. 466).

Men kan derhalve besluiten dat de term „lasten” in artikel 51, derde lid, niet slaat op vervreemding ten kosteloze of bezwarende titel, doch wel op andere, bijkomende zakelijke rechten door de eerste koper aan derden toegestaan. Al denkt men hierbij spontaan in de eerste plaats aan hypotheken, toch dekt deze term ook zakelijke lasten als vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning, erfdiensbaarheden, erfpacht en opstal. Al deze lasten door de koper toegestaan en ter hypotheken ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van de eis tot indeplaatsstelling, zijn aan de indeplaatsgestelde pachter tegenstelbaar. In elk geval doet deze er goed aan, vooraleer te dagvaarden, eerst ter hypotheken terdege na te gaan welke rechten hem in voorkomend geval tegenstelbaar zouden zijn: in voorkomend geval zou hij er mogelijk goed aan doen te opteren voor schadevergoeding.

239 Meestal bestaan de aan de indeplaatsgestelde pachter tegenstelbare lasten uit de hypothek of hypotheken door de eerste koper opgenomen: het is onverschillig of deze hypotheken al dan niet diendend hebben om de koopprijs te betalen (GOURDET en RANSELOT, *R. P. Not.*, 1963, blz. 258, 2°). Hier rijst andermaal een delikate vraag: de indeplaatsgestelde pachter moet op grond van artikel 51, derde lid, aan de koper de prijs terugbetalen die deze heeft betaald, samen met de kosten van de akte; in de veronderstelling dat de eerste koper de koopprijs volledig of gedeeltelijk aan de verkoper heeft betaald, en een hypothek heeft aangegaan die hij al dan niet heeft aangewend tot betaling van de koopprijs, is dan de indeplaatsgestelde pachter daarenboven gehouden ook de hypoteekhouder te voldoen? M.a.w. betekent de overname van de toegestane lasten enkel en alleen het verder bezwaard blijven met hypothek van het nu aan de indeplaatsgestelde pachter behorend goed, of betekent zulks ook dat deze daarenboven schuldenaar wordt van de hypoteekhouder zelf? Heeft de hypoteekhouder nu een vorderingsrecht ten overstaan van de indeplaatsgestelde pachter en verliest hij dit recht ten opzichte van de „eerste koper”, of kan hij tegen beiden zijn schuldvordering gerechtelijk opeisen? Alleszins lijkt het wel zo dat aan de schuldeiser geen nieuwe (misschien minder solvabele) schuldenaar kan opgedrongen: de wet lijkt hier geen verwisseling van schuldenaar — buiten de schuldeiser om — te

bewerkstelligen, doch enkel verwisseling van eigenaar van het in hypoteek gegeven goed (CLOSON, nr. 192); hieruit zou dan logisch dienen te volgen dat de schuldeiser de „eerste koper” als schuldenaar behoudt, met als vuistpand het pachtgoed dat thans in andere handen is overgegaan. Zou de schuldeiser ook de indeplaatsgestelde pachter kunnen dagvaarden in betaling van de schuld? Hij zou enkel als hypoteekhouder zijn volgrecht kunnen uitoefenen. Indien de hypoteekhouder zulks zou trachten te doen ten opzichte van de indeplaatsgestelde pachter, dan zal deze laatste toch normaal de hypoteekhouder betalen, en wellicht slechts in het uiterste geval zijn goed door de hypoteekhouder laten verkopen; in het ene zowel als in het andere geval heeft hij recht op verhaal tegenover de „eerste koper”. De „eerste koper” die hypoteek nam op het gekocht pachtgoed zal alle redenen hebben het via hypoteeklening ontleend geld te besteden om de verkoper te betalen: enkel inzoverre hijzelf de verkoper betaald heeft, zal hij van de indeplaatsgestelde pachter terugbetaling bekomen van de ganse of gedeeltelijke koopprijs. De opvatting als zouden de door hypoteek gewaarborgde schulden automatisch overgenomen worden door de indeplaatsgestelde pachter lijkt geen steun te vinden in de tekst van de wet zelf, ondanks allusies in die zin tijdens de parlementaire besprekingen (EECKLOO, nr. 799; GOURDET en RANSELLOT, *Le Droit de Prémption*, blz. 26; DE BOUNGNE, nr. 77; *Parl. Hand.*, Senaat, 26 juni 1962, blz. 1237).

De indeplaatsgestelde pachter, die vreest dat de „eerste koper”, na de verkoper betaald te hebben met het geld ontleend bij middel van de hypotekaire lening, in gebreke zou blijven de hypotekaire lening af te betalen, kan zich redden door een beroep te doen op artikel 1251, 3°, B.W. Hij kan de hypoteekhouder-ontlener betalen, waardoor hij gesubrogeerd wordt in diens rechten ten overstaan van de eerste koper-lener, en vervolgens door toepassing van de schuldvergelijking met de „eerste koper” tot vergelijk komen; immers, de indeplaatsgestelde pachter moest aan de „eerste koper”, die de koopprijs voldaan heeft bij middel van de hypotekaire lening, de prijs terugbetalen die deze laatste aan de verkoper betaalde (CLOSON, nr. 192, blz. 371). Heeft de „eerste koper” de hypotekaire lening voor andere doeleinden gebruikt, dan is de situatie van de indeplaatsgestelde pachter minder benijdenswaardig: hij zal immers de „verkoper” dienen te betalen, terwijl tevens het pachtgoed met hypoteek bezwaard blijft voor de hypotekaire lening door de „eerste koper” aangegaan. In zulk geval kan de pachter beter ervan afzien de indeplaatsstelling te vorderen.

240 Vanzelfsprekend zijn de hypoteken en andere lasten door de eerste koper opgenomen, doch nog niet ingeschreven of overgeschreven vóór het ogenblik waarop de eis tot indeplaatsstelling werd ingeschreven, niet tegenstelbaar aan de indeplaatsgestelde pachter. Dit brengt als bijkomend gevolg met zich mee dat de hypoteekhouder zijn hypoteek verliest. Wie dus een hypotekaire lening toestaat aan de koper van een pachtgoed dient derhalve op voorhand goed uit te kijken of niet reeds een eis tot indeplaatsstelling ter hypoteken werd ingeschreven als randmelding bij de verkoopakte (EECKLOO, nr. 800).

AFDELING VIII

GEVOLGEN VOOR DE PACHTER EN SANCTIES BIJ MISBRUIK VAN HET RECHT VAN VOORKOOP

241 Om te beletten dat de pachter, na van zijn recht op voorkoop gebruik te hebben gemaakt, zelfs zou gaan spekuleren op de eventuele meerwaarde van de op die wijze verworven landeigendom (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 25) wordt ook de pachter, thans eigenaar geworden, onderworpen aan bepaalde beperkingen; wanneer de wetgever wilde beletten dat anderen ten nadele van de voorkoopgenieter zouden spekuleren, dan past het insgelijks te verhinderen dat de pachter zelf aan speculatie zou doen (*ibid.*).

De pachter, eens eigenaar geworden ingevolge de wetgeving inzake de voorkoop, wordt op tweevoudige wijze in zijn vrijheid van handelen beperkt (zie art. 54):

1. gedurende een periode van vijf jaar te rekenen van de aankoop mag hij het goed niet vervreemden;
2. gedurende dezelfde periode is hij verplicht het goed zelf te exploiteren; dit alles onder voorbehoud van de uitzonderingen in de wet zelf voorzien.

Het is volstrekt zonder enig belang op welke wijze de pachter gebruik heeft gemaakt van zijn recht van voorkoop; hetzij bij verkoop uit de hand, hetzij bij openbare verkoop, hetzij bij vordering tot indeplaatsstelling.

Het volstaat dat de pachter daadwerkelijk, op welke wijze dan ook, van zijn recht van voorkoop heeft gebruik gemaakt. Terecht wijst EECKLOO (nr. 808) erop dat de hier besproken beperkingen niet van toepassing zijn wanneer de pachter eigenaar is geworden zonder gebruik te maken van zijn recht van voorkoop, b.v. indien hijzelf het hoogste bod gedaan heeft bij een openbare verkoop, of indien hij een aanbod heeft aanvaard dat niet het gevolg was van een publiek gedaan bod, of indien hij b.v. zonder inachtneming van de wet op de voorkoop gewoon onderhands met de eigenaar tot een akkoord is gekomen.

242 Vooreerst wordt aan de pachter, die gebruik heeft gemaakt van zijn recht van voorkoop, verbod opgelegd gedurende een periode van vijf jaar te rekenen van de aankoop, het goed aan andere personen over te dragen, wat neerkomt op een verbod van vervreemding van dit goed. De wetgever heeft niet enkel de verkoop *stricto sensu* willen verbieden, doch ook alle andere vormen van vervreemding zoals b.v. de schenking met last (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 8), de gewone schenking, ascendentenverdeling, inbreng in vennootschap, ruiling van eigendom, enz. (CLOSON, nr. 193).

Het verbod van vervreemding slaat op de totaliteit van het goed gedurende de volledige periode van vijf jaar (Vred. Sint-Truiden, 16 mei 1967, *J. Liège*, 1967-68, blz. 40; Vred. Nijvel, 29 mei 1968, *J.T.*, 1968, blz. 749; CLOSON, nr. 193).

Het verbod loopt over een periode van vijf jaar. Omtrent die termijn is heel wat te doen geweest bij de parlementaire besprekingen: eerst werd een termijn van zes jaar voorzien (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 25), die nadien, in overeenstemming met de wetgeving op de erfregeling der kleine nalatenschappen, herleid werd tot vijf jaar (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 265, blz. 7) en als zodanig ook werd opgenomen in artikel 1778 *octies*, B.W. (wet 1 febr. 1963); bij de bespreking van de huidige tekst van artikel 54, werd aanvankelijk door de Senaat terug een periode van zes jaar vooropgezet, die nadien weer werd teruggebracht tot vijf jaar (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 34, en *Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 14) onder motivering dat een periode van vijf jaar zeker voldoende zou zijn om speculatie vanwege de koper tegen te gaan en verlenging van deze termijn de pachter in een nog ongunstiger positie zou brengen tegenover de andere kandidaat-kopers die door geen enkele beperking gehouden zijn (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 35).

De vijfjarige periode vangt aan „te rekenen van de aankoop”; *in concreto* betekent zulks:

— bij verkoop uit de hand, zodra de aanvaarding van de pachter ter kennis is gekomen van de eigenaar zoals voorzien in artikel 48, 1^o, tweede lid;

— bij publieke verkoop, wanneer de pachter zijn instemming te kennen heeft gegeven om tegen de laatst geboden prijs zijn recht van voorkoop uit te oefenen (art. 48, 2°, tweede lid);

— bij vonnis van indeplaatsstelling, zodra het vonnis is uitgesproken; vanaf die dag bekomt het vonnis tussen partijen gezag van gewijsde (art. 24, Ger. W.); komt tegen het in eerste aanleg gewezen vonnis beroep, dan vangt de vijfjarige periode aan zodra het eindvonnis werd uitgesproken. Komt tegen het in eerste aanleg gewezen vonnis geen beroep, dan blijft zoals gezegd de aanvangstermijn bepaald door de datum van dat vonnis („Tant qu'un jugement en premier ressort n'est point attaqué par la voie d'appel, celui contre lequel il a été rendu n'est pas recevable à élever en justice une prétention contraire à ce qui a été jugé"; Cass. fr., 7 juli, 1890, *Dall. Pér.*, 90, I, 301, geciteerd in VAN LENNEP, IV, blz. 167, nr. 49). De „dies a quo" wordt niet meegerekend, doch wel de „dies ad quem".

Het verbod te vervreemden is in algemene termen gesteld en eveneens van toepassing ingeval de voorkoopgenieter na verkoop zelf de exploitatie voortzet (EECKLOO, nr. 812). Het verbod te vervreemden treft eveneens de rechtsoptvolgers van de voorkoopgenieter (zie verder, blz. 359-360).

243 Behalve het verbod van vervreemding wordt de vrijheid van de voorkoopgenieter nog op een ander punt beperkt: gedurende een periode van vijf jaar, te rekenen van de aankoop, mag de voorkoopgenieter de exploitatie van het goed niet aan anderen overdragen, moet hij m.a.w. zelf exploiteren.

Voor de berekening van de aanvangstermijn wordt verwezen naar nr. 113 hierboven; de verplichting geldt voor elke wijze waarop het recht van voorkoop werd uitgeoefend.

De bedoelde exploitatie is: landbouwexploitatie in de zin van artikel 1 van de wet (zie boven, nr. 2 e.v.); immers het doel van de voorkoop bestaat erin de pachter te helpen om het gepachte goed te verwerven en om hem toe te laten zelf de uitbating verder te zetten (stabilisatie) (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 25); zulks betekent echter niet dat noodzakelijkerwijze dezelfde cultuur moet worden verbouwd als voorheen: is de pachter vrij inzake bebouwing, des te meer de eigenaar zelf; hoofdzaak is dat de exploitatie valt binnen het begrip „landbouwexploitatie" zoals bedoeld in artikel 1 van de wet. Terecht stipt EECKLOO hierbij aan dat om 't even welke activiteit van een landbouwer, veehouder of tuinbouwer — hoe gespecialiseerd ook — in aanmerking komt (nr. 809), doch vanzelfsprekend niet de loutere of hoofdzakelijke aanwending voor bewoning, voeding of ontspanning van voorkoopgenieter of van zijn gezin. Volgens de vrederechter van Zele (*Vred. Zele*, 29 nov. 1967, *T. Vred.*, 1969-70, blz. 97) zou de uitzavelling van de terreinen, gekocht met gebruikmaking van het recht van voorkoop, toegelaten zijn, daar zulks de exploitatie ervan niet in de weg staat en slechts 3 à 4 weken duurt; om die reden zou uitzavelling evenmin met vervreemding kunnen gelijkgesteld vermits de overdracht niet van duurzame aard is.

Wat de ruilpacht betreft kan verwezen naar artikel 52, 1°, tweede lid, waarin wordt bepaald dat ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen geen invloed heeft op het recht van voorkoop van de pachter. Bestond dus vóór de verkoop reeds ruilpacht, dan blijft ze ook verder lopen na de verkoop en voldoet de voor-

koopgenieter aan het voorschrift vervat in artikel 54, eerste lid; ingeval de ruilpacht een einde neemt vóór het verstrijken van de vijfjarige periode, moet de voorkoopgenieter zelf de exploitatie verder zetten. Mag de voorkoopgenieter — na de aankoop — een ruilpacht aangaan die voorheen niet bestond? EECKLOO (nr. 809) en CLOSON (nr. 193) zijn geneigd hierop positief te antwoorden; zij verwijzen naar artikel 30, tweede lid, om te redeneren dat datgene wat aan de pachter was toegelaten, zeker aan de eigenaar dient toegelaten wanneer het over hetzelfde goed gaat; hierover bestaat echter nog geen gekende rechtspraak.

244 Het verbod de exploitatie aan anderen over te dragen slaat op de totaliteit van het goed gedurende de volledige termijn van vijf jaar (Vred. Sint-Truiden, 16 mei 1967, *J. Liège*, 1967-68, blz. 40; Vred. Nijvel, 29 mei 1968, *J.T.*, 1968, blz. 749; CLOSON, nr. 193); dit verbod treft ook de afstammeling(en) in wiens voordeel de pachter gebruik heeft gemaakt van zijn recht van voorkoop (EECKLOO, nr. 810). Wat gebeurt er met het verbod de exploitatie aan anderen over te dragen indien de voorkoopgenieter overlijdt binnen de gestelde termijn van vijf jaar? Zijn in dat geval de rechtsopvolgers ertoe gehouden verder zelf de exploitatie ter hand te nemen? Het gezond verstand leert dat zulks in 't algemeen een onmogelijke eis is: wie kan waarborgen dat de rechtsopvolgers ook maar iets van landbouw afweten; het kan toch niet de bedoeling van de wetgever geweest zijn onder het mom van bescherming van de landbouw de landbouwuitbating te laten teloorgaan, Vooraleer echter de exploitatie aan anderen over te dragen — hetgeen iets gans anders is dan eenvoudigweg zelf niet de exploitatie ter hand te nemen — verdient het aanbeveling vooraf de vrederechter machtiging te vragen ontslagen te worden van het verbod de exploitatie aan anderen over te dragen, en dit op grond van artikel 54, tweede lid (DE BOUNGNE, nr. 69; EECKLOO, nr. 811).

245 Zowel op het verbod van vervreemding, als op het verbod de exploitatie aan anderen over te dragen, telkens binnen een periode van 5 jaar te rekenen van de aankoop, zijn in de wet zelf uitzonderingen voorzien.

Eerste uitzondering:

Vervreemding van het goed, voorwerp van het voorkooprecht, evenals overdracht van de exploitatie zijn toegelaten voorzover vervreemding of overdracht gebeurt ten voordele van echtgenoot of echtgenote, eigen afstammelingen of aangenomen kinderen, of afstammelingen of aangenomen kinderen van echtgenoot of echtgenote. Gedeeltelijke vervreemding of exploitatie-overdracht is eveneens toegelaten; verscheidene van deze zopas vernoemde familieleden kunnen gezamenlijk tegenpartij zijn bij vervreemding of exploitatie-overdracht. Onder vervreemding dient eender welke vorm van eigendomsoverdracht — onder kosteloze of bezwarende titel — begrepen; exploitatieoverdracht geldt voor om 't even welke vorm van uitbating (EECKLOO, nr. 813), uitbating uiteraard in de zin van artikel 1 van de pachtwet. De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake eigendomsoverdracht tussen echtgenoten worden door de hier vermelde uitzondering niet in het gedrang gebracht. Dit blijkt duidelijk uit de parlementaire besprekingen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 424, blz. 1 en 2; *Parl. Hand.*, Senaat, 19 juni 1969, blz. 1719, 1720 en 1738; EECKLOO, nr. 813; CLOSON, nr. 193): artikel 1595 B.W., dat de verkoop tussen echtgenoten enkel in drie welbepaalde gevallen toelaat, behoudt volle geldig-

heid. Wanneer de vervreemding aan de echtgenoot of echtgenote plaatsgrijpt binnen het kader van artikel 1595 B.W., is de voorkoopgenietende verkoper gevrijwaard tegen elke sanktie (CLOSON, nr. 193).

Zijn de naaste familieleden, in de wet vermeld, na vervreemding of exploitatie-overdracht gehouden de verplichtingen door artikel 54 aan de voorkoopgenieter opgelegd inzake verbod van vervreemding en exploitatie-overdracht eveneens na te leven? De wet zelf, noch de voorbereidende besprekingen zeggen hierover iets. Toch zijn zowel EECKLOO (nr. 813) als CLOSON (nr. 193, *in fine*) van oordeel dat deze familieleden tot dezelfde verplichtingen gehouden zijn als hun rechtsvoorganger. CLOSON (nr. 193, *in fine*) heeft hiervoor een dubbel argument: enerzijds kan de voorkoopgenieter geen andere rechten overdragen dan die hijzelf geniet, en anderzijds het feit dat anders het doel van de wet, nl. winstgevende speculatie op pachtgronden beletten, gemakkelijk zou kunnen omzeild worden. Toch blijft het een feit dat de wet zelf niets hierover voorhoudt en dat zij aan de voorkoopgenieter (en tenslotte hem alleen) verbod van vervreemding of exploitatie-overdracht oplegt behoudens de uitzondering in het voordeel van zijn naaste familie; een cascade van verplichtingen is in de wet niet voorzien en mag niet zonder meer vermoed worden (zie in dezelfde zin: D'UDEKEM D'ACOS EN SNICK, nr. 360). Ten andere, waarom hier streng zijn, wanneer b.v. de vrederechter toelating verleent aan derden te verkopen, deze laatsten de voormelde verplichtingen niet overnemen van de voorkoopgenieter?

Tweede uitzondering:

246 Vervreemding van het ingevolge gebruikmaking van het recht van voorkoop verworven goed, evenals overdracht van de exploitatie aan andere personen dan de in het eerste lid van artikel 54 vernoemde familieleden binnen de termijn van vijf jaar blijft eveneens zonder sanktie, wanneer de voorkoopgenieter vooraf, op grond van ernstige redenen, hiertoe machtiging van de vrederechter heeft verkregen.

Al naar gelang het geval wordt deze machtiging aangevraagd door de pachter die voor eigen rekening van het recht van voorkoop gebruik heeft gemaakt, of door de afstammelingen van de pachter voor wier rekening de pachter het recht van voorkoop heeft uitgeoefend. In de mate dat de erfgenamen of rechtsverkrijgenden van de overleden voorkoopgenieter, of de in artikel 54, eerste lid, opgesomde familieleden zouden geacht worden eveneens gebonden te zijn door de verplichting tot persoonlijke exploitatie en door het verbod tot vervreemding, kunnen zij eveneens van deze tweede uitzondering gebruik maken (EECKLOO, nr. 814).

De vrederechter zal de ernstige redenen appreciëren die de pachter zou inroepen om aan andere personen verder te verkopen of de exploitatie over te dragen, vóór het verloop van de vijfjarige termijn (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 25). In de voorbereidende werken tot de wet, wordt geen enkel voorbeeld van mogelijk ernstige redenen aangehaald. Als zodanig zou gelden: verdeling om uit onverdeeltheit te treden hetzij onder medepachters die tezamen het goed hebben gekocht, hetzij onder de erfgenamen van de voorkoopgenieter (CLOSON, nr. 193), vooral wanneer deze laatsten in de praktische onmogelijkheid zijn gezamenlijk verder de uitbating voort te zetten (EECKLOO, nr. 815); terecht wordt ook door EECKLOO het voorbeeld aangehaald van de ziekte van de voorkoopgenieter die elke persoonlijke

uitbating onmogelijk maakt (nr. 815). Zou eveneens als ernstige reden mogen gelden de gratis-afstand van een gedeelte van het goed voor wegverbreding, teneinde verhaalbelasting te vermijden, evenals instemming met ruilverkaveling. Hoger (zie nr. 244) werd reeds erop gewezen dat het overlijden van de voorkoopgenieter geen einde maakt aan het verbod tot vervreemding. Dit gaat over op de rechtsopvolgers. Om hiervan ontslagen te worden dienen zij bij de vrederechter ernstige redenen aan te voeren. De vraag of als ernstige reden tot vervreemding van het deel van het goed kan gelden het motief dat de voorkoopgenieter niet over de nodige financiële middelen beschikt om gans de massa van de goederen, voorwerp van het recht van voorkoop, te betalen, wordt in de rechtsleer op uiteenlopende wijze beoordeeld. DE BOUNGNE (nr. 69), evenals GOURDET en RANSELLOT (blz. 36 en 37) en ook VANDEKERCKHOVE (*T. Not.*, 1963, 114, 2) verwerpen deze opvatting, die echter door EECKLOO (nr. 815) wordt verdedigd. Toch lijkt het argument van de auteurs die de zopas vernoemde opvatting bestrijden wel ernstig: de wet laat de pachter niet toe van zijn recht van voorkoop gebruik te maken om slechts een gedeelte van het tekoopgesteld verpacht goed te kopen waarom dan, na verkoop van het geheel, hem toelaten een deel te verkopen, en op die manier tot hetzelfde resultaat te komen als de wetgever heeft trachten te beletten? Het ware onlogisch zodoende een premie te verlenen aan de insolvabele pachter; overigens kan niet *a priori* ondersteld worden dat in zulk geval de pachter beneden de aankoopprijs zou verkopen en zal de pachter in de meeste gevallen toch wel op een zekere winst spekuleren; precies dat heeft de wetgever trachten te verhinderen. De bevoegde vrederechter is de rechter van het kanton waar de zetel van de exploitatie gelegen is (zie verder, nr. 355). Het rekwist dat aan de vrederechter wordt aangeboden moet ingewilligd vóór tot vervreemding of overdracht van exploitatie wordt overgegaan.

247 Overtreding van de bepalingen van artikel 54 geeft aanleiding tot de bij de wet voorziena sanktie: de voorkoopgenieter moet aan de verkoper een schadevergoeding betalen gelijk aan 20 % van de verkoopprijs.

Deze sanktie heeft een forfaitair karakter. Inderdaad, de door de verkoper geleden schade is moeilijk te schatten: er werd aangevoerd dat bij verkoop uit de hand de eigenaar toch de door hem vastgestelde prijs heeft verkregen, en dat hij bij publieke verkoop het hoogste bod bekam, zodat hij in beide gevallen geen schade leed, doch wel de kandidaat-kopers die werden geweerd. Men heeft zelfs gesproken over een vorm van vergoeding zonder schade, van wettelijk georganiseerde ongegronde vermogensverschuiving (noot BUTZLER onder Cass., 28 april 1972, *R.W.*, 1972-73, 221 e.v.). Anderzijds werd aangevoerd dat waar er meer kandidaat-kopers waren, de eigenaar zou kunnen voorhouden dat hij wellicht meer had kunnen bekomen; om dan aan elke betwisting zo over het bestaan, als over de hoegrootheid van de schadevergoeding een einde te maken, werd de schadevergoeding forfaitair op 20 % van de verkoopprijs gesteld (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 25 en 26).

Basis van dit bedrag is de prijs, vermeld in de akte van aankoop van de voorkoopgenieter (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 196, blz. 26), dus, de prijs door de voorkoopgenieter destijds aan de eigenaar-verkoper te betalen, en niet de prijs die de voorkoopgenieter zelf ingevolge verkoop zou hebben verworven. Voorheen, toen artikel 1778 *octies* deze materie regelde, kon men zich terecht de vraag stellen of bij gedeeltelijke vervreemding, het bedrag van 20 % toch diende berekend op basis van het volledig bedrag van de aankoopprijs van gans het perceel; de vrederechter van Nijvel opteerde voor die oplossing (Vred. Nijvel, 29 mei 1968, *J.T.*, 1968, blz. 749); hij wordt hierin gevolgd door CLOSON (*a.w.*, nr. 193) die van mening is dat dit onder de huidige wet (art. 54, tweede alinea) eveneens het geval zou zijn. Deze opvatting van CLOSON dient verworpen. De tweede alinea van artikel 54 neemt weliswaar de vroegere tekst van artikel 1778 *octies* over, doch met dit verschil, dat artikel 54 spreekt van „20 % van de

verkoopprijs van de betrokken percelen", daar waar artikel 1778 *octies* enkel sprak over „20 % van de verkoopprijs". Dit wijst er dus op dat bij gedeeltelijke verkoop, de sanktie van 20 % berekend wordt op 20 % van de aankoopprijs van het perceel, voorwerp van de gedeeltelijke verkoop, en dus niet op 20 % vavn de totale aankoopsom (EECKLOO, nr. 817). In voorkomend geval zal de rechter een deskundige aanstellen om — binnen het kader van de globale aankoopprijs — de verkoopprijs van het nadien vervreemde gedeelte te berekenen, indien het b.v. om gebouwen of bouwplaatsen gaat, waarvan de waarde hoger ligt dan de gemiddelde verkoopprijs per perceel.

248 De verkoper heeft op deze forfaitaire schadevergoeding recht, ook al zou vaststaan dat hij in werkelijkheid geen schade heeft geleden. De mogelijke kandidaat-koper die door de voorkoopgenieter werd uitgeschakeld, beschikt over geen rechtsvordering welke direkt uit de pachtwet zelf voortvloeit; er is hieromtrent geen specifieke tekst in de wet zelf voorhanden. Het Hof van Cassatie had te oordelen over een geval waar een kandidaat-koper die onder voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop door de pachter, gekocht had — welke koop niet doorging daar de pachter effectief gebruik maakte van zijn recht van voorkoop — op grond van artikel 1382 B.W. schadevergoeding vorderde van de pachter-koper, die binnen de termijn van 5 jaar het pachtgoed verder verkocht. Het Hof van Cassatie (Cass., 28 april 1972, *R.W.*, 1972-73, 215 e.v. met noot; *Arr. Cass.*, 1972, blz. 797) wees er eerst op dat artikel 54 er weliswaar toe strekt te voorkomen dat de voorkoopgenieter op de eventuele meerwaarde van de landeigendommen ten nadele van de verkoper zou spekuleren, doch houdt anderzijds voor dat zulks niet wegneemt dat de pachter die een derde, welke een landeigendom onder voorwaarde heeft aangekocht, door de uitoefening van zijn recht van voorkoop belet eigenaar te worden van gezegd landgoed en die nadien de voorwaarde niet eerbiedigt waaronder de wet hem dit recht van voorkoop toekent, nl. het verbod van overdracht gedurende 5 jaar, van dit laatste recht misbruik maakt; verder zegt het Hof dat uit de voorbereidende werken van artikel 54 geenszins blijkt dat de wetgever, door de forfaitaire vaststelling van de eventueel aan de verkoper verschuldigde schadevergoeding de toekenning van elke schadevergoeding aan de ontzette koper heeft willen uitsluiten, zodat, bij ontstentenis van dergelijke wilsuiting door de wetgever, de algemene principes inzake misdrijven en oneigenlijke misdrijven van toepassing blijven; de kandidaat-koper kan dus op grond van artikel 1382 B.W. schadevergoeding eisen wegens rechtsmisbruik door de pachter-koper. Vrij algemeen wordt immers aanvaard dat de afwending van een recht van zijn funktie, zijn sociaal of economisch doel, een misbruik uitmaakt (noot BUTZLER, Cass., 28 april 1972, *R.W.*, 1972-73, 221; *vgl.* Vred. Nijvel, 29 mei 1968, *J.T.*, 1966, blz. 749; EECKLOO, nr. 816). Wel kan aanvaard dat de verkoper van zijn recht afstand kan doen, alleszins na het feit dat aanleiding geeft tot het eventueel instellen van een vordering. Dat hij zulks op voorhand zou kunnen doen lijkt toch wel in strijd met de bedoeling van de wetgever, die elke speculatie in hoofde van de pachter heeft willen uitsluiten; overigens put de verkoper zijn recht enkel uit de wet en ontstaat dit pas na verkoop gerealiseerd door de voorkoopgenieter.

Of de verkoper het recht op schadevergoeding aan een derde kan overdragen — eventueel zelfs vooraleer de pachter aan zijn verplichtingen tekortkomt — lijkt, gezien de aard van dit recht, dat toch een zeer persoonlijk karakter heeft, twijfelachtig (*vgl.* Vred. Nijvel, 29 mei 1968, *J.T.*, 1966, blz. 749; EECKLOO, nr. 816). Wel kan aanvaard dat de verkoper van zijn recht afstand kan doen, alleszins na het feit dat aanleiding geeft tot het eventueel instellen van een vordering. Dat hij zulks op voorhand zou kunnen doen lijkt toch wel in strijd met de bedoeling van de wetgever, die elke speculatie in hoofde van de pachter heeft willen uitsluiten; overigens put de verkoper zijn recht enkel uit de wet en ontstaat dit pas na verkoop gerealiseerd door de voorkoopgenieter.

De vordering van de eigenaar, tot het bekomen van de schadevergoeding van 20 %, is aan geen bijzondere verjaringstermijn onderworpen; hieruit volgt dat terzake artikel 2262 B.W. van toepassing is, zodat enkel de dertigjarige verjaring geldt; er kan niet geredeneerd naar analogie van artikel 51, vierde lid (EECKLOO, nr. 819).

De enige sanktie die de wet kent is de zojuist besproken schadevergoeding. Indeplaatsstelling komt dus niet in aanmerking.

AFDELING IX

SANCTIES INGEVAL DE PACTER TEN ONRECHTE HET RECHT VAN VOORKOOP HEEFT INGEROEPEN

249 De wetgeving inzake voorkoop is ingewikkeld en in de praktijk rijzen vaak vragen die niet onmiddellijk met zekerheid juist kunnen beantwoord. Het gevaar is niet denkbeeldig dat een pachter die om een of andere reden het recht van voorkoop niet kan inroepen (b.v. op grond van artikel 52, 1°), niettemin toch een beroep doet op zijn beweerd recht van voorkoop en er zodoende — ten onrechte — in slaagt het pachtgoed in eigendom te verwerven.

Wat kan in zulk geval gedaan, daar hier toch klaarblijkelijk sprake is van misbruik van recht?

De wet zelf voorziet dat geval niet; de algemene rechtsbeginselen zijn dus van toepassing. „*Fraus omnia corrumpit*”; de verkoop is dus vatbaar voor vernietiging (CLOSON, nr. 195).

Voorzichtigheidshalve geeft CLOSON (nr. 195) de raad in het lastenkohier van de verkoop het beding in te lassen waarbij de verkoop — in dergelijke omstandigheden — vernietigbaar wordt op vordering van iedere belanghebbende partij. Volgens CLOSON mag de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde niet bedongen, op grond van het laatste lid van artikel 29; deze opvatting dient verworpen, daar artikel 29 alleen over de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde spreekt binnen het kader van een pachtvereenkomst, terwijl het hier over verkoop gaat. Gaat het om een verkoop uit de hand, dan geeft CLOSON (nr. 195) aan de verpachter de goede raad zijn aanbod tot verkoop aan de pachter te betekenen onder de opschortende voorwaarde dat deze laatste wel degelijk titularis is van het recht van voorkoop; dit opent in voorkomend geval de mogelijkheid misbruik vanwege de pachter te beteugelen.

In de andere gevallen zal in de praktijk de houding van de pachter zonder sanktie blijven: hijzelf zal niet reageren, en overigens zou hem het adagium worden tegen-
geworpen: „*Nemo auditur propriam turpitudinem allegans*”. Ook de verkoper is tenslotte met het bedrag akkoord gegaan en zal praktisch niet kunnen bewijzen dat hij bij voortzetting van de publieke verkoop een hoger bedrag zou hebben bekomen. Terecht laat CLOSON (nr. 195) eveneens gelden dat de uitgewonnen derden (amateur-kopers) nooit zouden kunnen bewijzen dat het goed hun werkelijk zou toege-
wezen zijn. CLOSON (nr. 196) verwerpt de stelling voorgehouden door MOUREAU-MARGRÈVE (Studiedag Belgische Vereniging Agrarisch Recht, 29 nov. 1968, Universiteit Luik) als zou de verkoper de pachter kunnen dagvaarden om de nietigheid van de verkoop te horen uitspreken wegens rechtsdwaling aangaande een essentiële hoedanigheid van de koper, daar immers in zulk geval de verkoop alleen dan vatbaar is voor vernietiging wanneer bewezen is dat, zo de verkoper zijn dwaling gekend had, hij stellig niet tot verkoop was overgegaan; zulks lijkt moeilijk te bewijzen, daar inzake verkoop niet de persoon van de koper, doch wel de prijs de doorslag geeft.

AFDELING X

OVERDRACHT VAN HET RECHT VAN VOORKOOP

250 Artikel 47 van de pachtwet kent een recht van voorkoop toe aan de pachter of zijn afstammelingen die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen. In feite werd het recht van voorkoop ingevoerd door de wet van 1 februari 1963. Reeds dan vroeg men zich af of de wet haar doel zou bereiken (*Parl. Besch.*, Kamer, 1961-62, nr. 400-3, blz. 5). Na verloop van tijd, en in het licht van de opgedane ervaring stelde de wetgever zich opnieuw de vraag of de bestaande wet haar doel bereikte en of het wel zin had het recht van voorkoop aan de pachter toe te staan indien hij de nodige middelen niet had om dit recht uit te oefenen; de bestaande wetgeving zou zelfs een welmenende belegger niet toelaten de pachter te helpen door zelf het goed te kopen tegen de aan de pachter voorgestelde prijs en het hem verder te laten exploiteren, daar dit feitelijk een overdracht zou zijn van het recht van voorkoop, verboden bij artikel 54. Om hieraan te verhelpen en de wet meer effect te laten sorteren werd in de Kamer een voorstel ingediend door de Heren Remacle, Pierret en Lernoux met de bedoeling de overdracht van het recht van voorkoop te organiseren in de hoop dat het voorstel een uitkomst zou betekenen voor de exploitant die het door hem gepachte goed niet zelf kan kopen, maar een belegger gevonden heeft die bereid is hem te helpen.

251 De tekst van artikel 48 *bis* maakt het voorwerp uit van de wet van 12 juni 1975 „tot aanvulling van de bepalingen van afdeling 3 van hoofdstuk II van boek III, titel VIII van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht”, en verscheen in het *Belgisch Staatsblad* van 19 juli 1975. Dit artikel 48 *bis* luidt als volgt:

„Artikel 48 *bis*. De pachter kan zijn recht van voorkoop in de hiernavolgende voorwaarden overdragen aan een derde.

In geval van toepassing van artikel 48, I, tweede lid, deelt de pachter aan de eigenaar de schriftelijke instemming mede van de derde. Bij toepassing van artikel 48, 2, tweede lid, verklaart de derde, eventueel bij gevolmachtigde, op de openbare verkoop het voorkooprecht in plaats van de pachter uit te oefenen. De verkoper kan eisen dat de derde verkrijger waarborg stelt.

In geval van toepassing van dit artikel ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter, ingaande op de verjaardag van de ingennottreding van de pacht die volgt op de datum van de aankoop door de derde.

De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de in dit artikel gestelde voorwaarden, mag gedurende een periode van negen jaar, te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode, zoals voorzien in het derde lid, de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot.

Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper een schadevergoeding, gelijk aan 20 % van de verkoopprijs van de betrokken percelen, verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen”.

252 Ph. VANAUVERMAETE („Een recente vernieuwing in het Belgische Voorkooprecht, *R.W.*, 1975-76, 1136 e.v.) is van oordeel dat artikel 48 *bis* eigenlijk een ommekeer heeft teweeggebracht in de bestaansgrondslagen van het voorkooprecht. Oorspronkelijk, bij de wet van 1 februari 1963, werd dit recht in hoofdorde gecreëerd als een sociaal promotiemiddel voor de pachter, die, na jarenlange arbeid, dank zij het voorkooprecht, eigenaar kon worden van de door hem gepachte gronden, terwijl de wetgever enkel subsidiair beoogde de pachter, dank zij het verwerven van de eigendom, meer bedrijfszekerheid te garanderen. Het accent werd thans verschoven van een eigendomstimulerende techniek naar een middel om de stabiliteit van de zittende pachter te waarborgen, en zodoende zijn exploitatie veilig te stellen. Hierdoor sluit men aan bij de ideeën die de Commissie van de E.E.G. naar voren bracht bij de voorbereiding van de richtlijn 72/159/Raad E.E.G. van 17 april 1972 betreffende de modernisering van de landbouwbedrijven waar herhaaldelijk wordt gezegd dat „het niet gewenst is de landbouwers te stimuleren een belangrijk deel van hun financiële middelen te besteden voor de aankoop van grond, omdat haars inziens niet zozeer de aankoop als wel het pachten van gronden het meest aangewezen middel vormt voor de opbouw van het agrarisch bedrijf”.

Anderzijds wordt eens te meer de keuzemogelijkheid van de eigenaar bij verkoop beperkt.

De uitoefening van het recht van voorkoop door een derde is enkel mogelijk voorzover de pachter zelf zijn recht van voorkoop zou kunnen uitoefenen, daar de derde geen eigen recht op voorkoop kan doen gelden, onmiddellijk uit de wet geput, doch een afgeleid recht, hem door de pachter overgedragen.

Deze overdracht van het recht van voorkoop is mogelijk zo bij verkoop uit de hand als bij openbare verkoop.

A. OVERDRACHT VAN HET RECHT VAN VOORKOOP BIJ VERKOOP UIT DE HAND

253 Er weze even aan herinnerd dat bij verkoop uit de hand de eigenaar, overeenkomstig artikel 48, 1^o, het goed slechts aan iemand anders dan de pachter mag verkopen, nadat hij de pachter de gelegenheid heeft gegeven om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. De pachter beschikt over één maand na de kennisgeving die hij van de verpachter moet ontvangen, om het aanbod van verkoop te aanvaarden, ingeval hij het voorkooprecht zelf uitoefent (art. 48, 1^o); deze aanvaarding gebeurt bij aangetekende brief of gerechtsdeurwaardersexploot. Ingeval de pachter, in plaats van zelf het recht van voorkoop uit te oefenen, dit recht aan een derde overdraagt, moet hij binnen de maand na de kennisgeving vanwege de eigenaar, aan de eigenaar schriftelijke instemming van de derde mededelen. Hieromtrent werd bij de parlementaire besprekingen gezegd: „Bij de brief van de pachter moet dus deze schriftelijke verklaring van de derde-koper gevoegd worden” (*Parl. Besch.*, Senaat, 1974-75, nr. 593-2, blz. 3). In het parlement werd alleen gesproken over kennisgeving per brief doch op grond van artikel 57 mag wel aangenomen worden dat een betekening via exploot van gerechtsdeurwaarder van de originele schriftelijke verklaring van de derde-koper eveneens geldig is (D'UDEKEM D'ACCOZ en SNICK, *Overdracht van het recht van voorkoop*, *R.W.*, 1975-76, 1529). Wat moet worden medegedeeld is de „schriftelijke instemming” van de derde; dit kan een eenzijdige verklaring van deze derde zijn, of een regelrechte en regelmatige „overdracht van recht van voorkoop” tussen pachter en derde-koper. Het is echter niet vereist dat de „schriftelijke instemming” de vorm zou aannemen van een „schriftelijke overeenkomst”. Dit blijkt uit de omstandigheid dat een amendement van Senator Hambye dat ertoe strekte de pachter de verplichting op te leggen aan de eigenaar kennis te geven van de „schriftelijke overeenkomst die hij met de derde heeft gesloten” (*Parl. Besch.*, Senaat, 1974-75, nr. 593-3) werd verworpen (*Beknopt. Verslag Senaat*, 12 juni 1975, blz. 894). De „schriftelijke instemming” waarvan de pachter kennis geeft aan de verkoper moet

geen authentieke akte zijn; een onderhands geschrift volstaat (D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, *ibid.*, blz. 1530). De „schriftelijke instemming” moet in elk geval geen twijfel erover laten bestaan dat de derde-koper het voorkooprecht in de plaats van de pachter wenst uit te oefenen.

Bij verkoop uit de hand hoeven niet zoveel voorzorgen genomen ten aanzien van de waarachtigheid van de door de pachter medegedeelde instemming van de derde-koper; deze zal al vlug blijken bij de ondertekening van de verkoopsakte door de derde-koper.

Overeenkomstig artikel 1583 B.W. is de verkoop voltrokken tussen eigenaar en derde-koper op het ogenblik dat de kennisgeving van de schriftelijke instemming van de derde-koper, door de eigenaar wordt in ontvangst genomen. D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK (*ibid.*, blz. 1530) merken terecht op dat hierdoor voor de pachter geen enkele verplichting ontstaat, zodat hij b.v. niet gehouden blijft tot betaling van de verkoopprijs indien de derde-koper in gebreke blijft deze te betalen. De vraag of de instrumenterende ambtenaar verplicht is in de kennisgeving, bedoeld in artikel 48, 1°, aan de pachter te laten weten dat hij zijn recht van voorkoop aan een derde kan overdragen wordt door D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK (*ibid.*) terecht ontkennend beantwoord daar artikel 48, 1°, door de nieuwe wet niet werd gewijzigd.

De overige wettelijke regelingen en problemen in verband met de overdracht van het recht van voorkoop aan de derde-koper zijn identiek bij de verkoop uit de hand en bij de openbare verkoop. Zij worden verder en afzonderlijk behandeld.

B. OVERDRACHT VAN HET RECHT VAN VOORKOOP BIJ OPENBARE VERKOOP

254 Bij openbare verkoop rijzen er problemen in verband met het bewijs van de voorafgaande overeenkomst tussen pachter en derde-koper.

De wetgever heeft zich ertoe beperkt te zeggen dat „bij toepassing van artikel 48, 2°, tweede lid, verklaart de derde, eventueel bij gevolmachtigde, op de openbare verkoop het voorkooprecht in plaats van de pachter uit te oefenen”. Volgens deze tekst volstaat het dus dat de derde — zelfs eventueel bij gevolmachtigde — **v e r k l a a r t** het recht van voorkoop uit te oefenen in de plaats van de pachter. Voor de instrumenterende notaris is zulke verklaring alleen en op zichzelf toch wel wat weinig om de verantwoordelijkheid op zich te nemen het goed toe te wijzen; dit zou zeker het geval zijn wanneer de pachter zelf bij de openbare verkoop afwezig is. Bij aanwezigheid van de pachter zelf kan de notaris vanzelfsprekend onmiddellijk de juistheid van de verklaring van de derde-koper of zijn gevolmachtigde nagaan.

Bij de parlementaire besprekingen werd reeds erop gewezen dat zich bij de openbare verkoop moeilijkheden zouden kunnen voordoen (Senator HAMBYE, *Beknopt Verslag*, 12 juni 1975, blz. 880). Senator HAMBYE diende zelfs een amendement in waarbij ingeval van openbare verkoop de derde-koper of zijn lasthebber weliswaar kan verklaren het recht van voorkoop uit te oefenen in plaats van de plaats, doch „mits hij onmiddellijk het bewijs levert dat deze daarmee instemt” (*Beknopt Verslag*, 12 juni 1975, blz. 894). Hoe redelijk ook, werd nochtans dit amendement verworpen, wel in hoofdzaak omdat anders het ontwerp terug naar de Kamer zou dienen verzonden. Senator HAMBYE verdedigde deze tekst met het argument dat men moet voorkomen dat bij de openbare verkoop moeilijkheden zouden ontstaan; verder liet hij gelden

dat het vanzelfsprekend zou zijn dat de derde-koper de instemming van de pachter moet hebben en daarvan tijdens de openbare verkoop het bewijs moet kunnen leveren (*Beknopt Verslag*, Senaat, 12 juni 1975, blz. 880). Terecht werd door Senator PEDE opgemerkt dat wanneer de notaris de vraag stelt of de pachter gebruik maakt van zijn recht van voorkoop om 't even wie kan zeggen dat hij is koper in de plaats van de pachter zonder dat hij dit moet bewijzen. Als redenen om het amendement te verwerpen werd aangevoerd dat de bestaande tekst voldoet en dat voor de vragen naar een bewijs kan verwezen naar de algemene bepalingen inzake bewijsrecht; ook werd door de Minister van Landbouw verklaard dat het amendement HAMBYE misschien de tekst verbetert doch „niet onmisbaar is”... vermits bij een openbare verkoop de notaris zich rekenschap moet geven van de instemming die er nodig was om het recht van voorkoop over te dragen. Het is evident dat hij daarvoor niet zomaar op een eenvoudige bewering mag ingaan, doch dat een bewijs nodig is” (*Beknopt Verslag*, Senaat, 12 juni 1975, blz. 881). Men moet derhalve logisch besluiten dat de notaris zich niet ertoe kan beperken de verklaring van de derde-koper of zijn gevolmachtigde zonder meer te aanvaarden. VANAVERMAETE P. (*a.w.*, blz. 1140) laat met recht gelden dat de derde het voorkooprecht niet rechtstreeks uit de wet put, doch slechts kan steunen op de overeenkomst met de pachter, zodat het voor de hand ligt dat hij bij zijn verklaring het bewijs moet leveren dat hij houder is van het voorkooprecht van de pachter, hetgeen normalerwijze alleen maar kan geschieden door voorlegging van de betrokken overeenkomst, voorzover de pachter zelf ter plaatse zijn instemming niet kon betuigen met deze overdracht. Een authentieke akte is niet vereist daar het niet gaat om de overdracht van een zakelijk recht (D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, *a.w.*, blz. 1531). De volmachtdrager voor de derde-koper moet echter wel voorzien zijn van een authentieke volmacht (art. 2. Hyp. W.). Bij de openbare verkoop zal de instrumenterende notaris derhalve drie vragen stellen:

1. of de pachter gebruik wenst te maken van zijn recht van voorkoop;
2. zo neen, of een derde hiervan gebruik wil maken;
3. zo ja, of deze derde zelf of zijn gevolmachtigde aanwezig is (*Parl. Besch.*, Kamer, B.Z., 1974, nr. 151-2, blz. 4, verwijzing naar verklaring van Minister van Landbouw).

Uit de niet-gewijzigde tekst van artikel 48, 2°, tweede lid, zou kunnen blijken dat het volstaat dat de notaris bij het einde der opbieding en vóór de toewijzing in het openbaar de vraag stelt of de pachter of zijn gevolmachtigde het recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Uit de hogervermelde tekst blijkt echter dat de Minister van Landbouw er een andere mening op nahield; hoewel naar de letter van de wet de verplichting de hierbovenvermelde aanvullende vragen te stellen niet expliciet in de wet te vinden is, zal de voorzichtige notaris toch niet nalaten deze vragen te stellen alvorens definitief toe te wijzen.

Zodra de derde-koper of zijn gevolmachtigde verklaart het goed tegen het laatste bod te kopen is de koop voltrokken.

De overige wettelijke regelingen en problemen in verband met de overdracht van het recht van voorkoop zijn identiek bij de verkoop uit de hand en bij openbare verkoop. Zij worden verder en afzonderlijk behandeld.

C. REGELS VAN TOEPASSING ZOWEL BIJ VERKOOP UIT DE HAND ALS BIJ OPENBARE VERKOOP

1. *Het begrip „derde” in artikel 48 bis*

255 De letterlijke tekst van artikel 48 *bis* spreekt enkel van overdracht van het recht van voorkoop aan een derde. De vraag of de pachter het recht van voorkoop aan meer dan één persoon kan overdragen bij verkoop van het goed in massa werd door D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK (*a.w.*, blz. 1531) ontkennend beantwoord; hierbij verwijzen zij naar de in het enkelvoud gestelde tekst en voegen eraan toe dat de wetgever, zo hij het anders gewild had, wel het woord „derden” zou gebruikt hebben zoals o.a. in artikel 1328 B.W. en artikel 1 Hyp. W. Trouwens, op grond van artikel 56 is ook artikel 48 *bis* (impliciet) van dwingende aard en derhalve beperkenderwijze te interpreteren (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 50). Bij de verkoop in massa mag de pachter zeker niet eigenmachtig tot splitsing van de door hem gepachte en in massa te koop aangeboden goederen overgaan en op die wijze zijn recht van voorkoop aan verschillende derden overdragen; de pachter mag dit evenmin als hij b.v. bij verkoop in massa enkel zijn voorkooprecht op een gedeelte van het goed zou overdragen (*Beknopt Verslag*, 12 juni 1975, blz. 881).

Wordt het goed niet „in massa”, doch daarentegen „in kavels” te koop aangeboden, dan heeft de pachter recht van voorkoop op iedere kavel afzonderlijk (D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK, *ibid.*, blz. 1531) (zie: Cass., 17 jan. 1975, *R.W.*, 1974-75, 2022 en *Arr. Cass.*, 1975, 545); hij mag dan ook voor iedere kavel afzonderlijk zijn recht van voorkoop aan een door hem aan te wijzen derde overdragen.

Hieruit volgt dat de pachter, bij verkoop „in kavels” deels zelf het voorkooprecht mag uitoefenen en een deel overdragen aan een derde-koper (*Parl. Besch.*, Senaat, 1974-75, nr. 593-2, blz. 4 en *Parl. Hand.*, Senaat, 1974-75, nr. 105, blz. 2428).

Overigens werd bij de parlementaire besprekingen uitdrukkelijk de vraag gesteld of de pachter het recht heeft zijn voorkooprecht gedeeltelijk over te dragen. De verslaggever in de Senaat (*Parl. Besch.*, 1974-75, nr. 593-2, blz. 4) antwoordde dat bij onderhandse verkoop gedeeltelijke overdracht van het recht van voorkoop mogelijk is indien de verkoper er zich niet tegen verzet, maar dat in het ander geval, en ook bij publieke verkoop, deze handelwijze alleen kan aanvaard worden voor zover deze overeenstemt met de wijze waarop de goederen aan de pachter worden aangeboden. Hierbij aansluitend verklaarde de verslaggever nog bij de bespreking in de Senaat (*Beknopt Verslag*, 12 juni 1975, blz. 881) dat rekening moet gehouden met de praktijk van de cumulatie van de goederen, eerder dan met de wijze waarop de loten op de verkoopaffiche voorkomen; de pachter of derde beslissen of zij de loten al dan niet kopen zoals zij uiteindelijk worden aangeboden.

2. *„Waarborg” eventueel te verstrekken door de derde-verkrijger*

Als de pachter zijn recht van voorkoop aan een derde overdraagt kan de verkoper eisen dat de derde verkrijger *waarborg* stelt. Volgens D'UDEKEM D'ACUZ en SNICK (*a.w.*, blz. 1532) zou de term *waarborg* een gebrekkige vertaling zijn van de franse tekst *caution* en zou hier klaarblijkelijk de *borgtocht* worden bedoeld waarvan sprake in de artikels 2011 e.v. van het B.W.

De bedoeling van de indieners van het wetsvoorstel is duidelijk de verkoper de mogelijkheid te geven van de derde (kandidaat-) koper te eisen dat hij eerst borg stelt, nl. een persoonlijke borg zoals bedoeld in artikel 2011 B.W., d.i. een persoon die zich voor de schuldenaar aangegane verbintenis borg stelt jegens de schuldeiser, om aan die verbintenis te voldoen indien de schuldenaar niet zelf daaraan voldoet. Deze bedoeling blijkt uit de grondtekst van het wetsontwerp. De indieners van het ontwerp waren drie franstalige kamerleden; de Franse tekst spreekt van *caution* en de Nederlandse tekst hanteert eveneens de term *borg* en niet *waarborg* zoals de tekst van de wet.

De wettekst geeft aanleiding tot afwijkende interpretatie naargelang men de Franse, dan wel de Nederlandse tekst hanteert: *caution* is inderdaad letterlijk *borg*, terwijl de Nederlandse tekst van *waarborg* spreekt.

Ondanks het feit dat de grondtekst (waar de termen „*caution*” en „*borg*” worden gebruikt) niet tot verwarring kon aanleiding geven, is dit toch gebeurd bij de bespreking van het wetsvoorstel in de Kamercommissie voor Landbouw. Uit het Verslag namens die commissie uitgebracht blijkt dat o.m. de vraag werd gesteld „wat er gebeurt indien de derde-verkrijger weigert de *waarborg* te betalen; het antwoord hierop luidde: „Wanneer de *waarborg* echter wordt opgevorderd en de derde-verkrijger die niet betaalt, kan deze laatste het recht van voorkoop niet uitoefenen” (*Parl. Besch.*, Kamer, B.Z. 1974, nr. 151-2, blz. 3). Zelfs werd door een lid voorgesteld de tekst als volgt te „preciseren”, dat de „verkoper in ieder geval kan eisen dat de derde-verkrijger een *waarborg* zou verlenen”.

Zonder verdere discussie omtrent dit punt werd dan, op grond van de bespreking in de commissie, door de Verslaggever de tekst van het wetsvoorstel in zijn geheel aangepast. Deze aanpassing had tot gevolg dat, voor wat de kwestie van het stellen van een borg of het verlenen van *waarborg* betreft, men uiteindelijk gekomen is tot de huidige ongelukkige tekst, waarbij in het Nederlands sprake is van *waarborg* en in het Frans van *caution*.

Voorzover in het Parlement uitdrukkelijk over dit probleem sprake is geweest blijkt het dat de sprekers „*waarborg* - *garantie*” hebben bedoeld, en in dit licht werd door de verslaggever dan ook de Nederlandse (doch niet de Franse) tekst aangepast. Uit de verdere bespreking (*Parl. Besch.*, Senaat, 1974-75, nr. 593-2, blz. 3) valt niets hieromtrent te leren daar de verslaggever in de Senaat zonder meer de mogelijkheid vermeldt om een *waarborg* te eisen.

VANAUVERMAETE, Ph. (*a.w.*, blz. 1138) spreekt alleen van „*waarborg*”; totnogtoe ontbreekt rechtspraak omtrent deze aangelegenheid. Bij de interpretatie moet alleszins rekening gehouden worden met de gelijkwaardigheid van de Nederlandse en Franse tekst; de duidelijke voorkeur van de verslaggever van de Kamercommissie voor Landbouw voor de term „*waarborg*” mag evenmin uit het oog verloren. Gezien het feit dat de Nederlandse tekst het woord „*waarborg*” gebruikt zal hier verder ook alleen deze term worden gehanteerd.

De *waarborg* kan zowel bij verkoop uit de hand als bij openbare verkoop worden geëist, doch naar het inzicht van de Minister van Landbouw zou in de praktijk van dit recht enkel worden gebruik gemaakt bij openbare verkoop (*Parl. Besch.*, Kamer, B.Z., 1974, nr. 151-2, blz. 3). Bij verkoop uit de hand is immers de verkoop voltrokken op het ogenblik van de mededeling door de pachter aan de eigenaar van de schriftelijke instemming van de derde. De verkoper die ingeval van verkoop uit de hand geen onaangename verrassing wil beleven zal er goed aan doen het stellen van een *waarborg* als opschortende voorwaarde in de verkoopovereenkomst op te nemen voor het geval de pachter gebruik zou maken van zijn recht tot overdracht van het voorkooprecht (VANAUVERMAETE, *a.w.*, blz. 1138; D'UDEKEM D'ACQOZ en SNICK, *a.w.*, blz. 1532). Bij openbare verkoop bepalen de verkoopsvoorwaarden gewoonlijk dat de koper borg moet stellen zodat de verkoper hieruit het recht put een „*borg*” te eisen in de betekenis van de artikelen 2011 e.v. van het B.W. Niettemin kan op grond van artikel 48 *bis* in elk geval van

de derde-koper een waarborg worden geëist. Wanneer de derde-verkoper gevorderd wordt waarborg te stellen zonder dat hij op deze eis ingaat, dan kan hij het recht van voorkoop niet uitoefenen (*Parl. Besch.*, Kamer, B.Z., 1974, nr. 152-2, blz. 3). Voorzien de algemene verkoopvoorwaarden het stellen van een waarborg dan zal de notaris bij de openbare verkoop de vraag naar de eventuele uitoefening van het recht van voorkoop moeten laten vergezeld gaan van de vraag of de derde-koper bereid is hieraan te voldoen.

In geen geval is de verkoper verplicht waarborgstelling te eisen: hij beslist hierover eigenmachtig, doch doet er goed aan de raad van zijn notaris te volgen.

3. *Pachthernieuwing in het voordeel van de pachter*

Volgens het tweede lid van artikel 48 *bis* ontstaat bij toepassing van de overdracht van het recht van voorkoop van rechtswege pachthernieuwing ten voordele van de pachter, ingaande op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter, die volgt op de datum van de aankoop door de derde.

De pachthernieuwing ontstaat van rechtswege en zonder schriftelijke overeenkomst; de pachthernieuwing ontstaat op de eerstvolgende verjaardag van de ingenottreding van de pachter, die volgt op de datum waarop de derde-koper het pachtgoed kocht. Deze datum van aankoop is bij verkoop uit de hand de datum waarop de kennisgeving van de pachter van de schriftelijke instemming van de derde-koper de eigenaar bereikt, en dus niet de datum van de authentieke akte van verkoop; immers tussen partijen is de aankoop voltrokken zodra er overeenkomst is omtrent zaak en prijs (art. 1583 B.W.) en de pachter geldt niet als „derde” (zie nr. 153 e.v.). De nieuwe termijn begint te lopen op de eerstkomende verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de aankoop door de derde koper, en niet op het einde van de lopende periode van negen jaar. Zo werd als voorbeeld aangehaald in de kamercommissie: „Wanneer een pachtovereenkomst werd gesloten op 1 november 1972 en de koop werd afgesloten op 1 januari 1975, zal de nieuwe pachtovereenkomst beginnen te lopen vanaf 1 november 1975. De nieuwe termijn wordt beschouwd als eerste ingebruikneming en de oude overeenkomst vervalt (*Parl. Besch.*, Kamer, B.Z. 1974, nr. 151-2, blz. 4). Dit laatste is wel belangrijk en voor de pachter zeer voordelig. Immers hoelang hij ook reeds pachter was, zelfs al was hij in de derde pachtperiode, toch bekomt hij van rechtswege pachthernieuwing, die als eerste ingebruikneming beschouwd wordt, met alle voordelen van dien.

4. *Welke verplichtingen worden door de wet aan de pachter opgelegd?*

1. De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen aan een derde, mag gedurende een periode van negen jaar te rekenen van het begin van de nieuwe pachtperiode, zoals voorzien in het derde lid van artikel 48 *bis*, de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot.

Reeds bij de toelichting van het aanvankelijk wetsvoorstel in de Kamer werd de vrees uitgedrukt dat de nieuwe wet tot speculatie zou aanleiding geven en de pachter, in akkoord met de derde-koper, na verloop van enkele tijd de uitbating zou staken, met het gevolg dat de derde-koper een pachtvrij goed zou verkrijgen, ten nadele van de andere liefhebbers die bij de verkoop hadden willen opbieden. Reeds dan werd eraan gedacht misbruiken te voorkomen door voor de pachter bepaalde voorwaarden

te voorzien; eerst werd voorzien dat de pachter minstens 5 jaar het pachtgoed moest exploiteren, doch deze periode werd nadien verlengd tot 9 jaar. De aanvankelijke termijn van 5 jaar kwam overeen met de tekst van artikel 54; deze termijn werd in artikel 48 *bis* tot 9 jaar verlengd omdat wellicht meer kans op speculatie bestaat bij overdracht van het voorkooprecht aan een derde-koper. De bedoeling is in elk geval aan de verkoper en in voorkomend geval aan benadeelde derden garanties te bieden over de correcte aanwending van het mechanisme van het voorkooprecht, dat erin bestaat dat het vrij beschikkingsrecht van de eigenaar, normaal attribueert van het eigendomsrecht, terzijde wordt geschoven ten gunste van de pachter en diens exploitatie (VANAVERMAETE, P., *a.w.*, blz. 1140). Wanneer men sanktieloos zou dulden dat de pachter of zijn naaste familieleden de exploitatie aan anderen overdragen dan vervalt de grondslag ter toekenning van het recht van voorkoop, nl. de bedrijfszekerheid van de pachter. In het Parlement heeft men er geen twijfel over gelaten dat de maatregel bedoeld is om speculatie tegen te gaan waarbij de pachter met de derde-koper onder één hoedje zou spelen om de derde-koper na vrij korte tijd een onverpacht perceel aan gunstige voorwaarden te bezorgen (*Parl. Besch.*, Kamer, B.Z. 1974, 151, nr. 1, blz. 1, 2, 3, 4 en 5; *Parl. Hand.*, Kamer, nr. 92, blz. 2605; *Parl. Besch.*, Senaat, 1974-75, nr. 593-2, blz. 3).

Reeds bij de parlementaire besprekingen werd de vraag gesteld of de wetgever er werkelijk in geslaagd is voldoende garanties te bieden opdat de pachter gedurende 9 jaar zelf of door zijn naaste familieleden het pachtgoed verder zou exploiteren en op die wijze alle speculatie voorkomen. Daarom werd door Senator Hambye een amendement ingediend op het vierde lid van artikel 48 *bis* waarbij de pachter gedurende negen jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe pacht, van die pacht noch afstand mocht doen, noch toestemmen in de ontbinding ervan, noch de pacht overdragen aan andere personen dan zijn naaste familieleden (*Senaat, Beknopt Verslag*, 12 juni 1975, blz. 894). De aanvaarding van dit amendement zou immers twijfelloos elke voortijdige pachtbeëindiging door de pachter, in akkoord en in het voordeel van de derde-koper, onmogelijk hebben gemaakt. Het amendement werd echter niet aangenomen (*ibid.*), ook al aanvaardde de Minister (*Senaat, Beknopt Verslag*, 12 juni 1975, blz. 881) dat de amendementen HAMBYE „de tekst misschien verbeteren” doch naar zijn mening „niet onmisbaar” zijn. De reden die door de Heer Lagae werden aangevoerd om het amendement HAMBYE te verwerpen was dat zijn amendement ondervangen werd door de verlenging van de periode van verbod van overdracht der exploitatie van 5 tot 9 jaar en dat „bijkomende verplichtingen opleggen zou betekenen dat men met de ene hand terugneemt wat men met de andere heeft gegeven”. De vraag of de pachter vóór het einde van de negenjarige periode (ingaaude bij de pachthernieuwing) vroegtijdig een einde aan de pacht zou mogen maken door opzegging (art. 14, eerste lid) of door vrijwillige pachtafstand voor notaris, of voor vrederechter wordt in de gekende rechtsleer verschillend beantwoord. D'UDEKEM D'ACOZ en SNICK zijn van mening dat de pachter gedurende de periode van negen jaar op ieder ogenblik een einde kan maken aan de lopende pacht en dit zonder de sanktie op te lopen voorzien door artikel 48 *bis*, laatste lid (betaling van 20 % schadevergoeding aan de verkoper; zie verder). Wel zou in dat geval de hierdoor benadeelde kandidaat-koper schadevergoeding kunnen eisen van de pachter volgens het gemeen recht op basis van rechtsmisbruik (D'UDEKEM D'ACOZ en SNICK, *ibid.*, blz. 534; Cass., 28 april 1972, *R.W.*, 1972-73, nr. 215 en *Arr. Cass.*, 1972, blz. 797).

VANAVERMAETE (*a.w.*, blz. 1141) daarentegen meent dat de tekst van artikel 48 *bis*, derde lid, niet zo eng moet geïnterpreteerd en steunt hierbij op de redenering dat artikel 48 *bis*, derde lid, niet spreekt van pachtoverdracht doch van overdracht van exploitatie, waaruit zou kunnen afgeleid worden dat door deze maatregel iedere rechtshandeling waardoor de exploitatie in andere handen overgaat kan aangevochten, en dat bij eenzijdige of kontraktuele pachtbeëindiging de exploitatie immers ook overgaat naar een andere persoon. Er valt voor deze stelling heel wat te zeggen, en minstens aanvankelijk droeg zij uitdrukkelijk de goedkeuring van de Minister van Landbouw (*Parl. Besch.*, Senaat, 1974-75, nr. 593-2, blz. 3); we lezen daar: „Aansluitend hierbij werd nog gevraagd of de sanktie nl. betaling van 20 % van toepassing zal zijn wanneer vóór het einde van de negen jaar pachter en derde-koper bij gemeen akkoord van de vrederechter of notaris een einde maken aan de pacht. Het antwoord van de Minister was bevestigend”.

Deze tweede opvatting lijkt toch de voorkeur te verdienen; ze is verzoenbaar met de tekst van de wet en kadert met de bedoeling van de wet alle speculatie uit te sluiten.

5. Sanktie ten laste van de pachter

Bij overtreding door de pachter van de verplichting hem opgelegd bij het derde lid van artikel 48 *bis* (zie 4 hierboven) zal de pachter aan de verkoper een schadevergoeding, gelijk aan 20 % van de verkoopprijs van de betrokken percelen, verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf machtiging van de vrederechter heeft verkregen de exploitatie van het pachtgoed aan anderen over te dragen.

De basis van de schadevergoeding is de verkoopprijs verworven bij de verkoop van het goed tussen enerzijds de verkoper, anderzijds de derde-koper.

De derde-koper blijft eigenaar van het goed.

De pachter kan alleen dan ontsnappen aan de betaling van de 20 % schadevergoeding zo hij vooraf door de vrederechter gemachtigd werd de exploitatie aan anderen dan de in artikel 48 *bis*, derde lid, vernoemde familieleden over te dragen. De vrederechter zal deze toestemming niet zo gemakkelijk verlenen daar immers deze nieuwe uitbreiding van het recht van voorkoop werd ingevoerd in het voordeel van de pachter en hierbij eens te meer aan het eigendomsrecht van de eigenaar werd geraakt; er moeten dan ook wel ernstige redenen bestaan om de pachter van de enige verplichting die hij heeft te ontslaan. De vrederechter zal erop waken dat onder het mom van de aangevoerde ernstige redenen niet de bedoeling verscholen ligt tegemoet te komen aan de spekulatieve doeleinden van derde-koper of derden. De pachter zal mogelijkerwijze een beroep kunnen en willen doen op de saneringsmaatregelen waardoor hij zijn bedrijf definitief moet stopzetten en de gepachte gronden aan een derde overdragen, opdat ze verder zouden worden geëxploiteerd of aan de landbouw onttrokken. VANAVERMAETE (*a.w.*, blz. 1142) neemt wel aan dat deze omstandigheid moet aangezien als een ernstige reden die de vrederechter de mogelijkheid geeft de pachter de machtiging te verlenen de exploitatie van het pachtgoed stop te zetten over te dragen. Hier is tevens het algemeen belang in het spel.

6. *Mag de derde-koper het pachtgoed vervreemden?*

Kamerleden DELHAYE en DEHOUSSE dienden een amendement in waarbij werd voorzien: „De derde-verkrijger mag het goed niet vervreemden gedurende een periode van tien jaar” (*Parl. Besch.*, Kamer, B.Z. 1974, nr. 151-2, blz. 3). Het amendement werd nadien ingetrokken daar de Minister elke speculatie uitgesloten achtte ingevolge het verbod voor de pachter de exploitatie van het goed binnen een termijn van 9 jaren over te dragen (*a.w.*).

Derhalve is de koper volstrekt gerechtigd het goed dat hij „als derde-koper” kocht, te vervreemden; vanzelfsprekend moet hij dan (als verkoper) het recht van voorkoop van de pachter eerbiedigen.

7. *Enkele andere kwesties*

Bij de parlementaire besprekingen werd nog de vraag gesteld of het nodig zou zijn de artikels 52 en 54 van de pachtwet te wijzigen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1974-75, nr. 593-2, blz. 4).

Het antwoord hierop bleek ontkenkend, vermits, wat artikel 52 betreft, het voorkooprecht alleen kan worden overgedragen door iemand die het heeft en artikel 52 precies een opsomming is van die gevallen waar geen voorkooprecht bestaat.

Anderzijds blijkt een wijziging van artikel 54 evenmin nodig vermits de tekst van artikel 48 *bis* in de noodzakelijke aanvulling voorziet.

Het recht op indeplaatsstelling en/of schadevergoeding voor het geval dat de verkoop plaats had met miskennis van het recht van voorkoop van de pachter (art. 51) mag enkel door de miskende derde-koper uitgeoefend.

TITEL VI

ONDERPACHT EN PACHTOVERDRACHT

HOOFDSTUK I

ALGEMENE BESCHOUWINGEN

256 Een definitie van de begrippen onderpacht en pachtoverdracht, die alle constitutieve elementen samenbrengt, en waaruit de gevolgen logisch kunnen afgeleid worden, was tot op heden nog niet in een wettekst opgenomen. De rechtsleer en de rechtspraak zijn bijgevolg gedwongen geweest het onderscheid tussen pachtoverdracht en onderpacht nauwkeurig te omschrijven (BAUDRY-LACANTINERIE en WAHL, XX, nr. 1052; GUILLOARD, I, nr. 319; COLIN en CAPITANT, II, nr. 527; AUBRY en RAU, V, § 368, blz. 333; Cass. fr., 21 juni 1929, *Rec. Sirey*, 1921, 1, 72; Cass. fr., 4 mei 1925, *Rec. Dall.*, 1925, 1, 141, *impliciet*; Gent, 15 febr. 1905, *Pand. Pér.*, 1905, nr. 949; Rb. Gent, 3 juli 1953, inzake Stevens t./ Stevens, *onuitg.*).

Het is hier uiteraard niet de geschikte plaats om grondig het onderscheid tussen onderpacht en pachtoverdracht te ontleden (zie: *A.P.R.*, Tw. *Huur-Verhuur*). Er zij enkel aan herinnerd dat onderpacht een nieuwe pachtovereenkomst tot stand brengt met de vroegere pachter, nu in de hoedanigheid van verpachter. Bij pachtoverdracht draagt de pachter zijn genotsrecht volledig over op de overnemer; het is feitelijk een overdracht van schuldvordering.

De wet van 4 november 1969 bevat evenmin een definitie van beide begrippen, doch een verduidelijking wordt teruggevonden in de parlementaire voorbereiding die uiteenzet wat onder pachtoverdracht en onderpacht moet worden verstaan. Hiermede moet uiteraard rekening gehouden worden, omdat deze definities de oorsprong zijn waaruit de regelen voortvloeien.

Onderpacht, aldus het Senaatsverslag, onderstelt dat de oorspronkelijke pachter, thans hoofdpachter, het geheel of een deel van het pachtgoed in huur geeft aan een andere, thans onderpachter, aan voorwaarden door de hoofdpachter bepaald.

De pachtoverdracht is een overdracht van schuldvordering en zoals de overdracht van elke schuldvordering kan zulks geschieden zonder medewerking van de schuldenaar. De inhoud van de schuldvordering bestaat bij de pachtoverdracht uit de rechten van de pachter, die deze rechten aan een andere pachter overdraagt (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 37).

Alvorens de speciale technische regelen die pachtoverdracht van onderpacht 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 de beide uitdrukkingen door 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 onderpacht (ROPPE, nr. 39, B). Wanneer de moeder en de gehuwde of verloofde kinderen onverdeeld de hoeve die de vader reeds in pacht had exploiteren, kan het gebeuren dat één zoon op de hoeve blijft, terwijl een andere zoon op een ander kleiner familiegoed gaat, waarvan de oppervlakte wordt aangevuld met enkele hectaren van de grote hoeve.

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, die de globale som voor de ganse grotere hoeve stort aan de eigenaar tegenover wie niets is geschied of ten overstaan van wie slechts een onderpacht bestaat. De oudste broer kan geen opzegging geven aan de jongere (Rb. Gent, 3 juli 1953, inzake Stevens t./ Stevens, *onuitg.*).

Met een volledige onderpacht kan in feite een overdracht van pacht bedoeld zijn (DE PAGE, Compl. IV, blz. 447, voetnoot 2).

Terloops mag erop worden gewezen 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 onderpacht is (Rb. Bergen, 23 jan. 1954, *T. Vred.*, 1955, 374).

Bovendien mag uit het eenvoudige feit dat een onroerend goed in bezit werd genomen om het te bewerken en te exploiteren, niet worden afgeleid dat het om een onderpacht gaat, daar zulks kan gebeuren ingevolge een andere overeenkomst (Cass., 19 okt. 1962, *Pas.*, 1962, I, 229; *J.T.*, 1962, blz. 61).

Het inbrengen van een pachtovereenkomst in een vennootschap staat ook niet noodzakelijk gelijk met een pachtoverdracht (Rouaan, 15 mei 1929, *Rec. Dall.*, 1929, 2, 5).

De wetgever heeft uitdrukkelijk in artikel 30, tweede lid, de ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen buiten de inhoud van het begrip onderpacht gehouden en er bovendien duidelijkheidshalve aan toegevoegd dat een dergelijke ruil geen invloed heeft op de rechten en de verplichtingen van de pachters noch van de verpachters. Wanneer twee pachters een overeenkomst van ruilhuur afsluiten, hetgeen in bepaalde streken een gewoonte is, dan is hun bedoeling alleen onderling percelen uit te wisselen met het oog o.m. op een meer rationale exploitatie, wat meteen betekent dat deze ruil voor de verpachter geen gevolgen teweegbrengt en ze buiten de pachtovereenkomst staat (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 42; zie boven, nr. 13).

Evenmin kunnen de tochtcontracten, niettegenstaande gelijkenissen, als pachtoverdracht of onderpacht beschouwd worden. Hiermee worden die contracten bedoeld die in bepaalde delen van het land worden afgesloten tussen pachters en fabrikanten en waarbij deze laatsten de oogst voorafgaandelijk geheel of gedeeltelijk afnemen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 42). Deze contracten kunnen immers niet als pacht worden aangezien.

HOOFDSTUK II

PRINCIPIEEL VERBOD (ART. 30)

257 Vóór de invoering van de wet van 7 juli 1951 was onderpacht en pacht-overdracht 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 aangebracht; artikel 1717 B.W. werd aangevuld in die zin, dat voortaan onderpacht en pachtoverdracht verboden zijn, behoudens schriftelijke toestemming van de verpachter.

De pachtwet van 4 november 1969 heeft het principieel verbod behouden. Alleen werd het uit artikel 1717 B.W. weggelaten, dat thans voorafgegaan wordt door de woorden „onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht” en opgenomen in artikel 30 van de eigenlijke pachtwet.

Dit verbod past volledig in het kader van de sinds de wet van 7 juli 1951 vernieuwde pachtwetgeving; wegens de meestal lange duur van de pacht en de uitgebreide faciliteiten aan de pachter verleend, is de persoon van de pachter voor de eigenaar van doorslaggevend belang; leeftijd, gezinstoestand, solvabiliteit, ondernemingsgeest en werklust zijn zoveel elementen die, bij 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 personae*; de eigenaar heeft ten volle het recht vooraf te weten wie zijn pachtgoed gedurende lange jaren zal exploiteren (*Parl. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr. 61, blz. 21; *Parl. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 338; Cass., 4 febr. 1935, *Pas.*, 1935, II, 156; *Pand. Pér.*, 1935, 348; *Rec. Bât.*, 1935, 60); op dit punt wordt de pachtovereenkomst dus met een overeenkomst *intuitu personae* gelijkgesteld, alhoewel een pachtovereenkomst niet *intuitu personae* gesloten wordt. Alleen mits schriftelijke toestemming van de verpachter mag een pachtoverdracht of een onderpacht toegestaan worden. Die toestemming mag worden gegeven in de pachtovereenkomst zelf, ofwel nadien. Een beweerde stilzwijgende toestemming mag niet door getuigen bewezen worden (Cass., 5 jan. 1973, *J.T.*, 1973, 329; Vred. Kontich, 15 febr. 1971, inzake Collin t./ Verheyen en Van Hul, *onuitg.*). 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 worden aangevuld door getuigenissen en vermoedens.

De schriftelijke toestemming is aan geen enkele vormvereiste onderworpen, doch de vermelding van de naam van de onderpachter of pachtvernermer wordt onontbeerlijk geacht (Vred. Kontich, 15 febr. 1971, inzake Collin t./ Verheyen en Van Hul, *onuitg.*).

Een onderpacht of pachtoverdracht, toegestaan zonder schriftelijke toestemming, is aan de verpachter niet tegenstelbaar (Cass., 18 juni 1975, *R.W.*, 1975-76, 561). De onderpacht is daarom nog niet onbestaande (*a.w.*; *anders*: Rb. Antwerpen, 29 juni 1973, *R.W.*, 1973-74, 503).

Het feit dat de toestemming schriftelijk moet gegeven worden is van aard om veel betwistingen te vermijden. Zo zal de pachter, die zonder schriftelijke toestemming van de verpachter overgegaan is tot onderpacht 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 (Vred. Diest, 22 maart 1972, inzake Hagen t./ Vandersmissen, *onuitg.*).

Een principieel verbod van pachtoverdracht en onderpacht betekent dat de schriftelijke toestemming van de verpachter in de strikte zin moet worden uitgelegd en er bij analogie geen uitbreiding mag aan gegeven worden (DE PAGE, *Compl. IV*, nr. 803, blz. 446).

De verpachter die op het verzoek van de pachter om een onderpacht of een pachtoverdracht toe te staan, een weigerend antwoord geeft, is niet gehouden de motieven van zijn weigering bekend te maken. Het gaat immers om een principieel verbod waarop de toestemming de uitzondering uitmaakt; op dit punt is de pachtovereenkomst gelijk te stellen met een overeenkomst *intuitu personae*. De rechtbank mag dan ook niet de waarde van de eventueel aangevoerde redenen tot weigering onderzoeken en beoordelen; immers de geldigheid van de onderpacht en de pachtovereenkomst wordt afhankelijk gesteld van de schriftelijke toestemming van de verpachter en niet van de machtiging van de rechtbank (COLIN en CAPITANT, II, blz. 542; LAURENT, XXV, nrs. 218 en 220; DE PAGE, IV, blz. 732 en 736; BAUDRY-LACANTINERIE en WAHL, XX, nrs. 1104 en 1105; GUILLOARD, I, nrs. 324-326; PLANIOL en RIPERT, X, nr. 555; KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 233, blz. 279; CLOSON, nr. 69; ROPPE, nr. 3AB; 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, I, 141; Verviers, 11 juni 1905, *Pand. Pér.*, 1905, blz. 180; Cass. fr., 31 okt. 1922, *Rec. Dall.*, 1923, I, 205; *Rec. Sirey*, I, 157 en noot ESMEIN; Gent, 12 febr. 1925, *Pas.*, 1925, II, 161; Douai, 15 mei 1922, *Rec. Dall.*, 1922, 2, 164; Rb. Rhône, 14 okt. 1926; *Dall. Hebd.*, 1927, blz. 32; Amiens, 29 maart 1926, *Gaz. Pal.*, 11 juni 1926; Amiens, 22 juni 1928; *Dall. Hebd.*, 1928, blz. 533; Rb. Brussel, 20 juni 1929, *Pand. Pér.*, 1930, blz. 19). Daar de weigering tot onderpacht of pachtoverdracht de regel is en de toestemming de uitzondering, zou men moeilijk de theorie van het rechtsmisbruik kunnen invoeren om aan de rechtbank toe te laten machtiging tot onderpacht of pachtoverdracht te verlenen ondanks de weigering van de eigenaar, zoals in het verleden ooit gebeurde (Rb. Luik, 7 aug. 1880, CLOES en BONJEAN, XXX, 1248).

Ingeval de pachter het verbod van onderpacht of pachtoverdracht overtreedt, kan de verpachter de gerechtelijke verbreking van de pachtovereenkomst eisen (Rb. Nijvel, 30 juni 1962, *R. J. Niv.*, blz. 74; Rb. Gent, 30 dec. 1966, *R.W.*, 1966-67, 1915) eventueel met schadevergoeding. De rechtsgrond die de verpachter zulks toelaat, ligt vervat in artikel 29.

Het in artikel 29 bepaalde laat alleen de verbreking van de pachtovereenkomst toe, in tegenstelling met de mogelijkheid die vroeger bestond. Immers, elke reden tot pachtverbreking kon, vóór het van kracht worden van de wet van 4 november 1969, eveneens als een reden van opzegging worden ingeroepen, vermits de opzeggingsredenen van exemplatieve aard waren. De redenen die thans voor opzegging in aanmerking komen, hebben een beperkend karakter, zodat de keuze wegvalt en enkel

de veel scherpere sanctie van pachtverbreking overblijft. Dit gevolg werd trouwens door de wetgever uitdrukkelijk gewild (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 37).

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 en WAHL, I, nr. 834; LAURENT, XXV, nrs. 228 en 229; KLUYSKENS, *Contracten* nr. 234).

De overnemer of onderpachter kan in geen geval enig recht ten overstaan van de verpachter laten gelden en hij is zonder enig recht of titel (Cass. 8 maart 1945, *R. Adm.*, 1946, blz. 64); er mag niet worden vermoed dat de verpachter aan dit verdedigingsmiddel verzaakt heeft (Rb. Brussel, 28 maart 1963, *R.W.* 1963-64 1334). Door de wettigheid van de pachtoverdracht en de onderpacht te koppelen aan de noodzakelijkheid een schriftelijke toestemming van de verpachter voor te brengen, realiseerde de wetgever zijn voornemen om de rechtszekerheid te bevorderen en de betrekkingen tussen verpachter en pachter in deze kwestie zonder mogelijkheid van latere betwisting te regelen. Vandaar ook dat men de wet niet zal kunnen omzeilen door de overdracht of de onderpacht te laten doorgaan als 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 een vriend zou zijn die op de boerderij hulp komt bieden, terwijl hij in feite de werkelijke exploitant is (*Parl. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 338; ROPPE nr. 39A).

HOOFDSTUK III

UITZONDERINGEN (ART. 31 EN 34)

258 Op het principiële verbod van onderpacht en pachtoverdracht — buiten het geval van schriftelijke toestemming van de verpachter — voorziet de pachtwet in twee uitzonderingen.

Zonder toestemming van de verpachter en mits inachtnaam van sommige voorwaarden kan de pachter het gehele pachtgoed hetzij in onderpacht geven, hetzij de pacht ervan overdragen aan zijn afstammelingen of aan die van zijn echtgenoot.

AFDELING I

DE BEVOORRECHTE ONDERPACHT

259 Het nieuwe artikel 31 luidt als volgt: „De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, het gehele pachtgoed in onderpacht geven aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot.”

De mogelijkheid die terzake aan de pachter wordt gegeven is nochtans aan enkele beperkingen onderworpen.

Een eerste beperking heeft betrekking op het pachtgoed zelf: de pachter kan slechts een onderpacht toestaan op het gehele pachtgoed (Vred. Brugge, 11 febr. 1971, *T. Not.*, 1974, 181). Hieronder wordt verstaan alle pachtgoederen die door dezelfde verpachter in pacht gegeven zijn (Eeckloo, nr. 486; Vred. Tielt, 11 febr. 1971, *R.W.*, 1970-71, 1479, met noot).

Deze soort onderpacht wijkt in feite af van de definitie die de wetgever zelf van het begrip gegeven heeft (zie boven, nr. 256). Het in onderpacht geven van een deel van het pachtgoed, zelfs ten voordele van de personen die ervoor in aanmerking komen, is uitgesloten. Wil de pachter zulks toch doen, omdat hij een deel voor zichzelf wenst te behouden, dan heeft hij hiervoor de schriftelijke toestemming van de verpachter nodig. De verpachter die weigeren zou een dergelijke toestemming te geven, kan niets worden kwalijk genomen; hij houdt zich alleen aan het principiële verbod dat terzake geldt en aan de perken binnen dewelke de uitzondering moet worden uitgeoefend.

Een tweede beperking die de pachter in acht moet nemen heeft betrekking op de personen die ervoor in aanmerking kunnen komen.

Alleen de afstammelingen en de aangenomen kinderen van de pachter en de afstammelingen en de aangenomen kinderen van zijn echtgenoot kunnen van de bevoorrechte onderpacht gebruik maken. In tegenstelling met de mening die in een document van de parlementaire voorbereiding voorop gesteld werd (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 38), komen niet enkel de afstammelingen in de eerste graad hiervoor in aanmerking, doch alle afstammelingen zonder beperking van graad (zie hieromtrent nr. 80, blz. 85).

Belangrijk is het te wijzen op de uitbreiding van de toepassingsmogelijkheden. Immers, onder het stelsel dat van kracht was vóór de wet van 4 november 1969 kon de onderpacht slechts worden toegestaan aan één enkele van de afstammelingen. Deze beperking werd thans wegge laten, hetgeen betekent dat de pachter voortaan een onderpacht kan toestaan aan om het even hoeveel van de in aanmerking komende personen tegelijk. In de tekst van artikel 31 is er immers zonder meer sprake van het in onderpacht geven aan de afstammelingen of aangenomen kinderen. Bovendien moet dit eveneens worden afgeleid uit artikel 35 dat de pachtoverdracht regelt; de pachter of zijn rechtverkrijgenden moeten de namen, de voornamen en het adres van de overnemer of de overnemers aan de verpachter mededelen.

Aldus kan de onderpacht, aan meerdere afstammelingen toegestaan, van aard zijn om de vorming van een rationeel georganiseerd familiebedrijf aan te moedigen. Wel moet er de aandacht op gevestigd worden dat de pachter het in onderpacht gegeven landbouwbedrijf niet mag verdelen onder zijn afstammelingen, die het hen toegekende deel ieder afzonderlijk en onafhankelijk van de anderen zouden exploiteren. Wordt de onderpacht aan meerdere afstammelingen of aangenomen kinderen toegestaan, dan moeten zij het pachtgoed in zijn geheel en samen exploiteren.

AFDELING II

BEVOORRECHTE PACHTOVERDRACHT

260 Evenals bij onderpacht, kan de pachter, eveneens zonder de toestemming van de verpachter, het gehele pachtgoed overdragen aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan de afstammelingen of aangenomen kinderen van zijn echtgenoot.

De pachter kan dit recht uitoefenen mits dezelfde beperkingen in acht te nemen als bij de onderpacht; alleen het gehele pachtgoed mag worden overgedragen en enkel ten voordele van dezelfde hogergenoemde familieleden, weliswaar zonder beperking van graad.

In de loop van de parlementaire voorbereiding werd er wel een poging gedaan om de voorgestelde tekst te amenderen ten einde de overdracht van een deel van het pachtgoed mogelijk te maken. Het amendement werd verworpen omdat gevreesd werd dat gedeeltelijke pachtoverdracht de verbrokkeling van de landbouwbedrijven in de hand zou werken. Mocht het tegendeel zich voordoen, nl. dat het landbouwbedrijf te groot wordt, dan kunnen de verpachter en de pachter steeds bij onderling akkoord tot de splitsing overgaan (*Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 40-41). Ook inzake bevoorrechte pachtoverdracht is het de pachter toegestaan de pacht over te dragen aan meerdere afstammelingen of aangenomen kinderen, die het pachtgoed nochtans in zijn geheel en samen moeten exploiteren (Vred. Tielt, 11 febr. 1971, *R.W.*, 1970-71, 1479, met noot).

HOOFDSTUK IV

BETREKKINGEN TUSSEN VERPACHTER, PACHTER, ONDERPACHTER EN PACHTOVERNEMER (ART. 32 TOT EN MET 37)

AFDELING I

BETREKKINGEN TUSSEN VERPACHTER, PACHTER EN ONDERPACHTER

261 Zowel inzake onderpacht die tot stand komt met de schriftelijke toestemming van de verpachter, als inzake bevoorrechte onderpacht, blijft de aanvankelijke pachter, die hoofdpachter geworden is, gehouden tot alle verplichtingen die voor hem uit de pachtvereenkomst voortvloeien. Behoudens een speciaal beding, kan de verpachter hem altijd betaling van de pacht vragen (DE PAGE, IV, nr. 741; KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 232; ROPPE, nr. 40), en de hoofdpachter staat in voor alle beschadigingen aan het pachtgoed (Cass., 21 jan. 1943, *Par.*, 1943, I, 29, met noot). Uiteraard kan de verpachter de aanvankelijke pachter van zijn verplichtingen ontslaan (Cass. fr., 9 nov. 1956, *Gaz. Pal.*, 1957, blz. 120, met noot).

Volgens de overheersende strekking in rechtsleer en rechtspraak zou de verpachter geen rechtstreekse vordering hebben tegen de onderpachter; tussen beiden is er immers geen rechtsband aanwezig en de onderpacht zou tot stand komen als een *res inter alios acta* (LAURENT, XXV, nrs. 200 e.v. en 211; PLANIOL, II, blz. 572, noot 1; Cass., 13 juni 1975, *R.W.*, 1975-76, 559).

De vraag kan echter worden gesteld of zulks nog geldt sinds de schriftelijke toestemming van de verpachter noodzakelijk is geworden om geldig een onderpacht toe te staan en of hierdoor het bestaan van een rechtstreekse vordering ten aanzien van de verpachter niet moet worden erkend (*vgl.* AUBRY en RAU, V, § 337 en noot 18 *quinquies* en blz. 339, noot 20; Rb. Antwerpen, 19 febr. 1886, *Par.*, 1886, III, 305; Brussel, 29 april 1895, *Pand. Pér.*, 1895, nr. 1244 en 18 jan. 1893, nr. 587; Aix, 27 okt. 1917, *Rec. Dall.*, 1920, 2, 142 met noot; Cass. fr., 25 jan. 1927, *Dall. Hebd.*, 1927, 169; Gent, 31 juli 1922, *Belg. Jud.*, 1923, 113; Limoges, 11 maart 1924, *Dall. Hebd.*, 1924, 463 en *R. Trim. Dr. Civ.*, 1924, 707, nr. 39). In rechte is deze stelling nochtans verkeerd, althans in het strikte kader van de huurovereenkomst en buiten het bestaan van de delegatie, het beding ten voordele van derden of de novatie (DE PAGE, IV, nr. 730).

Zo de rechtstreekse vordering uitgesloten is, dan blijft nog steeds de zijdelingse vordering als mogelijkheid bestaan, wanneer de toepassingsvoorwaarden, die artikel 1166 B.W. vereist, vervuld zijn (ROPPE, nr. 40; DE PAGE, IV, nr. 739).

Artikel 32 bepaalt duidelijk dat de rechten en de verplichtingen die de pachter en de onderpachter tegenover elkaar hebben, geregeld worden volgens de bepalingen van de pachtwet. In beide gevallen waar onderpacht toegestaan is, wordt ze als een nieuwe pachtvereenkomst aangezien, die tegenover de oorspronkelijke pachtvereenkomst

een onafhankelijk bestaan leidt. Hieruit vloeit voort dat aan de overeenkomst tussen pachter en onderpachter een inhoud mag worden gegeven die verschillend is van de oorspronkelijke overeenkomst, op voorwaarde dat de dwingende bepalingen van de pachtwet in acht genomen worden, en eveneens de dwingende bepalingen van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen (zie nrs. 52 e.v.; EECKLOO, nr. 496). Het dwingend karakter dat deze rechten en verplichtingen tussen pachter en onderpachter aan de regelen van de pachtwet onderwerpt, wordt bovendien bevestigd door artikel 56 dat alle strijdige overeenkomsten als niet bestaande aanziet.

Hetzelfde artikel 32 legt echter een bijkomende verplichting op. De bepalingen van de pachtwet zijn van toepassing, met uitzondering echter van deze betreffende de minimum pachtijd; de onderpacht mag immers niet langer duren dan de hoofdpacht, ongeacht onder welke omstandigheden deze laatste een einde genomen heeft. Het feit dat er geen onderscheid wordt gemaakt naargelang de redenen waarvoor aan de pachtovereenkomst een einde komt, heeft voor gevolg dat deze regel van toepassing is wanneer hetzij de verpachter, hetzij de pachter hiertoe het initiatief neemt, zonder dat deze pachtbeëindiging aan de onderpachter de mogelijkheid geeft schadevergoeding op te eisen.

De onderpacht neemt eveneens een einde wanneer de opzegging, die de verpachter geeft, gemotiveerd is door een fout van de pachter. De vraag kan echter gesteld worden of de onderpachter die volkomen machteloos de pachtbeëindiging moet aangaan, geen recht op schadevergoeding kan opeisen, wanneer de verpachter aan de pacht een einde maakt wegens zware beledigingen, daden van kennelijke vijandigheid of de veroordeling van de hoofdpachter wegens daden die het vertrouwen aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen onmogelijk kunnen maken (art. 7, 7° en 8°). Enerzijds is artikel 32 formeel om een onderpacht die langer duurt dan de hoofdpacht te verbieden, ongeacht onder welke omstandigheden deze een einde neemt; een opzegging gegeven om de twee hogervermelde redenen beëindigt eveneens de onderpacht. Doch anderzijds lijkt het toch logisch te zijn dat aan de onderpachter die in dergelijke omstandigheden zijn overeenkomst ziet eindigen, een recht op schadevergoeding ten laste van de hoofdpachter wordt toegekend, omdat deze opzeggingsredenen de goede trouw verschalken en veroorzaakt zijn door de houding van een hoofdpachter die indruist tegen de meest elementaire plicht van de contracterende partijen, de normale uitvoering van de overeenkomst niet te verhinderen door gedragingen die zich kenmerken door kwade trouw. Het is normaal dat in deze gevallen het gemeen recht van toepassing zou zijn (D'UDEKEM D'ACOZ en SNICK, nr. 562).

Uit de beperking van de pachtijd moet echter geenszins worden afgeleid dat de duur van de onderpacht bepaald wordt door de hoofdpacht (*anders: Parl. Hand., Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 37*); het tegenovergestelde verdedigen, zou een conclusie zijn die verder reikt dan het verbod door artikel 32 opgelegd. Het is klaarblijkelijk wel mogelijk een onderpacht af te sluiten voor een kortere duur dan die van de hoofdpacht, op voorwaarde uiteraard dat de algemeen verplichte minimumduur van negen jaar in acht genomen wordt (EECKLOO, nr. 497; *anders: CLOSON, nr. 72*). Zulks betekent dat de hoofdpachter opzegging mag geven aan de onderpachter vol-

gens de regelen die de pachtwet voorschrijft, terwijl de oorspronkelijke verpachter de overeenkomst met de hoofdpachter laat doorlopen.

Niettemin heeft de wetgever willen voorkomen dat de onderpachter volledig verrast zou zijn; meteen wordt de rechtszekerheid tussen beide contracterende partijen verstevigd.

Artikel 33 legt immers aan de hoofdpachter, die een opzegging voor een onderverpacht goed ontvangt, de verplichting op binnen één maand aan de onderpachter een afschrift van de opzeggingsbrief te betekenen en hem, op straffe van schadevergoeding, op de hoogte te stellen van het gevolg dat eraan gegeven is.

De beide kennisgevingen — nl. het afschrift van de opzeggingsbrief en het gevolg dat eraan gegeven is — moeten, ingevolge het vormvoorschrift waarin door artikel 57 wordt voorzien, op straffe van niet-bestaan, betekend worden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief. De termijn van één maand is een vervaltermijn; het niet in acht nemen ervan staat gelijk met niet-naleving van de verplichting.

Nergens wordt gezegd wat moet worden verstaan onder de verplichting om de onderpachter op de hoogte te stellen van het gevolg dat aan de opzegging gegeven is. Een antwoord op deze vraag moet klaarblijkelijk gezocht worden in de tekst van artikel 12. Binnen de dertig dagen kan de hoofdpachter zijn schriftelijke instemming met de opzegging laten kennen; en zo de pachter op de opzegging niet reageert moet de verpachter binnen de drie maanden na de opzegging om geldigverklaring ervan verzoeken (zie boven, nr. 116). De onderpachter op de hoogte stellen van het gevolg dat aan de opzegging gegeven is, betekent bijgevolg hem laten weten of met de opzegging al dan niet schriftelijk werd ingestemd, of de verpachter al dan niet binnen de opgelegde termijn om geldigverklaring heeft verzocht, en hoe de verdere procedure verloopt. Het is wel degelijk de bedoeling geweest dat de onderpachter het verloop van de opzeggingsprocedure zou kunnen volgen (EECKLOO, nr. 49). Zo de hoofdpachter het initiatief neemt om de pacht, waaraan eveneens het lot van de onderpacht verbonden is, te beëindigen, dan moet de hoofdpachter een afschrift van de door hem gegeven opzegging of, in voorkomend geval, een kopij van de beëindiging in onderlinge toestemming, ter kennis van de onderpachter brengen, samen met het verloop van een eventueel ingestelde procedure.

Uit de manier waarop de tekst van artikel 33 geformuleerd is moet strikt genomen worden afgeleid dat de hoofdpachter tot schadeloosstelling kan worden veroordeeld zo hij nalaat de onderpachter op de hoogte te stellen van het gevolg dat hij aan de opzegging geeft, terwijl dezelfde sanctie niet voorzien wordt voor de verplichting om binnen de maand een afschrift van de opzeggingsbrief te betekenen. Nochtans kan de onderpachter er belang bij hebben de opzeggingsreden te kennen die de verpachter inroept o.m. om te kunnen nagaan of de ingeroepen reden geldig is en of de wettelijk voorgeschreven termijnen en vormvereisten zijn nageleefd. Daarom lijkt het logisch dat ook deze nalatigheid door een schadevergoeding zou kunnen gecompenseerd worden. Bovendien zou de verplichting alle betekenis verliezen zo er niet in een recht op schadevergoeding zou voorzien zijn.

AFDELING II

BETREKKINGEN TUSSEN VERPACHTER, OVERDRAGER EN OVERNEMER

262 Inzake betrekkingen tussen verpachter, overdrager en overnemer van de pacht, moet een onderscheid worden gemaakt naargelang het gaat om een conventionele of een bevoorrechte pachtoverdracht.

Is de pachtoverdracht het resultaat van een schriftelijke toestemming van de verpachter, dan treedt de overnemer, ingevolge artikel 34, in al de rechten en de verplichtingen die uit de pacht voortvloeien, maar de oorspronkelijke pachter, die de overdrager van de pacht geworden is, blijft met de overnemer hoofdelijk gehouden tot de verplichtingen die uit de pacht ontstaan. De oorspronkelijke pachter worden alle rechten die hij door de pachtvereenkomst bekomen had ontnomen, vermits ze met de pacht aan de overnemer worden overgedragen. Doch voor het naleven van de verplichtingen die uit de overgedragen pacht voortvloeien blijft de oorspronkelijke pachter samen en hoofdelijk met de overnemer gehouden. De verpachter kan zich, voor de naleving van de verplichtingen, naar keuze, richten hetzij tot de overdrager, hetzij tot de overnemer, hetzij tot beiden tegelijkertijd. Dit principe vindt zijn uitwerking wanneer de verpachter de betaling van de pachtprijs wil opvorderen of wil optreden wegens beschadigingen die aan het pachtgoed aangebracht werden; hij kan kiezen tussen één van de hem geboden mogelijkheden.

Doch het in artikel 34 vastgelegde beginsel heeft eveneens gevolgen ten aanzien van de verpachter. De opzegging moet de verpachter in elk geval betekenen aan de overnemer en slechts uit voorzichtigheid aan de overdrager. De opzeggingsredenen die de verpachter inroept, moeten bestaan ten aanzien van de overnemer (DE PAGE, Compl. IV, nr. 803, blz. 448; EECKLOO, nr. 502).

In tegenstelling met de onderpacht, heeft de pachtoverdracht wel een rechtstreekse vordering van de overnemer tegen de verpachter voor gevolg, vermits alle rechten op de overnemer zijn overgegaan. De conventionele pachtoverdracht doet echter geen nieuwe pacht ontstaan, de overnemer zet alleen de pacht van de overdrager verder en de pachtperiode loopt eenvoudig door (VAN DIEVOET en RONDOU, *Verpachting van landeigendommen der openbare besturen en instellingen*, blz. 13). Hieruit vloeit voort dat de overnemer de verpachter alleen ter verantwoording kan roepen voor de gebreken die het pachtgoed aantastten bij de aanvang van zijn pacht, doch niet voor de gebreken en veranderingen door zijn rechtsvoorganger, de overdrager, aan het pachtgoed toegebracht.

263 Inzake bevoorrechte pachtoverdracht bestaat de mogelijkheid om de betrekkingen tussen de verpachter, de pachter en de overnemer gevoelig te wijzigen. De afstammelingen of aangenomen kinderen van de pachter of die van zijn echtgenoot kunnen immers, mits zij bepaalde voorwaarden naleven, een pachthernieuwing bekomen. Deze pachthernieuwing heeft niet enkel voor gevolg dat een nieuwe eerste pachtperiode van negen jaar ingaat, doch hierdoor wordt ook de oorspronkelijke pachter ontslagen verklaard van alle uit de pacht voortvloeiende verplichtingen die na de kennisgeving zijn ontstaan.

Opdat echter de pachthernieuwing zou tot stand kunnen komen, moeten enkele voorwaarden in acht worden genomen.

Volledigheidshalve zij eraan herinnerd dat dit voordeel enkel kan worden toegekend aan de afstammelingen of de aangenomen kinderen van de pachter of die van zijn echtgenote (over de draagwijdte hiervan, zie boven, nrs. 80 en 259). Bovendien moeten de pachter of zijn rechtverkrijgenden aan de verpachter kennis geven van de pachtoverdracht en tenslotte mag de verpachter geen geldig verzet hebben ingesteld tegen de pachtvernieuwing of moet dit verzet verworpen worden.

264 Als tweede voorwaarde legt artikel 35, eerste lid, aan de pachter of zijn rechtverkrijgenden de verplichting op, binnen drie maanden na de ingenottreding van de overnemer, aan de verpachter kennis te geven van de pachtoverdracht, die de pachter heeft gedaan aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot. Deze kennisgeving moet de namen, voornamen en het adres van de overnemer of de overnemers mededelen.

De verplichting valt bijgevolg ten laste van de pachter of zijn rechtverkrijgenden. Als rechtverkrijgenden worden alleen bedoeld, de erfgenamen van de pachter, die als hoofdpachters in de rechten en de verplichtingen van de overleden pachter getreden zijn en dientengevolge in dezelfde verhouding staan tegenover de verpachter. Er wordt geen keuze gelaten; het is de wil van de wetgever geweest dat de oorspronkelijke pachter de kennisgeving zou doen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 38). De overnemer zelf kan de kennisgeving niet geldig verrichten, tenzij hij tegelijkertijd rechtverkrijgende geworden is, hetgeen uiteraard gebeuren kan.

265 Zo de pachter of de rechtverkrijgenden nalaten deze kennisgeving te doen, dan kan zulks worden beschouwd als de niet-uitvoering van de overeenkomst. Dit laatste zal nochtans niet automatisch het geval zijn, vermits nergens uit blijkt dat de pachter of zijn verkrijgenden, door het bestaan van de pachtoverdracht zelf, verplicht zijn de kennisgeving te doen met het oog op het tot stand komen van de pachthernieuwing. Er kan bijgevolg alleen sprake zijn van het niet-naleven van de overeenkomst, wanneer deze kennisgeving bij de pachtoverdracht tussen de pachter en de overnemer uitdrukkelijk of stilzwijgend overeengekomen was (EECKLOO, nr. 507).

266 De termijn van drie maanden waarover de pachter of zijn rechtverkrijgenden beschikken, is een vervaltermijn (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 38). Er zal bijgevolg geen pachthernieuwing zijn, zo de kennisgeving niet binnen deze termijn is geschied. Deze formaliteit is evenwel niet van openbare orde, maar heeft slechts een imperatief karakter. De drie maanden beginnen te lopen vanaf de dag na de ingenottreding. De wetgever heeft gewild dat de exploitatie door de overnemer zich reeds in het stadium van uitvoering zou bevinden, dat m.a.w. de overnemer het pachtgoed voor eigen rekening en daadwerkelijk is beginnen exploiteren. Een voornemen is onvoldoende (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 38), evenmin als het bestaan, zonder daadwerkelijke uitvoering, van de overeenkomst van pachtoverdracht (Vred. Tielt, 11 febr. 1971, *R.W.*, 1970-71, 1479 met noot).

Zoals de andere soortgelijke formaliteiten, moet de kennisgeving geschieden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief (art. 57); is dit gebeurd, dan wordt de kennisgeving als niet-bestaande beschouwd.

267 De pachter of zijn rechtverkrijgenden moeten aan de verpachter kennis geven van de pachtoverdracht en van de namen, voornamen en het adres van de overnemer of de overnemers. De verpachter heeft er inderdaad belang bij de identiteit van de overnemer te kennen, al was het maar om zelf te kunnen nagaan of deze werkelijk behoren tot de categorie van de personen die voor de bevoorrechte pachtoverdracht in aanmerking komen.

Of de mededeling van de identificatie volstaat is helemaal niet duidelijk. Uit artikel 35 kan alleen worden afgeleid dat de verpachter kennis moet krijgen van de pachtoverdracht. De parlementaire voorbereiding is hierbij blijkbaar verder gegaan, vermits ze vereist dat de dag van de ingenottreding van de nieuwe pachter eveneens moet worden medegedeeld en het eenvoudige feit van de pachtoverdracht niet volstaan kan (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 41).

Deze bijkomende vermelding lijkt inderdaad verantwoord. Het voordeel van de pachthernieuwing kan immers alleen worden toegekend wanneer er een daadwerkelijke exploitatie is. De juiste datum van de ingenottreding is eveneens belangrijk omdat hij het vertrekpunt is van de vervaltermijn van drie maanden (Vred. Tielt, 11 febr. 1971, *R.W.*, 1970-71, 1479, met noot).

Het is in elk geval aan te raden de datum van de ingenottreding mede te delen, al was het maar om onnodige betwistingen te vermijden.

Meer dan deze gegevens kunnen echter niet worden vereist. Alle andere inlichtingen, zoals de inhoud van de overeenkomst tussen pachter en verpachter, moet niet ter kennis worden gebracht (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 38). De bevoorrechte pachtoverdracht is een recht van de pachter; de verpachter blijft vreemd aan de inhoud ervan.

268 Tenslotte kan er slechts pachthernieuwing zijn indien de verpachter hiertegen niet is opgekomen of indien het verzet verworpen werd.

Wanneer de verpachter zich wenst te verzetten tegen deze pachthernieuwing, dan moet hij zulks doen door de vroegere en de nieuwe pachter, binnen de drie maanden na de kennisgeving van de overdracht, voor de vrederechter te dagvaarden ten einde zijn verzet geldig te doen verklaren.

De verpachter moet bijgevolg de twee bij de pachtoverdracht betrokken partijen dagvaarden, nl. de oorspronkelijke pachter of eventueel diens rechtverkrijgenden, die het landbouwbedrijf hebben overgedragen, samen met de overnemer of de overnemers. Deze verplichting is van gebiedende aard; wordt de dagvaarding slechts tegen één van beiden gericht, dan is ze niet ontvankelijk.

Het geding over de geldigverklaring van het verzet maakt geen uitzondering op de gewone regelen; de bevoegdheid en de rechtsplegingsregelen zijn dezelfde voor alle pachtbetwistingen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 39). Dit betekent meteen dat deze vordering moet worden voorafgegaan door de verzoeningspoging, voorgeschreven door artikel 1345 Ger. W. Dit verzoek tot minnelijke schikking moet ingesteld worden binnen een termijn van drie maanden die volgt op de door de pachter of zijn rechtverkrijgenden gedane kennisgeving. Deze termijn is een vervaltermijn (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 39); werd hij niet in acht genomen, dan vervalt de dagvaarding. Door het feit echter dat artikel 1345 Ger. W. terzake van toepassing is, volstaat het dat het aan de vrederechter gericht schriftelijk of mondeling verzoek om partijen ter minnelijke schikking te doen oproepen, binnen de drie maanden na de kennisgeving is geschied.

Dit verzoek heeft immers de gevolgen van een gerechtelijke dagvaarding, op voorwaarde dat ze wordt ingebracht binnen een maand na de datum van het proces-verbaal waaruit blijkt dat de partijen niet tot een minnelijke schikking gekomen zijn.

269 De tekst van artikel 36 verplicht de verpachter niet de redenen van het verzet in de dagvaarding te vermelden. Hij moet dit nochtans wel doen vermits de gewone rechtsplegingsregelen van toepassing zijn. Artikel 702 Ger. W. schrijft voor dat de dagvaarding op straffe van nietigheid, moet vermelden o.m. het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering. Hieruit moet dus worden afgeleid dat de reden waarop het verzet steunt wel degelijk moet vermeld worden. Deze vermelding is bovendien het enige middel om de pachter en de overnemer in staat te stellen over de ernst van het verzet te oordelen en hun verdediging voor te bereiden.

Artikel 37 somt zes redenen op die door de verpachter kunnen ingeroepen worden om de pachthernieuwing te verhinderen. Evenals de opzeggingsredenen, moeten de redenen van verzet eveneens limitatief uitgelegd worden. Zulks blijkt immers duidelijk uit de inleidende tekst van artikel 37, waarin wordt gezegd dat uitsluitend de opgesomde redenen als ernstige redenen van verzet kunnen aanvaard worden. Dit standpunt wordt trouwens bevestigd door de parlementaire voorbereiding (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 39; *Parl. Hand.*, Kamer, 20 april 1967, blz. 27).

270 Aan de rechter die zich uit te spreken heeft over de geldigverklaring van het verzet, geeft artikel 36 een duidelijke opdracht: hij moet er op de eerste plaats over oordelen of de redenen die ingeroepen worden ernstig zijn, d.w.z. of de reden waarop de verpachter zijn verzet baseert, wel degelijk teruggevonden wordt bij één van de zes opgesomde redenen, zonder dat een beroep mag worden gedaan op analoge toepassing. Bovendien moet de rechter nagaan of de reden van verzet gegrond is, m.a.w. of de reden inderdaad aan de werkelijkheid beantwoordt en of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter het voornemen dat hij als reden inroept, ten uitvoer zal brengen. De rechter moet bijgevolg aan de hand van de elementen die hem worden voorgelegd, de zekerheid hebben dat de verpachter zijn bedoeling daadwerkelijk zal uitvoeren. De rechter moet nagaan of de ingeroepen reden niet enkel bedoeld is om aan de wettelijke gevolgen van de pachtoverdracht te ontsnappen. De bewijslast van de ingeroepen reden rust uiteraard op de verpachter die hiervoor alle rechtsmiddelen mag aanwenden, getuigen en vermoedens inbegrepen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 40).

Het feit dat de verpachter vóór de kennisgeving van de overdracht, geldige opzegging heeft gedaan, is de eerste ernstige reden die als verzet kan ingeroepen worden.

Om te kunnen aanvaard worden moet de opzegging uiteraard aan de kennisgeving van de pachtoverdracht voorafgaan; in dat geval immers zijn de motieven die de verpachter tot opzegging hebben aangezet, aanwezig voordat hij in kennis wordt gesteld van de ingenottreding van de pachter-overnemer.

Het is duidelijk dat deze toestand de aanleiding kan zijn tot het samentreffen van twee berwistingen, vermits het resultaat van een eventueel aanhangig zijnd geding omtrent de opzegging, een rechtstreekse invloed heeft op het al dan niet geldig verklaren van het verzet. Zowel de termijn van de kennisgeving als die van het verzet verstrijken terwijl een eventuele berwisting over de geldigheid en de gegrondheid van de opzegging hangende is. Dit laatste geding moet uiteraard vooraf en op definitieve wijze uitgeput zijn, alvorens over het verzet uitspraak kan worden gedaan (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 39).

Het is misschien niet overbodig even te onderstrepen dat de opzegging die aan de pachtoverdracht voorafgaat, alleen niet volstaat om de pachthernieuwing te verhinderen. Niettegenstaande de opzegging, moet de verpachter in elk geval reageren op de kennisgeving en binnen de drie maanden voor de vrederechter dagvaarden. Is dat niet gebeurd, dan zal de pachthernieuwing zich in elk geval voltrekken, met alle gevolgen die eraan verbonden zijn voor de reeds gedane opzegging.

271 Een tweede reden die de verpachter kan inroepen is het voornemen om het verpachte goed, binnen een termijn van minder dan vijf jaar zelf te exploiteren of de exploitatie over te dragen aan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot. Mocht deze reden van verzet niet vervat zijn in de opsomming dan zou de verpachter zich geplaast zien tegenover een nieuwe eerste pachtperiode, die hem niet meer zou toelaten in de loop ervan een einde te maken aan de pacht, om reden van eigen gebruik; hetzelfde is trouwens waar voor de tweede periode van negen jaar. Vermits de bevoorrechte

pachtoverdracht zich voltrekt buiten de verpachter om, heeft de wetgever willen voorkomen dat hij op een onprettige manier zou verrast worden.

Het voornemen van de verpachter moet verwezenlijkt worden binnen een termijn van vijf jaar, m.a.w. vóór er vijf jaar sinds de kennisgeving verstreken zijn. Deze termijn werd op maximum vijf jaar vastgesteld omdat de wetgever aan de verpachter voldoende vooruitzicht wilde geven (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 39).

De personen in wiens voordeel het eigen gebruik mag aangewend worden, zijn dezelfde als die voor de soortgelijke opzeggingsreden in aanmerking komen (zie boven, nr. 80).

Het voornemen tot persoonlijke exploitatie dat als reden van verzet wordt ingeroepen, moet worden beoordeeld zoals diezelfde reden die als opzegging gelden kan, behalve dan dat voor het eigen gebruik dat tegen de pachthernieuwing wordt ingebracht, de verpachter of de familieleden die ervoor in aanmerking komen, verplicht zijn het pachtgoed in zijn geheel in exploitatie te nemen, in tegenstelling met het in artikel 7, 1°, bepaalde dat toelaat aan de pacht een einde te maken om reden van eigen gebruik van het gehele of van een gedeelte van het pachtgoed. De wetgever heeft immers gewild dat én de verpachter én de pachter, inzake pachtoverdracht, op dezelfde wijze zouden behandeld worden. M.a.w. de persoonlijke exploitatie die de verpachter als reden van verzet inroept moet betrekking hebben op het gehele landbouwbedrijf (*Vred. Brugge*, 19 febr. 1971, *T. Not.*, 1974, 181).

272 De dagvaarding, waardoor het verzet voor de vrederechter wordt gebracht, moet het familielid aanwijzen dat van het recht op persoonlijke exploitatie gebruik wenst te maken. Het moet immers de pachter en de overnemer mogelijk zijn hierop toezicht uit te oefenen. Bovendien moet van meetaf aan duidelijk worden gesteld tegen welke datum de verpachter van plan is zijn voornemen te realiseren; ook deze vermelding moet in de dagvaarding voorkomen. Een en ander blijkt trouwens uit artikel 37, § 2.

Zoals er reeds op gewezen werd, heeft de vrederechter bij de beoordeling over de gegrondheid van het verzet, de opdracht na te gaan of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt of de verpachter het bekendgemaakte voornemen ten uitvoer zal brengen. De vermelding van de naam van de persoon die de exploitatie wenst over te nemen en van de datum, stellen de rechter uiteraard in staat om zich een oordeel te vormen. Zodra de naam bekend wordt gemaakt, kan de rechter nagaan of de kandidaat behoort tot de categorie van familieleden die ervoor in aanmerking komen, of hij de geschiktheid heeft, over de nodige technische, fysieke en financiële middelen beschikt, in één woord, of de kandidaat alle voorwaarden vervult die voor het eigen gebruik vereist zijn (zie boven, nrs. 83 e.v.). De rechter moet immers de quasi-zekerheid hebben dat het voornemen zal worden uitgevoerd alvorens hij uitspraak kan doen over de gegrondheid van de reden van verzet.

273 De verplichte vermelding van de datum heeft echter nog een andere belangrijke betekenis. Wanneer inderdaad de pachter of de persoon die in de dagvaarding vermeld is, het voornemen om het pachtgoed voor persoonlijke exploitatie aan te wenden, niet verwezenlijkt tegen de datum die hij zelf heeft opgegeven, dan kan de pachtovernemer voor een tweede maal de pachthernieuwing vragen. De pachtovernemer moet, op straffe van verval, binnen de drie maanden na het verstrijken van de aangeduide datum, aan de verpachter een nieuwe kennisgeving laten geworden. Deze kennisgeving moet beantwoorden aan dezelfde voorschriften betreffende de inhoud en moet eveneens verricht worden bij gerechtsdeurwaardersexploitatie of bij ter post aangetekende brief. De verpachter kan er zich nogmaals tegen verzetten door opnieuw, binnen dezelfde termijn, te dagvaarden, doch hij kan zulks alleen doen wanneer de reden van verzet verschillend is van degene die hij eerst ingeroepen heeft. Zo de verpachter deze voorschriften niet naleeft, komt de pachthernieuwing tot stand.

274 Nochtans moet de aandacht erop worden gevestigd dat er tussen de eerste en de nieuwe kennisgeving een belangrijk verschil bestaat. In het laatste geval zijn het niet de oorspronkelijke pachter of zijn rechtverkrijgenden die het initiatief daartoe moeten nemen, maar wel de pachtovernemer zelf. De overdragende pachter komt hierbij niet tussen; het recht om over de opportuniteit te oordelen komt uitsluitend toe aan de nieuwe pachter.

Zo de overnemer echter overleden is in de periode tussen beide kennisgevingen, mag dat recht eveneens door diens rechtverkrijgenden worden uitgeoefend, om voor hen zelf de pachthernieuwing te bekomen; zij treden immers in de rechten en de verplichtingen van de pachtovernemer. Als rechtverkrijgenden worden uiteraard alleen de erfgenamen bedoeld.

Er werd reeds opgemerkt dat de wetgever aan de verpachter vooruitzicht heeft willen geven om zijn voornemen uit te voeren. Doch het kan gebeuren dat de verpachter niet in de mogelijkheid zal zijn zijn voornemen binnen de voorgeschreven vijf jaar te verwezenlijken en hij bijgevolg de pachthernieuwing niet zal kunnen verhinderen. De procedure van verzet volstaat niet om een einde te maken aan de pachtovereenkomst zodat de verpachter bovendien opzegging zal moeten geven wil hij zijn voornemen verwezenlijken en hij hierbij de opzeggings-termijnen in acht zal moeten nemen. Vermits de bevoorrechte pachtoverdracht, ook wanneer geen pachthernieuwing tot stand is gekomen, een verworven recht is en de pacht overgaat in de toestand waarin hij zich op dat ogenblik bevindt, kan het gebeuren dat de termijn van vijf jaar vereist voor de verwezenlijking van het voornemen, verstrijkt op een ogenblik dat de opzegging nog niet mag gegeven worden of dat de opzeggingstermijn zelf nog niet verstreken is. Zulks kan het geval zijn wanneer de pachtoverdracht geschiedt in de loop van de eerste helft van de eerste en de tweede pachtperiode; immers voor opzegging om reden van persoonlijke exploitatie moet men het einde van ieder van beide pachtperiodes afwachten en de opzeggingstermijn bedraagt ten minste twee en ten hoogste vier jaar.

Er werd reeds opgemerkt dat alle vereisten die ingeval van opzegging wegens persoonlijke exploitatie dienen nageleefd, eveneens van toepassing zijn wanneer de pachthernieuwing om dezelfde reden wordt geweigerd. Zo is de verpachter of degene in wiens voordeel het verzet gemotiveerd is door een voorgenomen eigen gebruik, er toe gehouden de persoonlijke en werkelijke exploitatie aan te vangen binnen uiterlijk zes maanden na de ontruiming van het pachtgoed en deze voort te zetten gedurende een periode van tenminste negen jaar. Gebeurt zulks niet, dan kan de overnemer die ingevolge de bevoorrechte pachtoverdracht volwaardig pachter geworden is, zonder tussenkomst van de oorspronkelijke pachter, hetzij zijn terugkeer met schadevergoeding, hetzij alleen schadevergoeding vorderen.

275 De derde reden van verzet die de verpachter kan invoeren, zijn de zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de overnemer tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen.

Deze reden biedt geen bijzondere moeilijkheden; zij is eveneens voorzien als reden van opzegging en moet op dezelfde wijze beoordeeld worden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 95, blz. 39).

Er zij alleen opgemerkt dat de zware beledigingen en de daden van kennelijke vijandigheid moeten uitgaan van de overnemer. Is de oorspronkelijke pachter er de dader van, dan kunnen deze feiten niet als geldige reden van verzet in aanmerking genomen worden.

276 Een vierde reden is de veroordeling van de overnemer uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen tussen de verpachter en zijn nieuwe pachter onmogelijk kunnen maken.

Voor de beoordeling van deze reden moet ook verwezen worden naar de gelijksoortige opzeggingsredenen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 39). Evenals in de voorgaande reden moet het gaan om de veroordeling van de overnemer of om daden die van hem uitgaan.

277 Een vijfde reden van verzet is het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of niet over de nodige materiële middelen beschikt om het verpachte goed behoorlijk te exploiteren.

Dat enerzijds de pachtovereenkomst een persoonlijke verhouding tussen verpachter en pachter veronderstelt en dat anderzijds de economische omstandigheden een goede voorbereiding vereisen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 39) verklaart waarom de verpachter deze beide tekorten als reden van verzet kan laten gelden.

Het in artikel 37, § 1, 5°, bepaalde bevat in werkelijkheid twee van elkaar onderscheiden redenen van verzet. Beide tekorten moeten niet tegelijkertijd vastgesteld worden; het volstaat dat de

overnemer hetzij niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit, hetzij niet over de nodige financiële middelen beschikt.

Het verzet kan geldig verklaard worden wanneer de lichamelijke toestand van de overnemer van die aard is dat hij onbekwaam is het bedrijf te leiden. Zulks kan het geval zijn wanneer de overnemer aangetast is van een lichamenlijk gebrek, of wanneer hij ziek is. Doch de gebrekigheid of de ziekte moeten erg genoeg zijn en wel in die mate dat het normaal rendement van het bedrijf in het gedrang komt.

Ook de geestestoestand kan aanleiding geven tot dezelfde onbekwaamheid. Wanneer vaststaat dat de overnemer aangetast is door geestesstoornissen, zal de rechter dat motief geredelijk aanvaarden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 40).

Onder beroepsbekwaamheid moet ook worden verstaan, de technische voorbereiding tot het beroep. Hetgeen bedoeld wordt door gemis aan technische voorbereiding is niet het ontbreken van diploma's, maar wel het overschakelen naar een landbouwexploitatie zonder voorafgaande opleiding, ervaring en kennis van landbouwtechnieken (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-6g, nr. 295, blz. 40). De appreciatie hierover mag nochtans niet lichtzinnig geschieden; het gemis aan ervaring en kennis van de landbouwtechnieken moet duidelijk tot uiting komen, hetgeen vlug blijken zal vermits de overnemer reeds in het genot zal getreden zijn op het ogenblik dat de dagvaarding van de verpachter betekend wordt.

Evenmin mag de beroepsbekwaamheid beoordeeld worden op grond van wat voor een bijzondere exploitatie vereist wordt, doch op grond van wat voor een behoorlijke exploitatie nodig is. Bovendien moet er rekening worden gehouden met de vrijheid van exploitatie van de nieuwe pachter en met de overschakelingsmogelijkheden die hiervan eventueel het gevolg kunnen zijn (EECKLOO, nr. 528).

278 Naast de beroepsonbekwaamheid kan de verpachter eveneens het gebrek aan de nodige materiële middelen inroepen. De bevoorrechte pachtoverdracht heeft tot doel een verjonging in de landbouw na te streven en de exploitatie aan de nieuwe economische omstandigheden aan te passen. De overnemer moet uiteraard in staat zijn zijn nieuwe investeringen te verrichten. Dit doel wordt echter niet bereikt wanneer de overnemer niet over de nodige financiële en materiële middelen kan beschikken (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 40). Hieruit mag weliswaar niet worden afgeleid dat de financiële en materiële toestand even gunstig moet zijn als die van de oorspronkelijke pachter, hetgeen bezwaarlijk het geval zal zijn wanneer de nieuwe pachter een jonge landbouwer is. De materiële en financiële middelen moeten volstaan om het pachtgoed op normale wijze te kunnen exploiteren (EECKLOO, nr. 529). De overnemer zelf moet trouwens niet over de fondsen beschikken. Het feit dat hij leningen of de tussenkomst van het landbouwinvesteringfonds kan bekomen, volstaat. Wanneer het fonds echter weigert tussen te komen betekent zulks dat de overnemer niet als kredietwaardig beschouwd wordt, waaruit een gemis aan materiële middelen blijken kan (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 40).

279 Tenslotte geldt als laatste reden van verzet, het voornemen van het openbaar bestuur of van de publiekrechtelijke rechtspersoon die het pachtgoed heeft verpacht, om het binnen een termijn van vijf jaar voor doeleinden van algemeen belang aan te wenden.

Het middel van verzet mag alleen betrekking hebben op het gehele pachtgoed, ook wanneer achteraf slechts een deel zal worden aangewend voor algemeen belang.

Deze reden van verzet werd ingelast om het openbaar bestuur en de publiekrechtelijke rechtspersoon op dezelfde wijze te behandelen als ieder ander eigenaar van een pachtgoed. Zoals de verpachter zich tegen de pachthernieuwing kan verzetten om reden van eigen gebruik, zo wordt aan deze instanties de mogelijkheid geboden om hun eigendom aan te wenden voor een bestemming die tot haar zending behoort (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 28).

De aanwending voor doeleinden van algemeen belang is een begrip dat reeds als opzeggingsredenen teruggevonden wordt en dat kan gebruikt worden om een einde te maken aan de pachtovereenkomst bij het verstrijken van elke pachtperiode. Het algemeen belang dat als criterium geldt, distantieert zich duidelijk van de onteigening ten algemene nutte, die slechts als opzeg-

gingsreden kan worden ingeroepen wanneer een Koninklijk Besluit deze bestemming beveelt of toestaat.

Het komt dan ook logisch voor dat aan deze reden van verzet dezelfde interpretatie gegeven wordt als aan de gelijkkluidende opzeggingsreden in artikel 7, 9°.

Doelinden van algemeen belang is een begrip dat ruimer dient te worden opgevat; een Koninklijk Besluit wordt in elk geval niet vereist. Wel moet het gaan om gevallen waarvoor de overheid de onteigening zou kunnen bekomen (zie boven, nr. 100).

Uit de wijze waarop de tekst geformuleerd is moet worden afgeleid dat het openbaar bestuur en de publiekrechtelijke rechtspersoon zelf het pachtgoed moeten verpacht hebben. Zulks betekent dat deze reden van verzet niet kan worden aangewend wanneer de bedoelde instantie slechts eigenaar geworden is in de loop van de pachtvereenkomst (EECKLOO, nr. 530). Deze beperking betekent echter geen groot nadeel voor de eigenaar van het pachtgoed. Het openbaar bestuur en de publiekrechtelijke rechtspersoon die het pachtgoed verkregen hebben na het sluiten van de pachtvereenkomst, op grond van een Koninklijk Besluit dat de onteigening ten algemene nutte toestaat of beveelt, hoeft zich niet te verzetten tegen de pachtvernieuwing vermits artikel 11, 1°, toelaat aan de pacht een einde te maken met een opzeggingstermijn van drie maanden.

Hoewel aan het begrip doelinden van algemeen belang een ruimere interpretatie mag gegeven worden, is toch vereist dat de bestemming door de bedoelde instantie zelf wordt verwezenlijkt. Daarom kan het voornemen om het goed te verkopen met het doel de opbrengst ervan voor het algemeen belang aan te wenden, niet als geldige reden in aanmerking komen (EECKLOO, nr. 532; *anders*: Vred. Herk-De-Stad, 10 april 1971, *R.W.*, 1970-71, 87). De tegenovergestelde oplossing zou immers in strijd zijn met de wil van de wetgever aan het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon een zelfde mogelijkheid toe te kennen als degene die aan de verpachter gegeven wordt voor zijn eigen gebruik (*T. Best.*, 1971, blz. 426).

Ook hier wordt de pachtovernemer een wapen ter beschikking gesteld, voor het geval de instanties hun voornemen binnen de gestelde termijn niet verwezenlijken.

280 In de dagvaarding voor de vrederechter, die het verzet inleidt, moet de datum worden vermeld waarop de aanwending voor het algemeen belang zal verwezenlijkt worden; deze datum moet vastgesteld worden binnen een periode die eindigt vóór de vijf jaar sinds de kennisgeving van de pachtoverdracht verstreken is. Zo het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon de door hem zelf opgegeven datum niet eerbiedigt, dan kan de pachtovernemer of zijn rechtverkrijgenden binnen de drie maanden na deze datum, een nieuwe kennisgeving doen waartegen de bedoelde instantie zich weliswaar opnieuw mag verzetten doch enkel op grond van een andere reden dan de aanwending voor doelinden van algemeen belang.

Zowel aan een geldig verrichte kennisgeving van pachtoverdracht als aan een geldig verklaard verzet zijn belangrijke gevolgen verbonden.

281 Wanneer de verpachter geen verzet heeft ingesteld of wanneer de geldigverklaring van het verzet wordt geweigerd, heeft een regelmatig gedane kennisgeving tot gevolg dat er ten voordele van de overnemer of van de overnemers van rechtswege pachthervernieuwing tot stand komt.

Op haar beurt betekent deze pachthervernieuwing dat er, ten voordele van de overnemer, een nieuwe eerste pachtperiode van negen jaar ingaat. Er ontstaat bijgevolg een nieuwe pacht van opeenvolgende negenjarige pachtperiodes. Dit belangrijk gevolg van de pachthervernieuwing krijgt zijn volle betekenis wanneer men het bekijkt vanuit het standpunt van de verpachter en de opzeggingsmogelijkheden waarover deze beschikt.

De verpachter is immers opnieuw gebonden door de opzeggingsredenen van artikel 7, die alleen en ten vroegste bij het verstrijken van de negen jaar kunnen worden ingeroepen. Wil hij gebruik maken van de opzeggingsreden waarin door artikel 8 voorzien wordt, dan moet de verpachter hiermede wachten tot de derde negenjarige pachtperiode sinds de kennisgeving is ingegaan. De opzeggingsredenen van artikel 6 blijven eveneens gelden; de verpachter mag op elk ogenblik een einde maken aan de overeenkomst die betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging ten tijde van de overeenkomst als bouw- of industriegronden moeten worden aan-

gezien, op voorwaarde dat zij als dusdanig zijn opgegeven in de overeenkomst die werd aangegaan tussen de verpachter en de oorspronkelijke pachter, thans overlater van het pachtgoed (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 27). Het hernemen van de pachtperiodes heeft bovendien invloed op de uittredingsvergoeding (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 41; zie verder, nrs. 386 e.v.).

Hoewel de geldig gedane kennisgeving de pachthernieuwing van rechtswege tot gevolg heeft, neemt de nieuwe eerste pachtperiode van negen jaar nochtans niet onmiddellijk een aanvang. Deze gaat, ingevolge artikel 35, tweede lid, slechts in op de verjaardag van de ingenottreding van de overdrager volgend op de kennisgeving van de overdracht.

Deze oplossing kan misschien zonderling lijken, doch de wetgever werd geconfronteerd met het feit dat er talrijke ongeschreven pachtovereenkomsten bestaan, hetgeen moeilijkheden oplevert voor het vinden van een bepaalde aanvangsdatum (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 41). Men mag redelijkerwijze aannemen dat de verpachter goed weet wanneer zijn oorspronkelijke pachter in het genot getreden is van het pachtgoed, terwijl de ingenottreding van de bevoorrechte overnemer het gevolg is van een overeenkomst tussen deze laatste en de overdrager waarbij de verpachter niet tussenkomt. Daarom werd blijkbaar de datum van de ingenottreding van de oorspronkelijke pachter als vertrekpunt verkozen boven de datum van ingenottreding van de overnemer.

Deze oplossing brengt wel met zich mee dat er een tijdspanne ligt tussen het ogenblik waarop de kennisgeving is verricht en de verjaardag van de ingenottreding van de oorspronkelijke pachter. Enerzijds immers is de pachthernieuwing reeds ingegaan, doch anderzijds heeft de eerste negenjarige gebruikperiode nog niet een aanvang genomen. Belangrijke praktische gevolgen kan dit nochtans niet hebben. Het enige gevaar dat men zich kan indenken, is dat de verpachter van die tijdspanne gebruik zou maken om opzegging te geven. Deze mogelijkheid is echter alleen theoretisch, vermits de tijd die verloopt tussen het tot stand komen van de pachthernieuwing en de aanvang van de nieuwe eerste gebruikperiode maximum één jaar bedragen kan, terwijl voor de opzeggingsredenen vermeld in artikel 7, 1° tot 8°, en in artikel 8, de termijn ten minste twee of drie jaar moet bedragen. Het enige wat overblijft zijn de opzeggingsredenen van artikel 6 en van artikel 7, 9°, 10° en 11°, waarvoor een termijn van drie maanden volstaat. De eerste gevallen zijn opzeggingsredenen waarmede iedere pachter, en dus ook de overnemer, in de loop van elke pachtperiode kan geconfronteerd worden, terwijl voor de tweede reeks opzeggingsredenen vereist is dat de tussentijd tussen de pachthernieuwing en het begin van de nieuwe eerste gebruikperiode samenvalt met het verstrijken van een negenjarige periode van de overeenkomst met de oorspronkelijke pachter gesloten.

282 De pachthernieuwing heeft bovendien de volledige indeplaatsstelling van de nieuwe pachter tot gevolg. Deze gaat *a fortiori* in vanaf de geldig gedane kennisgeving. De overnemer, die de nieuwe pachter geworden is, neemt alle verplichtingen van de overlatende pachter over; de overlatende pachter wordt ontslagen van alle uit de pacht voortvloeiende verplichtingen die na de kennisgeving ontstaan (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 41; art. 35, tweede lid, *in fine*).

Voor de verplichtingen ontstaan na de pachtoverdracht, doch vóór de kennisgeving, blijft de overlatende pachter aansprakelijk; aan deze aansprakelijkheid heeft de wetgever een hoofdelijk karakter gegeven (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 41). Hetzelfde geldt *a fortiori* wanneer er geen kennisgeving gedaan werd of wanneer deze ongeldig werd verklaard omdat de termijn van drie maanden of een vereiste van vorm of inhoud niet werd nageleefd.

Wanneer de partijen echter nalaten bepaalde voorzorgsmaatregelen te treffen, kunnen er, ingevolge de indeplaatsstelling van de nieuwe pachter, bewijsmoeilijkheden ontstaan om uit te maken welke verplichtingen dateren van vóór de kennisgeving en welke van daarna. Zulks kan o.m. van belang zijn inzake beschadiging van het pachtgoed. Voor de verpachter bestaat er geen probleem; hij kan genieten van de hoofdelijke aansprakelijkheid en mag zowel de oorspronkelijke pachter als de overnemer als beiden hiervoor aanspreken. Het principe van de hoofdelijke aansprakelijkheid werd trouwens verkozen om te ontkomen aan de moeilijkheden die zich kunnen voordoen bij het opmaken van een plaatsbeschrijving, waaraan eerst gedacht was. Het probleem van het bewijs bestaat echter wel tussen de oorspronkelijke pachter en de overnemer. Hoewel de gedachte, om tussen deze beide partijen het opmaken van een

afrekening verplichtend te maken, verlaten werd, eveneens om praktische moeilijkheden te vermijden, komt het toch wenselijk voor dat de oorspronkelijke en de nieuwe pachter een plaatsbeschrijving zouden opmaken.

283 Behalve de pachthernieuwing en de overdracht van de verplichtingen die uit de pacht voortvloeien, blijven, aldus artikel 35, tweede lid, alle andere voorwaarden ten voordele van de overnemer of de overnemers gehandhaafd. Hoewel enkel sprake is van de voorwaarden ten voordele van de overnemers, heeft de overdracht met indeplaatsstelling tot gevolg dat alle andere pachtvoorwaarden blijven bestaan; zij maken immers voortaan het voorwerp uit van de overeenkomst tussen de verpachter en nieuwe pachter.

Bovendien kan de overnemer eventueel nog gebonden zijn door bepaalde voorwaarden die het gevolg zijn van de overeenkomst van pachtoverdracht, doch hier blijft de verpachter geheel vreemd aan.

Welke is echter de toestand van de overnemer wanneer het verzet gegrond verklaard wordt? Zoals blijkt uit artikel 35, eerste lid, is het door de verpachter uitgeoefende recht van verzet er enkel op gericht de pachthernieuwing die ingevolge een geldig verrichte kennisgeving ingaat, te verhinderen. Wordt het verzet gegrond verklaard, dan komt er geen nieuwe eerste negenjarige periode tot stand en begint er dus geen nieuwe eerste negenjarige pachtperiode te lopen. De bevoorrechte pachtoverdracht zelf blijkt echter voortbestaan en gaat over in de toestand waarin hij zich bevindt bij de pachtoverdracht. Dat laatste is immers een absoluut recht van de pachter dat uitgeoefend wordt buiten de verpachter om. Zulks betekent meteen dat alle gevolgen die eruit voortvloeien, gehandhaafd blijven. De overnemer treedt in al de rechten en verplichtingen van de oorspronkelijke pachter, maar de overdrager blijft met de overnemer hoofdelijk gebonden tot de verplichtingen die uit de pacht ontstaan; immers alleen de pachthernieuwing heeft tot gevolg dat de pachter ontslagen wordt van alle verplichtingen die na de kennisgeving uit de pacht voortvloeien.

Zoals er hoger reeds op gewezen werd, kan de pachtovernemer de pachthernieuwing opnieuw vragen indien de persoonlijke exploitatie of de aanwending voor doeleinden van algemeen belang niet is verwezenlijkt binnen de termijn die in het verzet is bepaald (zie verder, nr. 300).

Wanneer de verpachter na de door de overnemer geldig verrichte nieuwe kennisgeving, die hiervoor wordt vereist, geen verzet betekent, dat gegrond is op een andere dan de reeds ingeroepen reden, dan komt de pachthernieuwing tot stand op het ogenblik van de kennisgeving. De nieuwe eerste pachtperiode gaat echter niet in op de verjaardag van de ingenottreding van de overdrager, zoals het geval is na een eerste kennisgeving (zie verder, nr. 301), maar wel op de verjaardag van de ingenottreding van de overnemer.

Wordt het tweede verzet wel gegrond verklaard, dan heeft er uiteraard geen pachthernieuwing plaats; de pachtoverdracht blijft ongewijzigd behouden.

TITEL VII

VERPLICHTINGEN VAN DE VERPACHTER

HOOFDSTUK I

AFLEVERING EN VRIJWARING VAN OPPERVLAKTE

AFDELING I

AFLEVERING

284 Artikel 1720, eerste lid, legt aan de verpachter de verplichting op het pachtgoed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Vooreerst moet de verpachter het pachtgoed op de overeengekomen datum ter vrije beschikking stellen van de pachter, zodat deze de uitbating van het pachtgoed op de overeengekomen aanvangsdatum kan aanvangen. De verpachter moet ervoor zorgen dat het pachtgoed tegen de gestelde datum vrij zal zijn; hierbij moeten de heersende gebruiken omtrent de ontruiming van de akkers worden geëerbiedigd.

Zo zal de verpachter de vroegere pachter, die ten onrechte aanspraak maakt op verdere pacht, met alle rechtsmiddelen tot ontruiming moeten dwingen; slaagt hij hier niet in dan heeft de nieuwe pachter recht op schadeloosstelling en kan hij eventueel pachtverbreking met schadeloosstelling vorderen. Nochtans heeft de nieuwe pachter geen rechtstreekse vordering tegen de vroegere pachter ter ontruiming van het pachtgoed (Rb. Antwerpen, 10 juli 1930, *T. Vred.*, 1930, 86); deze vordering behoort aan de verpachter: hij moet ze uitoefenen binnen het kader van zijn afleverings- en vrijwaringsplicht. Levering betekent, volledige levering, met hoofd- en bijzaken, m.a.w. met alles wat volgens overeenkomst, gewoonte en traditie erbij hoort, of het nu gaat om materiële bijhorigheden als stro, mest, enz., hetzij het gaat om immateriële bijhorigheden die de normale uitbating van het pachtgoed moeten mogelijk maken zoals b.v. erfdiensbaarheden, enz. Alle bijzaken die bij de verpachte goederen horen, moeten door de verpachter op de aanvangsdatum aan de intredende pachter verstrekt worden.

Het jachtrecht is geen attribuut van het pachtrecht.

Bij de aflevering moet het pachtgoed verder in alle opzichten in goede staat van onderhoud zijn. De wet zegt wel duidelijk „in alle opzichten” en zulks slaat zowel op de grote herstellingen als op de onderhoudsherstellingen. Nochtans kunnen partijen hieromtrent een afwijkende overeenkomst treffen (dit blijkt *a contrario* uit art. 56 van de wet van 4 nov. 1969). Hier weze even herinnerd aan de praktische noodzakelijkheid voor de verpachter een omstandige plaatsbeschrijving te doen opmaken gedurende de eerste drie maanden van de pacht (art. 45, 6°, wet 4 nov. 1969; zie verder, nr. 297).

AFDELING II

VRIJWARING VAN DE OPPERVLAKTE

285 Reeds bij de wet van 7 juli 1951, werd de pachter verplicht de oppervlakte van het verpachte goed in een bepaalde mate te vrijwaren (zie art. 1765 B.W., thans opgeheven). Deze vrijwaringsverplichting wordt overgenomen in artikel 15 van de wet van 4 november 1969.

Hierbij wordt voorzien dat indien in een pachtovereenkomst aan het gepacht goed een kleinere of een grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, de pachtprijs evenredig wordt vermeerderd of verminderd te rekenen van de eerste vervalddag die volgt op de vordering, behoudens het recht van de pachter om ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen.

Niet elk verschil tussen de overeengekomen en werkelijke omvang geeft aanleiding tot aanpassing van de pachtprijs of ontbinding. De vordering tot vermindering of vermeerdering van de pachtprijs en de vordering tot ontbinding van de pachtovereenkomst is alleen dan ontvankelijk, indien het verschil tussen de werkelijke en de in de overeenkomst vermelde omvang ten minste één twintigste bedraagt. Ieder geringer verschil valt in voorkomend geval in het voor- of nadeel uit hetzij van de pachter hetzij van de verpachter. Voor verschillen van minstens één twintigste is voortaan de in de pachtovereenkomst uitgedrukte maat de referentie voor elke betwisting. De pachter mag voortaan evenredige herziening van de pachtprijs vorderen, zo de werkelijke omvang tenminste één twintigste minder is dan de omvang in de pachtovereenkomst vermeld. Doch omgekeerd heeft ook de verpachter voortaan het recht evenredige pachtverhoging te vorderen, zo dit verschil in méér tenminste één twintigste bedraagt. Artikel 56 van de wet van 4 november 1969 voorziet dat voor niet-bestaande worden gehouden alle overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend geheel of gedeeltelijk afstand doet van het recht hem verleend bij artikel 15. Daar echter deze beschermingsmaatregel uitsluitend in het voordeel van de pachter werd getroffen, staat het de pachter vrij er al dan niet gebruik van te maken; de rechter mag artikel 56 niet ambtshalve toepassen. Buiten het recht om evenredige vermindering van de pachtprijs te vorderen, mag de pachter ook de ontbinding van de pachtovereenkomst eisen; dit recht komt hem toe zowel indien de werkelijke omvang 20 % hoger ligt dan de in de overeenkomst vermelde omvang, als in het geval waar deze omvang 20 % lager ligt: de wet maakt terzake geen onderscheid.

In tegenstelling tot de pachter die door artikel 56 wordt beschermd, mag echter de verpachter in de pachtovereenkomst zelf afstand doen van het recht hem toegekend bij artikel 15 (*Parl. Besch.*, Senaat, 1946-48, nr. 61, blz. 14; DE PAGE, Compl. IV, nr. 804, blz. 456).

De vordering — voorwerp van artikel 15 — is ontvankelijk gedurende de gehele pachtijd; in het regime beheerst door artikel 1765 B.W. moest de vordering ingeleid worden in de loop van het eerste pachtjaar.

— De waarborg inzake omvang slaat niet enkel op de landerijen en weiden, doch ook op de gebouwen en onproductieve gedeelten van de uitbating, zoals exploitatiewegen en grachten (ROPPE, nr. 44).

— Er weze aan herinnerd dat de vermeerdering of vermindering van de pachtprijs in voege gaat op de eerste vervalddag na de vordering; aan elke rechtsovereenkomst gaat de verplichte verzoening vooraf. De vrijwaringsplicht rust op de verpachter: dit zou dan ook — overeenkomstig artikel 1245 B.W. — betekenen dat de prijs van een voorafgaande meting, behoudens andersluidend beding, ten laste van de verpachter valt (BEEKMAN en LEBLEU, *Code du propriétaire et du locataire*, nr. 105; BAUDRY-LACANTINERIE en WAHL, XX, nr. 307).

— In de vorige uitgave van dit werk werd eraan herinnerd dat gans de regeling inzake vrijwaring van oppervlakte geen rol speelt, indien de oppervlakte niet werd aangeduid in de overeenkomst. Het huidige artikel 3 van de wet van 4 november 1969 laat echter — bij ontstentenis van schriftelijke overeenkomst — de pachter toe de pachtvoorwaarden door alle middelen van recht te bewijzen; hieronder valt ook de overeengekomen oppervlakte; indien de pachter erin slaagt de overeengekomen oppervlakte aldus te bewijzen, dan is er geen enkele reden hem het voordeel van artikel 15 te ontzeggen (EECKLOO, nr. 261; anders: CLOSON, nr. 82).

INSTANDHOUDING VAN HET PACHTGOED

AFDELING I

GROTE HERSTELLINGEN

286 De verpachter moet niet alleen het pachtgoed in goede staat van onderhoud afleveren: ook gedurende de pachtijd moet hij zowel op materieel als juridisch vlak, de landeigendom waarvan hij de pachter het genot heeft verstrekt, volledig in stand houden.

De materiële instandhouding gebeurt door uitvoering van de zogeheten grote herstellingen (zie art. 1719, 2°, 1720, tweede lid, en 1756, B.W.), of beter uitgedrukt, van alle herstellingen met uitzondering van de huurherstellingen (VANDEN ABBELE, nr. 91; zie verder, nr. 294), onverschillig of zij te wijten zijn aan normaal gebruik door de pachter of aan overmacht. Deze verplichting die op de verpachter rust is in feite dezelfde als de verplichting die terzake op de verhuurder rust. Vandaar dan ook dat deze verplichting meer uitvoerig zal behandeld worden in het Tw. *Huur-Verhuur*. De gevolgen van een gebrek van de zaak worden verder behandeld (zie verder, nr. 286).

De verplichting voor de verpachter alle herstellingen — huurherstellingen uitgezonderd — te verrichten, is een opeenvolgende verbintenis, die zich elke dag, quotidie, tot het eind van de pacht herhaalt (KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 213; ROPPE, nr. 45; CLOSON, nr. 83; Cass., 5 mei 1949, *J.T.*, 1949, 528). Deze verplichting is van gebiedende aard; elk strijdig beding wordt voor niet-bestaande gehouden, op grond van artikel 56 van de wet van 4 november 1969.

Moet het pachtgoed dringend hersteld worden, en kan hiermee niet tot na het beëindigen van de pacht gewacht, dan mogen de noodzakelijke herstellingen zelfs tegen de wil van de pachter worden uitgevoerd (art. 1724, B.W.).

Hoewel verplicht de grote herstellingen uit te voeren zou de verpachter zulks nochtans mogen weigeren, zo de pachter zelf reeds in gebreke zou zijn zijn eigen verplichtingen na te komen (Brussel, 16 maart 1917, *Pas.*, 1917, II, 131; *vgl.* Brussel, 5 april 1930, *Pas.*, 1932, II, 205).

Als niet-exhaustieve voorbeelden van herstellingen die ten laste van de verpachter vallen kunnen o.m. worden vermeld: ernstige herstellingen aan het dak van de 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 B.W.), indien niet het tegendeel bedongen is - 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 de grachten valt ten laste van de pachter (Vred. Geraardsbergen, 24 febr. 1936, *R.W.*, 1936-37, 610). Alleszins dient men zich te houden aan de plaatselijke gebruiken; anderzijds is ook de al dan niet hoge prijs van de uit te voeren herstelling een zekere norm, evenals de omvang van de werkzaamheden.

Moet de verpachter herstellen, dan is hij nochtans niet tot wederopbouw van het pachtgoed ingeval van vernieling verplicht (Cass. fr., 12 jan. 1910, *R. P. Not.*, 1910, 651; Cass. fr., 26 okt. 1925, *Dall. Hebd.*, 1925, blz. 627; *Rec. Sirey*, 1925, blz. 242).

De betwisting of het in een bepaald geval gaat om zuivere herstelling dan wel om wederopbouw is een loutere feitenkwestie (Rb. Gent, 25 april 1900, *Pas.*, 1901, III, 280).

287 De verpachter moet echter door de pachter verwittigd worden van de noodzakelijkheid tot herstelling over te gaan, vooral wanneer hij niet vaak ter plaatse is. Volgens KLUYSKENS (*a.w.*, nr. 213) zouden de voetstappen door de pachter bij de verpachter gedaan, als een voldoende ingebrekestelling kunnen beschouwd worden (Kortged. Brussel, 29 dec. 1886, *J.T.*, 1887, 140), wjl zulks in huur- en pachtzaken gebruik zou zijn. Nochtans is het aan te raden de verpachter bij exploit van gerechtsdeurwaarder, of minstens bij ter post aangetekende brief te verwittigen en in gebreke te stellen, vooral dan, wanneer de pachter nadien aanspraak zou wensen te maken op schadeloosstelling (noot PLANIOL, *Rec. Dall.*, 1892, I, 257; BAUDRY-LACANTINERIE en BARDE, I, nr. 470; BAUDRY-LACANTINERIE en WAHL, XX, nr. 392; zie ook: *Rec. Dall.*, 1922, 2, 28). Zulks is des te meer waar, daar de verpachter zo maar niet gerechtigd is de hoeve te betreden wanneer het hem goeddunkt (Luik, 8 jan. 1913, *Pas.*, II, 269; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nr. 87).

Ingeval de verpachter ondanks aanmaning niet tot herstelling overgaat, mag de pachter zich tot de rechtbank wenden om aard en kosten der herstellingen te doen bepalen, en zich zonodig toelating te horen geven de herstellingen zelf te doen uitvoeren op kosten van de verpachter (LAURENT, XXV, nr. 112; COLIN en CAPITANT, II, blz. 525; HUC, X, nr. 292; KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 213; CLOSON, nr. 83, blz. 174; ROPPE, nr. 45).

Slechts zeer uitzonderlijk mag de pachter zelf het initiatief nemen en zonder machtiging van de rechtbank tot herstelling overgaan; dit is het geval, zo het zeer dringende herstellingen betreft en de verpachter niet kan worden bereikt; in dat geval kan aangenomen worden dat de pachter als zaakwaarnemer is opgetreden (DE PAGE, IV, nr. 597; KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 213; CLOSON, nr. 83; ROPPE, nr. 45; BAUDRY-LACANTINERIE en WAHL, XX, nr. 325; AUBRY en 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; Cass. fr., 19 juli 1950, *Dall. somm.*, 1951, blz. 6). De pachter moet dan de juiste prijs der werken rechtvaardigen; het is minstens twijfelachtig of hij, op eigen houtje hiervoor een gedeelte van de pacht prijs zou mogen achterhouden (BAUDRY-LACANTINERIE en WAHL, XX, nr. 328); immers, bij de parlementaire bespreking van de wet van 7 juli 1951 werd een voorstel niet aangehouden dat ertoe strekte — onder uitdrukkelijke verwijzing naar de artikels 1144 en 1290 B.W. — de pachter te machtigen dringende en noodzakelijke herstellingen uit te voeren op kosten van de eigenaar, waarbij dan de pachter het bedrag van de herstellingen zou mogen afhouden van de opeenvolgende pachtsommen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1946-47, nr. 115, blz. 10).

De meerderheid van de recentere rechtsleer en rechtspraak is de mening toegedaan dat de *exceptio non adimpleti contractus* van toepassing is, zodat de pachter, bij voortdurende weigering van de verpachter tot herstelling over te gaan, en na de verpachter behoorlijk in gebreke te hebben gesteld, de betaling van de pachtsom zou kunnen opschorsen om zodoende de eigenaar te dwingen het onderhoud van het pachtgoed te verzekeren (*Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail en général - Bail à loyer*, nrs. 120 en 244; Tw. *Bail à ferme*, nr. 85; DE PAGE, IV, nr. 597; KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 213; PLANIOL en RIPERT, t. X, nr. 510; COLIN en CAPITANT, t. II, nr. 1017; *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*: AUBRY en RAU, V, 366, blz. 211; RIPERT en BOULANGER, III, nr. 1728; Cass. fr., 21 sept. 1925, *Dall. Hebd.*, 1925, blz. 627; Kortged. Brussel, 21 jan. 1882, *Pas.*, 1882, III, 149; SAVATIER, noot onder Cass. fr., 7 juli 1955, *Dall. Hebd.*, 1957, I, en *J.T.*, 1957, blz. 221). Terzake zou men toch vrij streng moeten zijn: bij gebreke aan uitvoering der werken zou het genot van het pachtgoed praktisch onmogelijk moeten zijn, terwijl anderzijds de pachter niet over andere, meer normale middelen beschikt om resultaat te bereiken (CLOSON, nr. 83; zie ook: LA HAYE en VANKERCKHOVE, *J.T.*, 1957, blz. 217, nr. 45, en 1955, blz. 154, nr. 13). Zonodig ook zal de rechter een onderzoeksmaatregel bevelen (Vred. Sint-Gillis, 24 sept. 1952, *T. Vred.*, 644). Alleszins verdient het aanbeveling op dit gebied met bedachtzaamheid tewerk te gaan, en is voorafgaande ingebrekestelling van de eigenaar nodig (Rb. Bergen, 10 jan. 1914, *Pand. Pér.*, 1914, 367; Vred. Antoing, 23 maart 1948, *T. Vred.*, 1949, 297).

Anderzijds komen herstellingen, die normaal als gewone huurherstellingen ten laste van de pachter vallen, nu ten laste van de eigenaar, wanneer ze noodzakelijk werden ingevolge de toestand van het pachtgoed vóór de aanvang van de 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 aan een constructiefout te wijten zijn (vgl. HILBERT, *Dégâts locatifs*, nr. 135).

AFDELING II

VRIJWARING TEGEN GEBREKEN

288 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. *Huur-verhuur*).

Volgens artikel 56 van de wet van 4 november 1969 is deze vrijwaringsplicht absoluut en wordt elk strijdig beding voor niet-bestaande gehouden.

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 en WAHL, XX, nrs. 440 e.v.; AUBRY en RAU, V, § 366, blz. 301; PLANIOL, II, nr. 1688; GOURDET en 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; Cass., 4 febr. 1960, *R.W.*, 1961-62, 990).

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 vast-

gestelde gebreken (DE PAGE, IV, nr. 624; KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 221; GOURDET en CLOSON, nr. 46; ROPPE, nr. 46; LAURENT, XXV, nr. 119; BAUDRY-LACANTINERIE en WAHL, XX, nr. 429; AUBRY en 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 moeilijk maakt is niet voldoende om tot vrijwaring aanleiding te geven (BAUDRY-LACANTINERIE en WAHL, XX, nr. 430; PLANIOL, II, nr. 1686; AUBRY en RAU, V, § 366, blz. 300; GOURDET en CLOSON, nr. 46; ROPPE, nr. 46; *anders*: LAURENT, XXV, nrs. 115 e.v.).

Als ernstige belemmering geldt b.v. de onmogelijkheid de hoeve van water te voorzien (Rb. Gent, 3 mei 1905, *Pand. Pér.*, 1906, nr. 1058). Zou men, in de huidige periode van technische vooruitgang, niet mogen vooropzetten, dat het gemis aan elektrische leiding meestal een gebrek van de zaak zal zijn (*vgl.* DE PAGE, IV, nr. 326, blz. 615, voetnoot 6)? Zulks is toch een praktische noodzakelijkheid geworden voor een aan de tijd aangepaste uitbating. Men denke aan: elektrisch melken, afromen, enz.

289 De vrijwaring tegen gebreken wordt effectief door het feit, dat de pachter gerechtigd is de verbreking der pachtvereenkomst 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, *Pand. Pér.*, 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 en CLOSON, nr. 46; ROPPE, nr. 46). Voor gebreken die intreden na aanvang der pacht, zou als sanctie enkel pachtverbreking of pachtvermindering gelden.

AFDELING III

VRIJWARING VAN RUSTIG GENOT

290 De verpachter staat ook in voor de vrijwaring van het rustig genot van de pachter.

Vooreerst mag de verpachter zelf geen inbreuk maken op het rustig genot van de pachter door feitelijke stoornis of door rechtsstoornis (Cass., 10 sept. 1965, *J.T.*, 1966, 61).

De verpachter mag niet met de ene hand terugnemen wat hij met de andere geeft. Nochtans zou de verplichting het vreedzaam genot te vrijwaren niet tot de essentie van het pachtcontract behoren; alleszins staat vast dat men door bijzondere bedingen van de wettelijke regeling mag afwijken (Rb. Kortrijk, 8 mei 1947, *J.T.*, 1948, 302) en dit temeer daar artikel 56 van de wet van 4 november 1969 de bij de wet voorziene regeling niet in bescherming neemt.

Daar de pachter bij overeenkomst hetzij een hoeve, hetzij akkers of weilanden gepacht heeft, zou de verpachter ernstig tekortkomen aan zijn verplichting het rustig genot van het pachtgoed te verzekeren door de gedaante van het pachtgoed te wijzigen. Dit wordt hem dan ook bij artikel 1724 B.W. verboden.

Het woord gedaante dient in zeer ruime zin opgevat en betekent bestemming, vorm, inrichting en alle voordelen die het verhuurde goed opleverde (*vgl.* Cass. fr., 8 nov. 1859, *Rec. Dall.*, 1859, I, 446). Als gedaantewijziging geldt o.m. het scheuren van weiden, het versmallen of doen verdwijnen van uitbatingswegen, het zetten van een nieuwe verdieping, het verhogen van een muur zodat het licht in de vertrekken vermindert (KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 215).

Bepaalde stoornissen in het rustig genot door het toedoen van de verpachter kunnen nochtans niet worden vermeden, nl. de storing die voortvloeit uit de noodzakelijkheid voor de eigenaar dringende herstellingen aan het pachtgoed uit te voeren (art. 1724 B.W.; zie hierover Tw. *Huur-verhuur*). Het moet echter gaan om dringende herstellingen: verbeteringen alleen volstaan niet (ROPPE, nr. 47; CLOSON, nr. 85; EECKLOO, nr. 295). Er weze aan herinnerd dat wanneer die herstellingen langer dan 40 dagen duren, de huurprijs verminderd wordt naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verpacht goed waarvan de pachter het genot heeft moeten derven (art. 1724, tweede lid, B.W.).

De in het laatste lid van artikel 1724 B.W. vermelde regel, die in de mogelijkheid van huurverbreking voorziet ten laste van de eigenaar, zo de herstellingen van die aard zijn dat de huisvesting van de pachter en zijn gezin onmogelijk wordt gemaakt, mag in pachtzaken uitgebreid worden en breed worden geïnterpreteerd (CLOSON, nr. 85; ROPPE, nr. 47) en wel in die zin, dat pachtverbreking mogelijk wordt, indien de storting de uitbating van de hoeve onmogelijk maakt.

Dat zou het geval kunnen zijn moest b.v. ingevolge herstellingen de pachter onmogelijk zijn veestapel kunnen onderbrengen (GUILLOUARD, I, nr. 127; LAURENT, XXV, nr. 142; COLMET DE SANTERRE, VII, nr. 151; KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 216; CLOSON, nr. 85; ROPPE, nr. 47; *anders*: BAUDRY-LACANTINERIE en WAHL, XX, nr. 471).

Zo de verpachter zelf, door feitelijke stoornis of door rechtsstoornis inbreuk maakt op het rustig genot van de pachter, dan is hij tot schadevergoeding gehouden; desgevallend mag de pachter vermindering van de pachtprijs of verbreking der pachtvereenkomst vorderen.

Louter feitelijke storing uitgaande van een derde, brengt de verantwoordelijkheid van de verpachter niet in het gedrang. Doch zulks is wel het geval wanneer het een rechtsstoornis betreft (zie artikel 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 tuurder; landlopers stelen hoenders en konijnen (KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 217, A; BAUDRY-LACANTINERIE en WAHL, XX, nr. 520 e.v.).

Zodra echter de derde die de stoornis teweegbrengt een eigen recht inroept dat onverenigbaar is met het recht van de pachter ontstaat er rechtsstoornis. Dan speelt de vrijwaringsplicht van de verpachter, die gehouden is de juridische instandhouding van het pachtgoed en van de pachtvereenkomst zelf te verdedigen. De verpachter is gehouden de pachter in rechte te vrijwaren, voor hem het geding te voeren en blijft aansprakelijk ten overstaan van de pachter welke ook

de uitslag van het geding weze; nochtans speelt de vrijwaringsplicht alleen nadat de verpachter tijdig door de pachter werd verwittigd (zie ook: *A.P.R.*, Tw. *Huurverhuur*).

HOOFDSTUK III

VERBOD TOT AANPLANTEN VAN BOMEN

291 De wet van 4 november 1969 heeft de verplichtingen die door de verpachter dienen te worden nageleefd uitgebreid door in artikel 28, eerste lid, uitdrukkelijk aan de verpachter het verbod op te leggen in de loop van de pacht bomen aan te planten. Ook zonder uitdrukkelijke tekst zou zulks een inbreuk betekenen op het vrij genot van de pachter; reeds onder de wet van 7 juli 1951 voorzag artikel 1778, § 1, 2°, terzake in beperkingen.

Het principieel verbod aan de verpachter opgelegd tot boombeplantingen over te gaan is niet meer dan logisch. Van de vrijheid van bebouwing die de pachter toekomt zou inderdaad niets overblijven indien de verpachter vrij beplantingen op het pachtgoed zou uitvoeren (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 33). De wetgever heeft vooral de aanplantingen van fruitbomen op het oog gehad; niettemin is het verbod algemeen en slaat op elk soort bomen.

Het verbod aan de verpacht bij artikel 28 opgelegd is zo streng dat elk strijdig beding voor niet-bestaande wordt gehouden; het gaat hier om een betrekkelijke nietigheid die enkel door de pachter kan ingeroepen worden (art. 56). Derhalve kan de rechter aan de verpachter geen machtiging verlenen om tegen dit verbod in te gaan, of de bij de wet voorziene uitzonderingen tot andere gevallen uitbreiden.

Op het principieel verbod aanplantingen te doen, zijn drie uitzonderingen voorzien. Deze uitzonderingen zijn niet als exemplatief te beschouwen, doch zijn zeer duidelijk streng beperkend op te vatten en niet voor analoge uitbreiding vatbaar. Op uitzonderlijke wijze is het de verpachter, lopende de pacht toegestaan tot aanplanting over te gaan in volgende gevallen:

1. Vervanging van hoog- of laagstammige fruitbomen.

De fruitbomen (hetzij hoog-, hetzij laagstammig) die bij de aanvang van de pacht aanwezig zijn, mogen steeds worden vervangen; ze moeten hierom niet „dood” zijn of niet meer economisch renderend: de verpachter beslist vrij, en om motieven waarover hij geen verantwoording verschuldigd is, over de vervanging. Volgens EECKLOO (nr. 459) zou die vrijheid zo ver gaan dat hij de betrokken fruitbomen niet dient te vervangen door fruitbomen van dezelfde soort, en dat hoogstammige door laagstammige of omgekeerd zouden mogen vervangen worden. Na de „vervanging” mag het aantal fruitbomen nooit hoger liggen dan voorheen.

2. Vervanging van bosbomen in de weiden.

Deze uitzondering werd toegelaten op grond van andere overwegingen dan van landbouwkundige aard. Iedereen zal onmiddellijk toegeven dat bosbomen die in de weide staan hinderlijk zijn voor de goede uitbating (bezaaiing, bemesting, freezeen, maaien) der weiden. De leden van de verenigde commissies van justitie en landbouw in de Senaat lieten zich van de landbouwtechnische beschouwingen afdrijven om de landelijke schoonheid van knotwilgen en populieren te vrijwaren (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 34).

Wat opgemerkt werd inzake fruitbomen geldt ook hier: de reden der vervanging doet er niet toe; ook zou één soort bosbomen door een andere mogen worden vervangen; het aantal te vervangen bomen moet steeds behouden. Na scheuring der weiden door de pachter, zouden de bosbomen echter niet mogen worden vervangen (EECKLOO, nr. 460).

Bosbomen op of langs landerijen mogen echter om geen enkele reden worden vervangen: zij zijn normaal te aanzien als schadelijk voor de uitbating zodat hun vervanging niet is voorzien (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 33).

3. Aanplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed.

Met opzet werd door de wetgever een nogal algemene formule gebruikt; het criterium is of de bomen al dan niet noodzakelijk zijn voor de bewaring van het pachtgoed. Als voorbeelden werden bij de parlementaire besprekingen vermeld: beschutting tegen zeewind of wester-

buien, strijd tegen erosieverschijnselen of om de verstuiving van de teeltlaag tegen te gaan. Ingeval van onenigheid tussen verpachter en pachter beslist de vrederechter, zonodig na aanstelling van een deskundige. Zo bepaalde aanplantingen noodzakelijk lijken voor de bewaring van het pachtgoed mogen niet enkel oude beplantingen vervangen, doch mogen ook nieuwe en aangepaste beplantingen aangelegd.

TITEL VIII

VERPLICHTINGEN VAN DE PACHTER

GARNERING VAN DE HOEVE

292 Artikel 29 van de wet van 4 november 1969 legt de pachter de verplichting op de boerderij te voorzien van de voor het bedrijf nodige dieren en gereedschap. Deze van ouds bestaande verplichting werd bijna letterlijk overgenomen uit het afgeschafte artikel 1766 B.W. en bedoelt dan ook niets anders dan de destijds bij dit artikel voorgeschreven verplichting te handhaven (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 30 en 36). De voorziening van de hoeve met de nodige dieren en gereedschap is een praktische noodzakelijkheid, wil de pachter de noodzakelijke bemesting en verzorging der akkers verzekeren, en de uitbating renderend houden; zij is ook een bijkomende waarborg voor de verpachter. Niet zelden wordt in de pachterovereenkomst zelf het quantum van de te houden veestapel omschreven. Een omstreden kwestie is de vraag of de pachter al dan niet verplicht is het woonhuis van de nodige meubels te voorzien. Deze verplichting kan niet als zodanig worden afgeleid uit artikel 1752 B.W. daar dit artikel betrekking heeft op de huishuur in het bijzonder en niet op de landpacht. Anderzijds is de pachter ook strikt genomen niet verplicht zelf op het pachtgoed te wonen, ook al moet de uitbating in zijn handen berusten (DE PAGE, IV, nr. 805), doch zijn afwezigheid zou niet mogen leiden tot verwaarlozing van de gebouwen en gronden en verwijdering van de veestapel, daar in dat geval pachtverbreking kan volgen (Cass., 9 maart 1956, *Pas.*, 1956, I, 726; zie ook: CLOSON, blz. 291). Al met al kan uit voorgaande vaststaande rechtsregels niet worden afgeleid dat de pachter zou verplicht zijn de hoeve te bemeubelen. Artikel 20 van de hypotheekwet, dat aan de verpachter een voorrecht toekent op al hetgeen de hoeve stoffeert, heeft niet noodzakelijk tot korrelatie dat de hoeve moet bemeubeld zijn; terecht doet EECKLOO (nr. 389) opmerken dat de betaling van de pachtgelden voor het vervallen en lopend pachtjaar normaal meer dan voldoende verzekerd is door de waarde van dieren en gereedschappen. De mening dat de pachter ertoe zou gehouden zijn het woonhuis van de nodige meubels te voorzien (*Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nr. 60; CLOSON, nr. 63; D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 535) kan dan ook niet langer bijgetreden (*vgl.* EECKLOO, nr. 389). Nochtans moet hier rekening gehouden met de plaatselijke gebruiken. De verplichting aan de pachter opgelegd de hoeve van voldoende dieren en gereedschap te voorzien is ongetwijfeld in het belang van de uitbating zelf. Zij is echter ook in het onmiddellijk belang van de verpachter, daar artikel 20 van de hypotheekwet aan de verpachter een voorrecht toekent op al hetgeen de hoeve stoffeert; vanzelfsprekend wordt door het in acht nemen van artikel 29 de uitoefening van dit voorrecht door de verpachter vergemakkelijkt (PLANIOL en RIPERT, X, nr. 597; Gent, 19 juli 1912, *Pas.*, 1912, II, 261; DE PAGE, IV, nr. 806; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nr. 60; CLOSON, nr. 63; ROPPE, nr. 35).

Het „voor het bedrijf nodige gereedschap” moet vanzelfsprekend aangepast worden aan de oppervlakte van de gepachte goederen doch eveneens aan de voortschrijdende eisen van exploitatie en techniek; de verpachter mag eisen dat de pachter inzake „mechanica” de hoeve aanpast aan de eisen van de tijd en van de moderne techniek, dit alles gezien in functie van de grootheid van de uitbating. Een hoeve

die aanvankelijk een oppervlakte van 8 ha. had, doch die door de eigenaar ingevolge afscheiding van bedrijfsgrond, tot 2 ha. 30 a. werd herleid, moet van vee en gereedschap alleen voorzien worden in verhouding tot de resterende bedrijfsgrond, zelfs al valt daardoor een groot gedeelte van de hoevegebouwen in onbruik (Rb. Gent, 26 juni 1961, inzake Van de Velde t./ Canfyn, *onuitg.*).

De verplichting van de pachter de hoeve van voldoende dieren en gereedschap te voorzien is een voortdurende verplichting; de pachter die deze verplichting niet nakomt is in gebreke door het feit zelf, en zonder dat het nodig is hem formeel in gebreke te stellen (CLOSON, nr. 63; Rb. Brussel, 15 febr. 1932, *Res. Jura Imm.*, 1936, nr. 858). Ernstige tekortkoming aan de verplichting tot garnering van de hoeve geeft aanleiding tot pachtverbreking ten laste van de pachter, met schadeloosstelling (art. 29; Vred. Beringen, 4 april 1952, inzake Vansweevelt t./ Wouters, *onuitg.*; Cass., 12 okt. 1968, *Pas.*, 1969, 1, 193). Nochtans is het in de overeenkomst ingelast strafbeding en de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde zonder waarde (zie verder, Hoofdstuk II van deze titel; art. 29, laatste lid).

Artikel 1767 B.W. legde de pachter ook nog de verplichting op de vruchten te bergen in de plaatsen die volgens de pacht daartoe bestemd zijn. Met opzet heeft de wetgever deze verplichting thans weggelaten. Inderdaad, de vruchtberging zoals ze in het (thans afgeschaft) artikel 1767 B.W. is beschreven, is volkomen in strijd met de huidige landbouwmethodes; de oogsten worden veelal staande op het veld of onmiddellijk na het dorsen of ruimen verkocht (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 36). Door de bij het thans geschrapte artikel 1767 B.W. gestelde verplichting weg te laten, komt de wetgever ook tegemoet aan artikel 24, dat uitdrukkelijk stelt dat de pachter de vrije beschikking over de produkten van de hoeve heeft, wat ook slaat op het bergen ervan.

KORREKTE EXPLOITATIE ALS EEN GOED HUISVADER

293 Hoewel zulks vanzelfsprekend lijkt, heeft de wetgever het toch nuttig geacht in artikel 29 van de wet van 4 november 1969 aan de pachter de verplichting op te leggen bij de bebouwing te handelen als een goed huisvader, hem te verbieden de bebouwing te staken, en het gepacht goed voor een ander doel aan te wenden dan waartoe het bestemd was, of de bepalingen van de pachtovereenkomst niet na te komen.

De tekst van artikel 29 stemt praktisch overeen met de tekst van het thans afgeschaft artikel 1766 B.W. Nochtans wordt terecht door EECKLOO de aandacht erop gevestigd dat de interpretatie van het vroeger artikel 1766 B.W. niet zonder meer en integraal kan worden overgenomen voor de interpretatie van artikel 29: dit artikel dient te worden geïnterpreteerd binnen het kader van het geheel van de nieuwe pachtwet, en hierbij dient inzonderheid aandacht te worden besteed aan de artikels 1 en 24 van de wet (EECKLOO, nr. 386).

De pachter, niet eigenaar zijnde van pachthoeve en gronden, is vooreerst verplicht bij het bebouwen als een goed huisvader te handelen: uiteindelijk immers beheert hij andermans goed en blijft de regel uitgedrukt in artikel 1382 B.W. ook voor hem bestaan. De term *g o e d e h u i s v a d e r*, afkomstig uit het Romeins recht, zegt duidelijker dan welke andere concrete reglementering, op welke wijze de pachter zich moet gedragen.

In concreto kan dit betekenen dat de pachter, voor wat het onderhoud van de akkers aangaat, de opeenvolging van kulturen op dezelfde grond, aanwending van chemikaliën, enz., zich wellicht best zal aanpassen aan gebruiken en gewoonten van de streek, die de vrucht zijn van lange en ruime ervaring. In geen geval echter kan worden voorgehouden dat de pachter verplicht zou zijn deze gebruiken en gewoonten bij de exploitatie na te leven, daar bij artikel 24 de principiële vrijheid omtrent de wijze van bebouwing werd vooropgezet (zie verder, nrs. 301 e.v.) en daar artikel 56 alle gebruiken in strijd hiermee voor niet-bestaande houdt. Niettemin zullen deze gebruiken vaak een goede richtlijn zijn voor de pachter die „als goede huisvader” wil handelen; ook zal de ervaren pachter deze gebruiken niet slaafs volgen, doch wel op wetenschappelijk en economisch verantwoorde wijze innoveren. Dat de pachter zelf de hoeve niet moet bewonen, op voorwaarde dat hij ze exploiteert als goed huisvader werd nogmaals bevestigd in een vonnis van Rb. Gent, 22 febr. 1961, inzake Ergo t./ Pauwels, *onuitg.* Verder mag volgens artikel 29 de pachter het gepacht goed niet voor een ander doel aanwenden dan waartoe het bestemd was. In het verslag namens de verenigde commissies voor de justitie en de landbouw van de Senaat (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 30) werd er terecht op gewezen dat artikel 24 terzake in verband moet gebracht worden met artikel 29. De vrijheid van de pachter inzake wijze van bebouwing, als beginsel vooropgezet in artikel 24 (zie verder, nrs. 301 e.v.) heeft in zekere zin artikel 29 uitgehold; er kan dan ook slechts nog de volgende betekenis aan worden gehecht: het pachtgoed als zodanig is bestemd om te worden uitgebaat als landbouwbedrijf in de zin van artikel 1 van de wet: dit is het criterium en hiervan mag de pachter in geen geval afwijken, want anders wordt de finale bestemming, het doel waartoe het bestemd is, gewijzigd; doch binnen dit kader belet niets een interne bestemmingswijziging van de gepachte goederen, van het ogenblik af dat het een activiteit betreft die als landbouwbedrijvigheid kadert met de inhoud van artikel 1 van de pachtwet (EECKLOO, nr. 389). De pachter mag tevens een boerderij niet in een industrieel terrein omvormen (Vred. Sint-Truiden, 3 febr. 1970, *T. Vred.*, 1971, 215). Een pachter die zijn pachtweide gedurende een tiental dagen per jaar als parking verhuurt geeft daarom geen andere bestemming aan het pachtgoed.

Daar ook de verpachter er het grootste belang bij heeft dat zijn pachtgoed effectief wordt uitgebaat, mag de pachter niet zonder meer met de bebouwing ophouden. Evenzo moet de pachter de bepalingen van de pachtovereenkomst nakomen, vanzelfsprekend voorzover deze niet strijdig zijn met gebiedende wetsbepalingen of wetsbepalingen van openbare orde; het is de evidentie zelf, doch de wetgever vond het niettemin nuttig dit even te herhalen in artikel 29.

Zo moet de pachter in principé persoonlijk uitbaten zoniet heeft de verpachter recht op schadevergoeding (*T.P.R.*, 1975, blz. 1060).

Telkens wanneer de pachter aan één van deze hem uitdrukkelijk opgelegde verplichtingen tekortschiet, en daardoor voor de verpachter schade ontstaat, kan, naargelang de omstandigheden, de verpachter de pachtovereenkomst doen ontbinden en schadevergoeding vorderen (art. 29, tweede lid). Zulks is tenslotte enkel 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). Voorwaarde tot ontbinding is, dat de fout van de pachter voor de verpachter schade heeft doen ontstaan (Cass., 5 febr. 1974, *R.W.*, 1973-74, 2454; *anders*: Vred. Sint-Truiden, 3 febr. 1970, *T. Vred.*, 1971, blz. 215). Ingeval van ontbinding voorziet de wet tevens uitdrukkelijk de verplichting van de pachter tot het vergoeden van de door hem teweeggebrachte schade. Verdere uitleg terzake is overbodig; men raadplege terzake rechtsleer en rechtspraak over artikel 1184 B.W. Er weze nog aan herinnerd dat alle onverdeelde eigenaars de verbreking moeten vorderen (Rb. Marche, 7 okt. 1949, *Pas.*, 1951, III, 63).

Het uitdrukkelijk ontbindend beding, d.w.z. het beding waarbij de pachtovereenkomst van rechtswege ontbonden wordt zo de pachter aan zijn verplichtingen of aan bepaalde verplichtingen tekortkomt, is zonder waarde (art. 29, laatste lid). Daar ook hier de pachter de beschermde partij is, kan hij van de betrekkelijke nietigheid afzien.

Het komt aan de rechter toe te oordelen 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.*). Eventueel zal de rechtbank termijnen van respijt toestaan.

Het strafbeding, waarbij op voorhand de som bepaald werd die de pachter als schadevergoeding wegens overtreding van zijn verplichtingen aan de verpachter moet betalen, is eveneens zonder waarde (art. 29, laatste lid). De wetgever, die dit verbod destijds ook al in artikel 1766 B.W. had ingelast, vreesde nl. 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 de vervroegde ontruiming van de hoeve zou toestemmen, zo hij deze of gene pachtvoorwaarde niet had nageleefd.

Voortaan moet alleen de werkelijk geleden schade aan de verpachter vergoed worden (*Parl. Besch.*, Kamer, 1925-26, blz. 2002). De rechtbank beslist uiteindelijk over het te betalen bedrag. Daar ook hier de getroffen beschikking enkel de pachter beoogt te beschermen, mag hij ervan afzien de betrekkelijke nietigheid in te roepen. In een pachtkontraakt werd bedongen dat het te laat betalen van de pachtsom zonder aanmaning een intrest van 5 % zou opbrengen. Het verhogen van een verwijlintrest op 5 %, zijnde meer dan de alsdan geldende wettelijke intrest, is een strafbeding (*vgl.* DE PAGE, III, nrs. 142 en 143, c, 1°) en dient derhalve voor nietig gehouden; anderzijds kan een intrest van 4,5 % met vrijstelling van ingebrekestelling geldig worden bedongen: het volstond derhalve voor de rechtbank de intrestvoet van 5 op 4,5 % te brengen (Rb. Gent, 17 dec. 1954, inzake Bauwens t./ De Reu, *onuitg.*).

AANSPRAKELIJKHEID INZAKE HUURHERSTELLINGEN - BESCHADIGINGEN - VERLIEZEN - BRAND

294 Artikel 1720, tweede lid, B.W. — vallend onder de regels die aan de huur van huizen en aan die van landeigendommen gemeen zijn — voorziet dat gedurende de huurtijd alle herstellingen door de verhuurder moeten gedaan, behalve de herstellingen ten laste van de huurder. Hieruit alleen blijkt dus reeds dat bepaalde herstellingen ten laste van de pachter zullen vallen. Anderzijds voorzien artikelen 1754 en 1755 een uitdrukkelijker regeling van de herstellingen die ten laste vallen van de huurder, doch deze artikels vallen onder de hoofding: „Regels betreffende de huishuur in het bijzonder”. Rechtsleer en rechtspraak zijn het nochtans eens dat deze artikelen volledig van toepassing zijn inzake landpacht; in de loop van de parlementaire besprekingen tot voorbereiding van de wet van 7 juli 1951 werd er trouwens uitdrukkelijk aan herinnerd dat voornoemde artikelen in pachtzaken van toepassing blijven (*Parl. Hand.*, Kamer, 1946-47, blz. 756; CLOSON, nr. 65; ROPPE, nr. 37; EECKLOO, nr. 303).

Het is hier niet de plaats om op uitvoerige wijze de omvang van deze verplichting uiteen te zetten; dit zal gebeuren onder het trefwoord Huishuur, waarnaar hier wordt verwezen. Er weze enkel aan herinnerd dat alle kleine herstellingen, of huurherstellingen ten laste van de pachter vallen. Krachtens een vermoeden *juris et de jure* worden de huurherstellingen vermoed te wijten te zijn aan het optreden van de pachter (DE PAGE, IV, blz. 579, 582 en 665; Nov., *Le louage des choses*, I, nr. 887). Hij zal enkel aan de verplichting tot herstellen kunnen ontsnappen door het bewijs te leveren hetzij van ouderdom, hetzij van overmacht (art. 1755, B.W.) nl. een nauwkeurig omlijnd feit waaraan de vernieling dient te worden toegeschreven b.v. wind, hagel, vorst (Brussel, 12 april 1916, *Pas.*, 1915-16, II, 253; Vred. Dalhem, 10 sept. 1917, *T. Vred.*, 1917, 333).

De vraag of men al dan niet voor „huurherstellingen” staat wordt vooreerst opgelost aan de hand van de plaatselijke gebruiken. Als verdere leidraad terzake geldt de niet beperkende en louter exemplatieve opsomming in artikel 1754: herstellingen aan haarden, hardplaten, lijsten en mantels van de schoorstenen, aan de bepleistering van de muren van appartementen en andere woonplaatsen onderaan tot op één meter hoogte, aan vloerstenen en tegels van kamers wanneer er slechts enkele gebroken zijn, aan ruiten, tenzij die gebroken zijn door hagel of andere buitengewone en door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is, en aan deuren, vensterramen, planken dienend tot afschutting of tot sluiting, aan hengsels, grendels en sloten. Bij de bespreking van de wet van 7 juli 1951 werden in de Senaat nog volgende voorbeelden gegeven: het witkalken van muren en stallen en het herbepleisteren van het onderste gedeelte van de muren, herstellingen aan deuren en vensters zodanig dat ze behoorlijk functioneren, het onderhoud van ruiven en kribben en dorsvloer, van sloten, afsluitingen en pompen, het snoeien van hagen en bomen, het reinigen van riolen en grachten, enz. (*Parl. Besch.*, Senaat, 1948-49, nr. 310, blz. 10; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nr. 67).

De eigenaar moet het einde van de pachtovereenkomst niet afwachten om de uitvoering van de huurherstellingen door de pachter te eisen, of eventueel de verbreking van de pachtovereenkomst mét schadevergoeding te zijnen laste te vorderen, wanneer de beschadigingen een ogenblikkelijke en vaststaande schade teweegbrengen aan het pachtgoed (Vred. Antwerpen, 18 april 1945, *T. Vred.*, 1945, 208; Vred. Luik, 1ste kt., 14 jan. 1930, *J. Liège*, 168; CLOSON, nr. 65; ROPPE, nr. 37; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nr. 67; EECKLOO, nr. 307).

Anderzijds bepaalt artikel 56 van de wet van 4 november 1969 dat voor niet-bestaande worden gehouden alle overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend, geheel of gedeeltelijk afstand doet van de rechten hem verleend bij artikel 1720, lid 2; eveneens worden alle gebruiken in strijd met die bepaling voor niet-bestaande gehouden. Zodoende mogen bij overeenkomst geen andere dan de huurherstellingen ten laste van de pachter worden gelegd; evenmin kan de pachter geldig afstand doen van zijn recht huurherstellingen af te wimpelen, wanneer zij door ouderdom of overmacht werden veroorzaakt (art. 56, wet 4 nov. 1969 en art. 1755 B.W.).

295 Op gelijke voet als de gewone huurder, is ook de pachter aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende de pachtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaats gehad (art. 1732 B.W.). Als voorbeelden van beschadigingen of verliezen kunnen gelden: het afrukken van een hekken, het indrukken van een muur door de kar van de boer, of ingevolge hoefslag van het paard; het omverliggen van een pilaar; het feit dat een boom geveld is of verdwenen; verdwijning van geheel of een deel van de draden der afsluiting, enz. (VANDENABEELE, nr. 91, 2°).

In principe staat de pachter in voor de goeding van de beschadigingen of verliezen. Wil hij hieraan ontsnappen dan moet hij zelf het bewijs leveren dat verliezen of beschadigingen buiten zijn schuld om zijn ontstaan. Dit bewijs kan door alle middelen van recht, getuigen en vermoedens inbegrepen, worden geleverd (Cass., 16 nov. 1944, *Pas.*, 1945, I, 34). Mogelijk zal de pachter reeds kunnen bewijzen dat de beschadigingen buiten zijn schuld gebeurden, door te verwijzen naar de beschrijvende staat die bij de aanvang van de pacht werd opgemaakt. Het volstaat echter niet erop te wijzen dat de beschadigingen te wijten zijn aan het niet-uitvoeren van de grote herstellingen, wanneer er redenen zijn om aan te nemen dat die herstellingen zelf wellicht noodwendig werden gemaakt door de fout van de pachter (Cass., 20 juni 1940, *Pas.*, I, 170, met advies van Advokaat-Generaal HAYOIT DE TERMICOURT; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nr. 70). Gaat het om beschadiging die ontstaan is louter ingevolge ouderdom, dan is de pachter zonder meer ontlast, op grond van artikelen 1730 en 1755 B.W. (CLOSON, nr. 66); in de andere gevallen moet de pachter, teneinde te worden ontlast, werkelijk het bewijs leveren, hoe dan ook, dat beschadiging of verliezen buiten zijn schuld hebben plaats gehad, wat erop neerkomt het wettelijk schuldvermoeden ten zijnen laste, omver te werpen: *reus excipiendo fit actor* (CLOSON, nr. 66). Het eenvoudig feit dat de pachter alle normale voorzorgsmaatregelen heeft getroffen in verband met de bewaring van de hem verpachte goederen volstaat niet (*anders*: ROPPE, nr. 38; EECKLOO, nr. 309); hij dient het bewijs van de „oorzaak buiten hem om” te leveren door welk middel van recht dan ook.

Evenzo is de pachter aansprakelijk voor beschadigingen en verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders (art. 1735 B.W.), doch hier berust dan de bewijslast omtrent het ontstaan van de schade of verliezen bij de eigenaar. Onder de term „huisgenoten” vallen de inwonende bloedverwanten, werklieden en knechten en meiden, en inwonende gasten (ROPPE, nr. 38 *bis*).

296 De aansprakelijkheid van de pachter inzake brand wordt geregeld door de artikelen 1733 en 1734 B.W. en zulks op volgende wijze:

In principe is de pachter aansprakelijk; hij kan deze aansprakelijkheid van de hand wijzen indien hij bewijst:

- dat de brand ontstaan is door toeval of overmacht, of door een gebrek in de bouw;
- of dat de brand van een naburig huis is overgeslagen.

Er weze enkel even aan herinnerd dat de Belgische rechtsleer en rechtspraak vooral in de laatste jaren in overwegende mate akkoord is om voor te houden dat de pachter niet strikt gebonden is aan de vier nominatim in de wet aangehaalde bewijzen: deze zijn enkel exemplatief en het volstaat dat de pachter hoe dan ook het bewijs levert dat de brand buiten zijn schuld om is ontstaan (zie: *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail en général - Bail à loyer*, nr. 289; ROPPE, nr. 38 *bis*; CLOSON, nr. 67).

Uit de combinatie van artikel 1735 met artikel 1733 volgt dat de pachter ook aansprakelijk is voor de brand ontstaan door toedoen van huisgenoten en onderhuurders; de fout van de

onderhuurder is voor de huurder geen vreemde oorzaak (Rb. Brussel, 24 juli 1941, *R.G.A.R.*, 1942, 3695, *R.W.*, 1941, 769; *vgl. Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail en général - Bail à loyer*, nr. 288).

Het ontstaan van brand ingeval er verschillende huurders zijn, zal praktisch niet voorkomen bij verpachting: het wordt geregeld bij artikel 1734 B.W.

OPTREDEN BIJ BEZITSAANMATIGING

297 Als korrelatie van de verplichting aan de verpachter opgelegd de pachter te vrijwaren voor rechtsstoornis (art. 1726 en 1727), legt artikel 16 van de wet van 4 november 1969 aan de pachter de verplichting op de eigenaar te verwittigen van de daden van bezitsaanmatiging die op het erf mochten worden gepleegd, en zulks op straffe van betaling van alle kosten en schadevergoeding. Dit voorschrift is niet meer dan redelijk, daar de pachter ter plaatse verblijft, en de eigenaar vaak veraf woont en zodoende wellicht eerst kennis zou krijgen van de bezitsaanmatiging als het te laat is. Bezitsaanmatiging is b.v. het verzet van een gebuur tegen de uitoefening van een erfdiensbaarheid gevestigd ten voordele van het pachtgoed (*Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nr. 65). Normaal zal de pachter er goed aan doen de eigenaar op de hoogte te stellen door ter post aangetekende brief. Deze kennisgeving moet geschieden binnen dezelfde termijn als die welke in geval van dagvaarding geregeld is naar de afstand van de plaatsen. Hier dient dan verwezen naar de termijnen voorzien in het Gerechtelijk Wetboek, hetzij 8 dagen indien de verpachter zijn woon- of verblijfplaats heeft in België (art. 707, Ger. W.), vijftien dagen indien de verpachter in een aangrenzend land of in het Verenigd Koninkrijk van Groot-Brittannië verblijft, 30 dagen wanneer hij in een ander land van Europa verblijft en 80 dagen wanneer hij in een ander werelddeel verblijft. Deze termijnen zijn vrij: de *dies a quo* wordt niet meegerekend, wel de *dies ad quem*.

Zo de pachter verwaarloost de daden van bezitsaanmatiging ter kennis te brengen van de eigenaar, staat hijzelf in voor de betaling van alle kosten en schadevergoeding ten overstaan van de uitgewonnen eigenaar (zie: LAURENT, XXV, nr. 444; BAUDRY-LACANTINERIE, I, nr. 544 e.v.). Er zij tevens op gewezen dat de pachter zelf de reïntegranda kan instellen tegen degene die de feitelijkheid pleegt (DE PAGE, V, nr. 886; Rb. Gent, 10 dec. 1954, inzake De Vlieghe t./ Lootens, *onuitg.*).

VERPLICHTING TOT TERUGGAVE VAN HET PACHTGOED

AFDELING I

TERUGGAVE IN GOEDE STAAT

298 Bij het verstrijken van de pachtovereenkomst moet de pachter het pachtgoed teruggeven in dezelfde staat als hij het ontvangen heeft.

Vaak zal het moeilijk zijn vast te stellen hoe deze aanvangstoestand precies was, vooral bij een zeer langdurige pacht die van vader op zoon gedurende jaren en jaren werd voortgezet.

En toch moet het pachtgoed teruggegeven in de staat waarin de pachter het bij de aanvang van de pacht ontving. Het komt er dus op aan met nauwkeurigheid deze aanvankelijke toestand vast te stellen.

Hier dringt zich een onderscheid op, al naargelang de pachtovereenkomst werd aangegaan hetzij vóór hetzij na 8 augustus 1951. Inderdaad, de pachtwet van 7 juli 1951 — die op 8 augustus 1951 in voege trad — voorzag voor het geval dat ons bezighoudt een bijzondere en nieuwe regeling, bij artikel 1778, § 6, B.W., en deze regeling werd volstrekt ongewijzigd overgenomen in artikel 45, 6°, van de wet van 4 november 1969. Ook al voorziet artikel IV — Overgangsbepalingen — van de wet van 4 november 1969 dat de nieuwe wet van toepassing is op alle pachten die bij haar inwerkingtreding lopen of verlengd zijn, toch kan het de bedoeling van de wetgever niet geweest zijn de regeling voorzien bij artikel 45, 6°, van de nieuwe wet, en die geen andere is dan deze tot stand gebracht bij de wet van 7 juli 1951 (art. 1778, § 6, B.W.) te laten terugslaan op pachten aangegaan vóórdát de wet van 7 juli 1951 in werking trad. Het kan de bedoeling van de wetgever niet geweest zijn retroactief de verpachter te straffen en hem aan een hem nadelig regime (bij een latere wet ingevoerd) te onderwerpen, omdat hij destijds (wanneer de nieuwe wet nog niet bestond) zich niet naar haar voorschrift of raad heeft gedragen. Stellig heeft de wetgever geen afbreuk willen doen aan het beginsel dat de wet enkel voor de toekomst beschikt; eenvoudigweg is het hem ontgaan dat er ook thans nog pachten lopen die vóór 8 augustus 1951 werden aangegaan, en waarop dan ook — inzake het bewijs van de aanvangstoestand — de regeling van toepassing is welke bestond vóór de wet van 7 juli 1951 in voege trad. Die regeling is vervat in het artikel 1731 B.W. (zoals deze tekst gold vóór hij fundamenteel werd gewijzigd bij de wet van 7 nov. 1973) (ROPPE, nr. 41; VANDEN ABEELE, nr. 93, voetnoot 1; KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 228): de pachter wordt — bij ontstentenis van plaatsbeschrijving — vermoed het pachtgoed in goede staat te hebben ontvangen. Hier rust dus de bewijslast op de pachter, en de eigenaar behoeft niets te bewijzen. 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, inzake Beyer t./ Volckaert, *onuitg.*).

Volkomen anders wordt de toestand voor de pachtovereenkomsten afgesloten na 8 augustus 1951. Het bij de wet van 7 juli 1951 gewijzigde artikel 1778, § 6, bracht

een werkelijke omkering van de bewijslast tot stand. De wet van 4 november 1969 schafte weliswaar artikel 1778, § 6, B.W., af, doch nam in haar artikel 45, 6°, de inhoud van dat artikel over. In het kort gezegd komt de regeling hierop neer, dat, bij ontstentenis van tegensprekelijke plaatsbeschrijving gedurende de eerste drie maanden van de pacht, de pachter geacht wordt het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de pacht, behoudens tegenbewijs door de verpachter.

Voortaan staat dus de verpachter voor de moeilijke taak de oorspronkelijke toestand van het pachtgoed te bewijzen. Daar het over feiten gaat, kan hij natuurlijk die toestand door alle middelen, zoals getuigen, vermoedens, regelmatige boekhouding, foto's enz. bewijzen, en zodoende de gevolgen van het voor hem nadelig wettelijk vermoeden — bij ontstentenis van plaatsbeschrijving — trachten te ontgaan (ROPPE, nr. 61; *Parl. Hand.*, Senaat, 1948-49, blz. 1443; CLOSON, nr. 79). Toch is zijn positie zeer bemoeilijkt, vermits de pachter voortaan het wettelijk vermoeden aan zijn kant heeft.

Deze omkering van de bewijslast werd ingevoerd met het doel de verpachter praktisch ertoe te dwingen, bij de aanvang van de pacht een plaatsbeschrijving van de verpachte goederen te doen opstellen. Artikel 45, 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 in gemeenzaam akkoord, en zulks binnen de eerste drie 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 worden gedaan 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 van de rechtbank sluit nochtans latere betwistingen niet uit; enkel een plaatsbeschrijving, tegensprekelijk opgemaakt en door beide partijen ondertekend, sluit elke latere betwisting uit, in zoverre partijen niet kunnen staande houden dat die vaststellingen onjuist waren (*Parl. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 473; ROPPE, nrs. 41 en 61; CLOSON, nr. 102). Toch zal men niet lichtzinnig de gegevens van de gerechtelijke expertise van de hand wijzen; doorgaans wordt aanvaard dat de gerechtelijke deskundige met een openbaar ambt wordt bekleed wat betreft het geschil waarin hij is aangesteld zodat de authentieke bewijskracht zich heeft aan al de persoonlijke vaststellingen van de deskundige waarvan hij melding maakt en die hij het recht en de plicht had te doen (zie: *A.P.R.*, Tw. *Deskundigenonderzoek*, nr. 1122). De kosten der plaatsbeschrijving dienen gedragen door de partij die om plaatsbeschrijving verzoekt: immers men is volkomen vrij de plaatsbeschrijving al dan niet te laten opstellen. Ingeval een procedure nodig is wegens de onwil van één der partijen, dan zijn de gerechtskosten ten laste van de partij die deze extra-kosten noodzakelijk maakte, doch de kosten van expertise komen ten laste van de partij die de plaatsbeschrijving vorderde (ROPPE, nr. 61; CLOSON, nr. 79; BAUDRY-LACANTINERIE en WAHL, XX, nr. 262; *vgl.* Caen, 7 dec. 1928, *R. Trim. Dr. Civ.*, 1929, blz. 780; *anders*: EECKLOO, nr. 575). Elke procedure voor de vrederechter moet echter door poging tot verzoening worden voorafgegaan.

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 met de verplichting van de pachter, het pachtgoed als een goede huisvader te gebruiken (ROPPE, nrs. 41 en 61; VANDEN-ABEELE, nr. 93; CLOSON, nr. 79; zie boven, nr. 303). 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 toestand terug te geven. Er weze 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. 45, 3°, wet van 4 nov. 1969). 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 slijtage ten laste van de verhuurders moeten worden gelegd terwijl anderzijds het ontbreken van deurkrukken, het gebroken glas en dergelijke steeds ten laste van de huurder moeten gelegd worden (Vred. Sint-Niklaas, 13 okt. 1960, inzake Verdonck t./ D'Hollander, *onuitg.*).

AFDELING II

BETREKKINGEN TUSSEN DE UITTREDENDE EN DE NIEUWE PACHTER

299 Artikel 1777 B.W. regelde de betrekkingen tussen de uittredende en de nieuwe pachter bij het einde van de pachtovereenkomst. Voorzien was dat de uittredende pachter aan zijn opvolger in het bedrijf passende woongelegenheden moest laten, alsook hetgeen verder vereist is tot de bebouwing voor het volgende jaar; zijnerzijds moest de nieuwe pachter aan de uittredende pachter passende woongelegenheden verschaffen, alsook hetgeen verder vereist is tot het verbruiken van het voeder en het inoogsten van de nog te velde staande oogsten; in beide gevallen moesten zij zich gedragen naar het plaatselijk gebruik. Terwijl artikel 1777 B.W. bij artikel 1 der wet van 4 november 1969 samen met veel andere door de nieuwe wet werd vervangen, vindt men echter in de nieuwe wet geen enkele regeling gelijkwaardig aan artikel 1777 B.W.; nergens wordt gewag gemaakt van de betrekkingen tussen uittredende en nieuwe pachter. Volgens CLOSON (nr. 80) gebeurde zulks opzettelijk, opdat partijen deze relatie in de pachtovereenkomst zelf zouden regelen, of anders door plaatselijk gebruik; volgens EECKLOO (nr. 578) betreft het hier eenvoudigweg een vergetelheid van de wetgever, en deze opvatting lijkt het meest verdedigbaar. Wat er overigens ook van weze, bij gebrek aan overeenkomst tussen partijen, zal deze kwestie toch naar het plaatselijk gebruik dienen opgelost, daar de plaatselijke gebruiken enkel zijn afgeschaft voorzover ze in strijd zijn met de wet. Het vroegere artikel 1777 verwees trouwens ook met nadruk naar het plaatselijk gebruik.

De regeling destijds voorzien bij artikel 1777, en die toch het gezond verstand zelf lijkt te hebben ingegeven, komt erop neer dat zowel uittredende als nieuwe pachter het elkaar zo gemakkelijk mogelijk dienen te maken, teneinde de uittredende pachter volledig de vruchten van zijn arbeid te laten genieten, en de nieuwe pachter onmiddellijk op volle rendement te laten werken, zulks trouwens in beide gevallen tot nut van het pachtgoed zelf. De verandering van pachter is immers niet het werk van één dag en het geheel van de landbouwbedrijvigheid strekt zich uit over gans het jaar, zodat een geleidelijke in- en uitschakeling moet plaats hebben. Ten allen prijze moet worden voorkomen dat wegens de verandering van bedrijfs- hoofd, bepaalde gronden een gans jaar zouden braak liggen.

Het zou kunnen zijn dat de oudere pachtovereenkomst een beding ten voordele van de intredende pachter inhoudt doordat vertrek en intrede geregeld worden (DE PAGE, IV, nr. 813, blz. 494). Doch zoals reeds aangestipt, gelden bij gebreke aan uitgestippelde regeling in de pachtovereenkomst zelf, de plaatselijke gebruiken (HEUSE, P., *Recueil des usages locaux*, blz. 65 e.v.; VAN DIEVOET, blz. 66 e.v.; DE PAGE, IV, nr. 813; Gent, 2 dec. 1903, *Pas.*, 1904, II, 162; Rb. Luik, 20 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, *R. P. Not.*, 1904, 308; *Vred. Châtelet*, 17 okt. 1930, *T. Vred.*, 1931, 36; *Vred. Ledeberg*, 13 juni 1929, *T. Vred.*, 1929, 238).

Wat het plaatselijk gebruik betreft, is er een aloud gebruik in de streek van Dinant, dat de nieuwe pachter de klaver en de koekoeksbloem tussen de haver van de uittredende pachter inzaait gedurende het jaar dat aan de nieuwe pacht voorafgaat (*vgl.* 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, en zelfs de nodige plaatsruimte ervoor aanwenden.

In een onuitgegeven vonnis van 8 september 1955 (inzake Van Meenen t./ Claeys) wees de vrederechter van Deinze erop 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.

Zo tijdens de periode dat zowel de oude als de nieuwe pachter het pachtgoed bewonen brand uitbreekt, zijn beide pachters aansprakelijk, doch ze mogen bewijzen dat de brand aan een vreemde oorzaak te wijten is (DE PAGE, Compl. IV, nr. 813, blz. 494; Rb. Namen, 14 juli 1927, *T. Vred.*, 1928, 372; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nr. 77).

Aangaande datums en gebruiken in de verschillende provincies raadplege men VAN DIEVOET (*Le bail à ferme*, Leuven, uitgave 1930, nr. 120).

TITEL IX

BEDRIJFSLEIDING DOOR DE PACHTER

HOOFDSTUK I

VRIJHEID VAN BEBOUWING

AFDELING I

INLEIDENDE BESCHOUWINGEN

300 Oorspronkelijk beperkte het burgerlijk wetboek zich ertoe, aan de partijen zelf de zorg over te laten om bij onderlinge overeenkomst de wijze waarop het pachtgoed diende bebouwd te worden, te regelen; alleen legde het aan de pachter de algemene verplichting op, het pachtgoed, naargelang de bestemming, als een goed huisvader te gebruiken (art. 1729 en 1766, B.W.). De bedoeling van de wetgever was uitstekend; immers, niemand beter dan partijen zelf konden de meest rendabele uitbatingsmethoden bij overeenkomst uitstippelen, en een algemene reglementering zou slechts remmend werken, gezien het groot verschil tussen de landbouwuitbatingen.

Nochtans bekwam men uiteindelijk het tegenovergesteld resultaat. In plaats van bij overeenkomst de uitbatingsmethoden aan te passen aan de wisselende tijdsnoodwendigheden en de voortschrijdende produktiemethoden, bleven de verpachters, waarschijnlijk uit gemakzucht en vrees voor risico, al te konservatief en beperkten ze zich ertoe, bij de hernieuwing van pachtovereenkomsten, eenvoudigweg de vroegere verouderde uitbatingsvoorwaarden over te schrijven, zodat, op papier althans, het hekken aan de oude stijl bleef hangen. Zo verbood nl. de verpachter regelmatig 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 mochten geteeld worden en regelde de manier waarop de akkers moesten gemest worden, door b.v. het gebruik van scheikundige meststoffen te verbieden (KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 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 en de ontwikkeling der techniek dan bij het pachtcontract te rade ging. Daar de vrijheid die aan partijen verleend werd, omtrent de wijze van bebouwing zelf te bedingen, geenzins de vooruitgang van de landbouw diende en tot stereotiepe clausules aanleiding gaf, zag de wetgever zich eerst in 1929, nadien in 1951 en in 1969, gedwongen de vrijheid tot het sluiten van bedingen aangaande de bebouwing, welke vrijheid uitliep op onvrijheid van de pachter die door verouderde en niet aan de tijd aangepaste bedingen werd belemmerd, aan banden te leggen en in plaats van aan partijen onderling, aan de meest geïnteresseerde en best geplaatste partij, nl. de pachter, de grootst mogelijke vrijheid inzake bebouwingswijze te verlenen.

Een eerste ingrijpen van de wetgever met het doel deze conservatieve toestand te doorbreken geschiedde door de wet van 7 maart 1929. Alle bepalingen, die de vrijheid van de pachter inzake de wijze van bebouwing van de akkers of de beschikking der hoeveprodukten beperkten, werden voor niet-bestaande gehouden;

de pachter moest echter wel het goed teruggeven in dezelfde staat van bezaaiing als hij het bij zijn intrede had gevonden.

De wet van 7 juli 1951 (art. 1766 *bis*, B.W.) schrapte deze laatste beperking en behield het eerste principe: alle bepalingen waarbij de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkers beperkt werd, dienden voor niet-bestaande gehouden. Zowel de wetgever van 1929 als die van 1951 huldigden de vrijheid van de pachter met betrekking tot de bebouwing der akkers. Dit betekende dan ook dat diezelfde vrijheid van bebouwing niet kon gelden voor de weiden. De verpachter kon derhalve wel de bebouwingwijze voorschrijven voor de weiden, grasperken en beemden. Het scheuren van weiden werd beschouwd als een niet toegelaten verandering van de bestemming van het gepachte goed.

AFDELING II

VRIJE BEBOUWING VAN DE GEPACHTE GROND

301 De wet van 4 november 1969 gaat nog een stap verder en voert het principe van de volledige bebouwingsvrijheid door, op enkele uitzondering na die in afdeling III van dit hoofdstuk worden besproken. Artikel 24, eerste lid, van de wet van 4 november 1969 neemt ongeveer de tekst van artikel 1766 *bis*, eerste lid, over, met dit groot verschil, dat daar waar artikel 1766 *bis* B.W. het had over *akkers*, artikel 45 spreekt over de bebouwing van de *gepachte grond*. Wat bedoelt de wetgever met deze wijziging? Betekenen de woorden „de gepachte grond” hetzelfde als de term „akkers” uit artikel 1776 *bis*, B.W., of worden hiermee ook de weiden bedoeld? De evolutie van de parlementaire debatten is terzake leerrijk. Aanvankelijk was door de Senaat een tekst aangenomen gelijk aan het huidige lid 1 van artikel 24, doch hieraan was een tweede lid gekoppeld dat als volgt luidde: „Dit geldt ook voor het scheuren van de bij de ingenottreding van de pachter bestaande weiden, onder het tweevoudig voorbehoud dat dit niet meer mag gebeuren wanneer aan de pachter opzegging is betekend en dat de verpachter in de opzeggingsbrief kan eisen dat het goed bij het verstrijken van de pacht in zijn oorspronkelijke staat moet hersteld” (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 94 en 30). De door de Senaat aangenomen tekst vermeldde dus duidelijk dat de bebouwingsvrijheid ook gold voor het scheuren van de weiden die bestonden bij de ingenottreding van de pachter. Doch tegelijkertijd met deze uitbreiding werd een dubbele beperking ingevoerd. Het scheuren der weiden zou niet meer toegelaten zijn wanneer aan de pachter een geldige opzegging was betekend; daarenboven kon de verpachter in de opzeggingsbrief eisen dat het goed bij het verstrijken van de pacht in zijn oorspronkelijke staat zou hersteld worden. Wanneer deze tekst voor de Kamercommissie van Landbouw kwam, werd hij aanvankelijk enkel op tekstgebied geamendeerd; dit was echter tevens de gelegenheid het probleem van het scheuren van weiden vanuit een nieuw standpunt te bekijken (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-3, blz. 9, en nr. 95-6, blz. 24).

Men wenste een onderscheid te maken tussen enerzijds de goede weiden en anderzijds de gewone weiden, die geen schade lijden, wanneer zij gescheurd en terug bezaaid worden. Doch men is blijkbaar gestuit op de moeilijkheid om een dergelijk nochtans redelijk onderscheid in

een tekst te formuleren en men heeft het tweede lid van artikel 24 zoals dit van de Senaat kwam, laten vallen. Minister HÉGER was van oordeel dat men de pachter de zorg moest overlaten datgene te kiezen wat het meest renderend is, onder voorbehoud nochtans te handelen als een goede huisvader (*ibid.*). Daarmee bleef alleen lid 1 van artikel 24, zoals we het thans kennen. Nochtans kan niet worden betwijfeld dat de woorden gepachte grond ook betrekking hebben op de weiden. Dit blijkt reeds uit de hoger aangehaalde woorden van Minister HÉGER. Later, wanneer de tekst terug naar de Senaat kwam, heeft de Minister uitdrukkelijk verklaard dat de betekenis van het woord grond in artikel 24 dezelfde is als in artikel III. „In beide artikels is de betekenis dezelfde. Het gaat er zowel om beteelde gronden als over weiden” (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 11).

De huidige situatie is derhalve ondubbelzinnig de volgende: de vrijheid van bebouwing geldt zowel voor akkers als voor weilanden, terwijl de uitdrukkelijke beperkingen bij de besprekingen in de Senaat voorgesteld, als zodanig wegvallen, doch vervangen worden door de beoordeelvrijheid van de pachter die zich dient te gedragen als een goede huisvader. Bij de bespreking van artikel 24 in de Senaat werd trouwens uitdrukkelijk vooropgezet dat artikel 24 in verband moet gebracht met artikel 29 (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 30).

302 Artikel 24, eerste lid, geeft de pachter de mogelijkheid zijn bedrijf te leiden met de nodige vrijheid op landbouwtechnisch en -economisch gebied. In zijn eigen belang en dat van 's lands economie 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 ernstige risico's zijn bedrijfskapitaal aanwenden en er zelf de vruchten van plukken (VANDEN ABBELE, nr. 79). Dit alles is trouwens niet meer dan de logica zelf. De moderne pachter is doorgaans genoeg geschoold en ontvangt voldoende vakliteratuur 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 pachtgoed, 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 rechtmatige winst te verhogen (*Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 504; LOIR, nr. 25; ROPPE, nr. 30).

Als hoofdbeginsel geldt dus dat de pachter de meest volledige vrijheid geniet om het pachtgoed te bebouwen zoals het hem goeddunkt, zowel akkers als weiden, beemden en grasperken (CLOSON, nr. 60; EECKLOO, nr. 395). Alle beperkende beschikkingen worden zonder waarde verklaard. De wet bedoelt hier enkel die beperkende beschikkingen die betrekking hebben op de vrijheid van bebouwing (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr. 15; ROPPE, blz. 80, voetnoot 2; *anders: Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 56 e.v.; 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 (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr. 15; Vred. Geraardsbergen, 24 febr. 1936, *R.W.*, 1936-37, 610) enz.; zulk beding tast in feite de vrijheid van bebouwing niet aan.

De vrijheid waarover de pachter beschikt betekent nochtans geen willekeur. Steeds dient de bedoeling van de wetgever, door vrijheid tot progressieve exploitatie te komen, in acht genomen. Hier dient dan ook uitdrukkelijk terug verwezen naar Titel VIII, hoofdstuk II, waarin met nadruk op de verplichting van de pachter tot korrekte exploitatie als goed huisvader wordt gewezen, met als sanktie pachtontbinding (art. 29) wanneer de pachter o.m. bij de bebouwing niet handelt als een goed huisvader of het gepacht goed bezigt voor een ander gebruik dan dit waartoe het bestemd was. Het vertrouwen dat door de wetgever in de feiten-rechter werd gesteld voor de oplossing van deze feitelijke en vaak kiese kwestie (KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 27) wordt thans hernieuwd en de rechtspraak die in bepaalde konkrete gevallen dit begrip omschreven heeft, wordt bevestigd (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 30) met uitzondering van de rechtspraak inzake het scheuren van de weiden. De aanpassing aan de gebruiken en de gewoonten van de streek, die het resultaat zijn van rijke ondervinding, zonder de verplichting op te leggen deze op een onveranderlijke wijze te blijven naleven zo de toegepaste vernieuwing wetenschappelijk en economisch verantwoord is, was steeds de algemene en theoretische omschrijving, die de pachter als leidraad voor ogen moest houden zo hij als een goed huisvader wilde handelen (zie boven, nr. 303; zie: KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 274;

ROPPE, nr. 31; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nr. 63). Of de pachter bij het scheuren van weiden deze gedragsregel al dan niet eerbiedigt is een vraag die zich thans hierbij komt voegen. Sommige toestanden zullen gemakkelijk te beoordelen zijn, andere echter kunnen aanleiding geven tot uiteenlopende oplossingen. Zo het in akkerland omgevormd deel een onbetwistbaar lagere rentabiliteit heeft dan het als weide opbracht, dan moet de handelwijze van de pachter uiteraard in strijd worden geacht met het beheer van een goed huisvader. Het lijkt ook voor de hand liggend dat de pachter geen weiden meer mag scheuren zodra hem een geldige opzegging betekend is. De korte tijdspanne waarover hij nog beschikt verhindert dat het argument van de rentabiliteitsverhoging van het pachtgoed zou kunnen ingeroepen worden. Voor de verpachter is het daarenboven van belang dat het bedrijf gedurende de opzeggingsperiode hetzelfde uitzicht behoudt, al ware het maar om zijn voornemen, zelf uit te baten, ook te kunnen verwezenlijken. Delikater wordt echter de zaak wanneer een vordering wordt ingesteld door de verpachter die beweert benadeeld te zijn omdat een pachter, gebruik makend van de vrijheid van uitbating, al de weiden heeft gescheurd om zich toe te leggen op één van de gespecialiseerde teelten die onder toepassing van de pachtwet vallen. Een economisch verantwoorde handelwijze kan tot gevolg hebben dat het bedrijf moeilijk in zijn oorspronkelijke toestand terug te brengen is, tenzij met hoge inspanningen en grote kosten. Toch kan men er deze pachter geen verwijt van maken dat hij zich niet als een goed huisvader gedragen heeft en dat hij de bestemming van het goed veranderd heeft. Hij heeft in feite niets anders gedaan dan de eisen van een snelle evolutie na te komen door modernisering van exploitatie en methoden, hetgeen de nieuwe pachtwet, tegelijkertijd met een grotere bestaanszekerheid, wil nastreven. Evenmin kan men beweren dat deze pachter geen onderscheid gemaakt heeft tussen de goede en de gewone weiden: hij heeft de rentabiliteit van het bedrijf in zijn geheel opgedreven op een wijze die niet louter willekeurig is geschied. Zo de teelten door het toepassingsgebied van de pachtwet als landbouwbedrijvigheid aangezien worden, kan men ook niet zeggen dat hij de bestemming van het goed veranderd heeft. De pachter die van hoofdzakelijk akkerbouw naar hoofdzakelijk en zelfs uitsluitend veekweek of melkproductie overschakelt of omgekeerd, kan niet geacht worden de bestemming van het pachtgoed te hebben gewijzigd (Vred. Harelbeke, 7 okt. 1971, inzake De Vlieger t./ Piers de Raveschoot, *onuitg.*). Dit op voorwaarde dat het vee in hoofdzaak gevoederd wordt door de opbrengst der landbouwgronden en niet door aangekochte produkten. Daar de pachter van meer personen mag pachten (art. 24, derde lid, zie verder, nr. 305) is terzake het criterium van de uitbating van het pachtgoed beschouwd vanuit het standpunt van de pachter en niet vanuit het standpunt van de onderscheidene eigenaars; vanuit het standpunt van de pachter vormt zijn uitbating één geheel en vanuit dit standpunt dient hij te oordelen omtrent de wijze van uitbating.

Waar voorheen, samen met de weiden, ook gronden welke dienen als tuin of voor groententeelt waren uitgesloten van het principe van vrije exploitatie (*Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 504) is ook op dat gebied thans vrijheid van bebouwing de regel. Vrijheid van teelt betekent eveneens vrijheid van teeltmethodes, al dient nochtans de aandacht gevestigd op hetgeen in artikel 28 wordt gezegd in verband met de aanplanting van bomen in het algemeen en laagstammige fruitbomen in 't bijzonder (ECKLOO, nr. 395).

AFDELING III

BEPERKINGEN

303 Op het principe van de vrijheid van bebouwing voor akkers en weilanden — onder de reserves hierboven reeds gemaakt — zijn in het tweede lid van artikel 24 enkele uitzonderingen voorzien, die eerder tot doel hebben de continuïteit van de uitbating te verzekeren.

Het vrijheidsbeperkend beding, waarbij de pachter de verplichting wordt opgelegd 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 starten. Vóór 1951 vermeldde de wet de term *bezaaiing*; deze werd in 1951 reeds vervangen door het woord *wisselbouw*. De bedoeling is niet dat op het einde van de pacht het uitzicht der landerijen, qua cultuur, op elk perceel, moet overeenstemmen met de toestand bij de aanvang der pacht. De pachter moet alleen de afwisseling van de teelten die gewoonlijk in de streek verbouwd worden — b.v. driejarige wisselbouw — eerbiedigen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1947-48, nr. 572, 6), indien hij dezelfde produkten blijft verbouwen als bij de aanvang der pacht; anders dient hij ervoor te zorgen dat de staat van wisselbouw „gelijkwaardig” is als bij de aanvang en mag en moet de pachter zelf rekening houden met de voortschrijdende evolutie inzake teelttechnieken (EECKLOO, nr. 405). Ook inzake vruchtbaarheid en zuiverheid kan de verplichting worden opgelegd tot teruggave in een gelijkwaardige staat als de aanvangstoestand. De pachter moet de door hemzelf te kiezen doeltreffende maatregelen nemen, zonder hierin „bevoegd” te worden door de eigenaar; in tegenstelling tot de opvatting hierover uitgedrukt in de vorige uitgave (nr. 241), lijkt een beding in de pachtvereenkomst dat — b.v. voor de laatste pachtjaren — aard en oppervlakte van de te bezaaien gronden bepaalt, of het gebruik van bepaalde hoeveelheden meststoffen voorschrijft, of de verplichting oplegt een welbepaalde zelfs braakliggende strook grond ter beschikking te stellen op het einde van de pacht, niet verdedigbaar en dient terzake de opvatting van EECKLOO gevolgd (nr. 405; *anders*: CLOSON, nr. 61; ROPPE, nr. 33).

Uitdrukkelijk voorziet de wet de geldigheid van 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 is ze aan te wenden voor de bebouwing.

Eenzelfde beding wat het stro betreft zou, in algemene termen uitgedrukt, ongeldig zijn. Het beding waarbij de pachter verbod wordt opgelegd, gedurende de laatste twee pachtjaren over meer 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 laatste twee pachtjaren, en tot de helft van het stro, daar het steeds ruimer gebruik van kunstmeststoffen het stro meer en meer vervangt (*Parl. Besch.*, Kamer, 1945-46, nr. 115, blz. 11). Alle bij artikel 24, tweede lid, voorziene beperkingen slaan enkel op het ogenblik van de teruggave van het pachtgoed en werden alleen met het oog daarop ingevoerd.

Hieruit mag nochtans niet worden afgeleid dat, in de periode die het einde van de pachtvereenkomst voorafgaat, de pachter volledig vrij spel zou hebben en b.v. niet verplicht zou zijn het pachtgoed in goede staat van zuiverheid en vruchtbaarheid te houden (*Parl. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 274). De verplichting, de bestemming van het pachtgoed te eerbiedigen en het uit te baten als een goed huisvader, blijft gedurende gans de pachtperiode bestaan; een ernstige overtreding van deze verplichting heeft, zoals reeds eerder gezegd, pachtverbrekking met schade-loosstelling tot gevolg (Cass., 16 sept. 1943, *Pas.*, 1943, I, 342; LIMPENS, J., *R. Crit. J. B.*, 1949, 367; CAPITANT, *De la cause des obligations*, nr. 157; COLIN en CAPITANT, II, blz. 554; LAURENT, XXV, nr. 375; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail*, nr. 227; Rb. Gent, 25 april 1952, inzake Cocquit t./ Strubbe, *onuitg.*; zie boven, nr. 306).

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 pachtvereenkomst ingelast, dan gelden de plaatselijke gewoonten en gebruiken, die zoals in het parlement herhaaldelijk werd beklemtoond, niet afgeschafte zijn (*Parl. 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°).

VRIJHEID VAN BESCHIKKING OVER DE HOEVEPRODUKTEN

304 Artikel 24, eerste lid, van de wet van 4 november 1969 houdt voor niet-bestaande elk beding waarbij de vrijheid van beschikking over de produkten van de hoeve wordt beperkt. Hier wordt de tekst van het vroegere artikel 1766 *bis*, B.W., aangehouden.

De pachter beschikt dus volkomen vrij over de opbrengst van de oogst, en elk beding in de pachtvereenkomst waarbij b.v. aan de pachter opgelegd wordt bieten of vlas aan die bepaalde fabriek, die bepaalde koopman of vennootschap te leveren, zelfs tegen de marktprijs van de dag, is ongeldig; is eveneens ongeldig het beding, waardoor de pachter verplicht wordt — boven de pachtprijs — zekere produkten van de 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 (*Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1324; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr. 20; CLOSON, nr. 62; ROPPE, nr. 34; LOIR, nr. 28, 3°).

De wetgever wil de pachter dus absoluut vrij laten naar eigen goeddunken over de produkten van de hoeve te beschikken. In de pachtvereenkomst mag geen enkel beding ingelast waarbij die vrijheid van beschikking over de hoeveprodukten wordt aangetast. Niets belet nochtans dat de pachter, na het sluiten van de pachtvereenkomst, een afzonderlijke overeenkomst aangaat met de eigenaar waarbij de levering van bepaalde hoeveprodukten wordt bedongen; 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 zichzelf geen enkele weerslag hebben op de lopende pachtvereenkomst (*Parl. Besch.*, Senaat, 1927-28, nr. 168, blz. 5; *Parl. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 15, en 1928-29, blz. 524). Mocht de pachter kunnen bewijzen dat de eigenaar hem — vóór het ondertekenen van de pachtvereenkomst en als voorwaarde zonder dewelke de pacht niet zou doorgaan — dergelijk beding heeft laten ondertekenen, dan dient zulk beding eveneens voor niet-bestaande gehouden. De vrijheid van beschikking over de hoeveprodukten heeft tot gevolg dat de verkoop door de pachter van het groeiend gras van de gepachte weide geldig is (Rb. Bergen, 18 dec. 1963, *J.T.*, 1964, 168; *T. Vred.*, 1964, 273).

KLUYSKENS houdt voor 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*, nr. 274, II, blz. 377). Die opvatting wordt nochtans door de voorbereidende werken tegengesproken, en is onverenigbaar met de mogelijkheid voor de pachter de pachtprijs in een bepaalde mate in natura of in landbouwprodukten te bepalen zoals nochtans artikel 19, tweede lid, zulks uitdrukkelijk voorziet; dit artikel zegt uitdrukkelijk dat de prijs die geheel of gedeeltelijk in landbouwprodukten bedongen wordt, enkel mag bedongen in landbouwprodukten van het gepacht goed of van de streek; dit bewijst voldoende dat het beding dat betaling van een deel van de pachtprijs in natura, bij middel van produkten van de hoeve voortkomend, voorziet, geldig is. Zoals terloops aangehaald, bleek zulks ook reeds voldoende uit de voorbereidende werken; hier werd voorzien dat het toegelaten bleef in de pachtvereenkomst een verdeling der vruchten met de eigenaar volgens artikel 1763 B.W. — thans artikel 24, eerste lid — te regelen (*Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1324; LOIR, nr. 28, 3°). Men mag dus in de pachtvereenkomst bepalen dat een bepaald deel der vruchten — één 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 (*Pand. B.*, Tw. *Bail à colonage*, nr. 2; LOIR, nr. 28, 3°; DE PAGE, IV, blz. 810, noot 2; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr. 20). Minister Van de Vyvere verklaarde uitdrukkelijk in de Kamer (*Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1324): „Niets belet dat de pachtprijs gedeeltelijk zou bestaan in een som geld en gedeeltelijk in een deel 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, nr. 28, 3°). Toch dient erop gewezen dat de pachter volgens artikel 19, eerste lid, steeds het recht heeft de pachtprijs in geld te voldoen.

De bedingen waarbij echter in de pachtovereenkomst, buiten en boven de pachtprijs, een bepaalde bestemming aan de vruchten wordt gegeven, zijn zonder waarde.

VRIJHEID ANDERE GOEDEREN IN PACTH TE NEMEN

305 Artikel 24, derde lid, van de wet van 4 november 1969 bepaalt dat eveneens voor niet-bestaande worden gehouden de bedingen die de pachter verbieden andere goederen in pacht te nemen dan de goederen waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft.

Slechts zeer zelden wordt de volledige landbouwexploitatie gehuurd van dezelfde eigenaar. Nochtans treft men in een aantal pachtovereenkomsten, die vaak verouderde formules overnemen, het verbod aan voor de pachter om goederen in pacht te nemen die aan een derde toebehoren. Het is duidelijk dat dergelijk verbod niet meer kan aanvaard worden op een ogenblik waar wordt gestreefd naar de hergroepering van de bedrijven en de uitbreiding van hun oppervlakte (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 24). Op de vraag of zulke concentratie wel goed is en of de gebouwen niet zouden worden overbelast met de oogsten, werd geantwoord dat de nieuwe landbouwtechnieken steeds minder gebouwen vergen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 11).

Voortaan pacht de pachter totaal vrij wat hij wil en van wie hij wil; wegens identiteit van motieven, geldt zulks eveneens voor andere overeenkomsten als pachtcontracten die de uitbating van andere (aan iemand anders dan de eigenaar toebehorende) percelen tot doel hebben (EECKLOO, nr. 409).

TITEL X

**EINDE-PACHTVERGOEDING DOOR VERPACHTER
OF PACHTER VERSCHULDIGD**

HOOFDSTUK I

GEBOUWEN EN WERKEN

AFDELING I

OPRICHTING ALGEMEEN TOEGELATEN (ART. 25)

306 Als een belangrijk onderdeel van de exploitatie van het gepachte goed vestigt artikel 25 twee duidelijk omschreven principes. Behalve ingeval van geldige opzegging, heeft de pachter het recht bepaalde gebouwen op te trekken en bepaalde werken uit te voeren. De pachter mag bij het eindigen van het gebruik die gebouwen en werken niet zonder toelating wegruimen terwijl de verpachter de wegruiming ervan niet mag vorderen.

Al heeft de pachter een absoluut recht om — binnen de vereiste voorwaarden — gebouwen op te trekken en werken uit te voeren zonder dat hij de toestemming van de verpachter moet vragen, toch zijn de gevolgen bij het einde van de pacht verschillend naargelang hij de gebouwen optrok en de werken uitvoerde met of zonder toestemming van de verpachter of van de rechtbank (zie verder, nr. 317 e.v.). De uitoefening van dit recht heeft bijgevolg alleen betrekking op de vrijheid van de pachter om zijn bedrijf uit te rusten met het oog op een rationele exploitatie. Eenmaal echter dat het probleem van de vergoeding gesteld is, moet een onderscheid worden gemaakt. Het bedrag van de vergoeding wordt op een andere manier berekend naargelang enerzijds de verpachter zijn toestemming gegeven heeft of machtiging van de vrederechter bekomen werd, en anderzijds dat de pachter zelf zonder toestemming of machtiging deze werken heeft uitgevoerd.

Het recht dat aan de pachter wordt toegekend is echter onderworpen enerzijds aan een beperking en anderzijds aan bepaalde toepassingsvoorwaarden die verschillen naargelang van de door artikel 25 opgelegde bestemming van gebouwen en werken.

307 Vooraf moet echter de aandacht worden gevestigd op een beperking van de uitoefening van dit recht, die voortvloeit uit het bestaan van een erfdiensbaarheid *non aedificandi* en op het pachtgoed rust. De erfdiensbaarheid geldt immers *erga omnes* en de verpachter kan aan de pachter niet meer rechten overdragen dan hij zelf bezit. Het is wenselijk dat de eigenaar de pachter hiervan op voorhand op de hoogte brengt, zoniet zou hij door de pachter tot schadeloosstelling kunnen aangesproken worden. Doch ook de pachter blijft er toe gehouden de rechten van de eigenaar van het heersend erf te eerbiedigen: hij put immers geen enkel rechtstreeks recht uit artikel 25 (*Parl. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 87; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, nr. 22; *ROPPE*, nr. 51). Het is overbodig hieraan toe te voegen dat artikel 25 niet de bedoeling heeft afbreuk te doen aan de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.

308 De beperking door artikel 25 opgelegd bestaat hierin dat het recht gebouwen op te richten en werken uit te voeren niet meer kan uitgeoefend worden zodra een geldige opzegging betekend is. Dit verbod geldt zowel wanneer de verpachter als

de pachter het initiatief genomen heeft om een einde te maken aan de pachtovereenkomst. De vraag echter of zulks ook van kracht is wanneer de partijen, op grond van artikel 14, tweede lid, bij onderling akkoord een einde maken aan de lopende pacht, werd tijdens de parlementaire voorbereiding niet opgeworpen. Zij moet nochtans logischerwijze bevestigend worden beantwoord. Immers, de betrekkelijk korte periode waarover de pachter over het pachtgoed nog beschikken kan ingeval van beëindiging van de pacht — op welke wijze deze ook geschiedt — is volkomen in strijd met de voorwaarden van bestemming die voor de uitoefening van dit recht vereist worden. Het lijkt dan ook normaal dat het verbod geldt in drie gevallen: opzegging door de verpachter, opzegging door de pachter en beëindiging van de pacht in onderlinge toestemming (EECKLOO, nr. 413).

Het spreekt vanzelf dat de opzegging geldig moet zijn ofwel dat de pachtbeëindiging bij onderling akkoord moet geschieden bij authentieke akte of bij een verklaring voor de vrederechter afgelegd. Het is duidelijk dat er terzake een probleem rijzen kan. De geldigheid van de opzegging kan immers betwist worden zodat de vraag naar de toelaatbaarheid van de uitvoering van de werken en het optrekken van de gebouwen afhangt van de oplossing aan het eerste geschil gegeven.

309 De uitoefening van het recht dat aan de pachter is toegekend, wordt bovendien onderworpen aan enkele belangrijke toepassingsvoorwaarden: het optrekken van gebouwen en het uitvoeren van werken moeten hetzij noodzakelijk zijn voor de bewoonbaarheid van het gepachte goed, hetzij dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed en stroken met de bestemming ervan.

De interpretatie die moet gegeven worden aan de eerste categorie, nl. de gebouwen en werken die dienstig zijn voor de exploitatie van het goed en met de bestemming ervan stroken, werd reeds door de rechtsleer en de rechtspraak omschreven.

Onder gebouwen en werken worden wel degelijk nieuwe gebouwen en werken bedoeld; het gaat bijgevolg niet om verbeteringen die worden aangebracht aan de reeds bestaande (*Parl. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 85; *Parl. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 763). Worden aldus onder de bij artikel 25 bedoelde gebouwen en werken gerangschikt, de aanleg van een exploitatieweg, het optrekken van een bergplaats, het maken van een afsluiting, het aanleggen van een brug of stuwdam, het ontginnen van gronden, het droogleggen van moerassen, het kasseien van een binnenplaats (DE PAGE, Compl. IV, nr. 814, blz. 496), het bouwen van een kippenloods (Rb. Gent, 4 nov. 1958, *R.W.*, 1958-59, 1342). Het aanleggen van een elektrische leiding moet nochtans een zekere uitbreiding hebben, vermits het uitvoeren van enkele toevoegingen of een kleinere electriciteitsinrichting slechts als verbeteringen kan aangezien worden (Rb. Gent, 19 dec. 1952, inzake Crelle t./ Van den Driessche, *onuitg.*; Rb. Gent, 4 nov. 1958, *R.W.*, 1958-59, 1342; *anders*: DE PAGE, Compl. IV, nr. 814, blz. 496). Worden eerder aangezien als verbeteringen, het herstellen van bestaande wegen, de vervanging van een strodak door een pannendak, de vervanging van houten door betonnen palen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1926-27, nr. 429, blz. 17), het herstellen van de omheining, van de riolering, van de weg- en koerverharding, de aanpassingen van de gebouwen (DE PAGE, Compl. IV, nr. 814, blz. 496).

310 Deze nieuwe gebouwen en werken moeten bovendien en tegelijkertijd beantwoorden aan twee vereisten: zij moeten voor de exploitatie dienstig zijn en met de bestemming van het pachtgoed overeenstemmen. Beantwoorden de gebouwen en de werken slechts aan één van deze vereisten, dan zijn de voorwaarden van artikel 25 niet nageleefd (CLOSON, nr. 90). Zo kan b.v. een grote schuur op een weinig belangrijk bedrijf onbetwistbaar nuttig zijn, doch ze kan moeilijk als bestemmingsgericht worden aangezien.

Dienstig voor de exploitatie betekent dat de gebouwen en werken een onbetwistbaar nut moeten opleveren, beschouwd vanuit het landbouwtechnisch oogpunt (*Parl. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr. 158, blz. 9).

Spijt alle nadere omschrijving vanwege de wetgever, blijft de appreciatie een zuiver feitelijke aangelegenheid die alleen kan worden verduidelijkt door de oplossing die de rechtspraak aan talrijke betwistingen geven zal.

Door de wetgever werd een algemene richting aangeduid. Het bedrijfstechnisch nut van de op te richten gebouwen en de uit te voeren werken moet als een evolutief gegeven opgevat worden. Deze opvatting stemt trouwens overeen met de doeleinden van de wet op de landpacht, nl. de pachter de mogelijkheid geven alle aanpassingen aan te brengen die de landbouwtechniek vereist. Ter verduidelijking van de evolutieve betekenis die aan het nut moet worden gegeven, heeft de wetgever een voorbeeld aangehaald; eertijds meende men dat het beter was de dieren onder te brengen in een stal met afzonderlijke kooien, terwijl de voorkeur thans uitgaat naar een loopstal en in bepaalde gewesten verkiest men zelfs een open stal op de weide en blijven de dieren bestendig buiten (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 31).

De werken en de gebouwen die worden uitgevoerd en opgericht moeten een positieve bijdrage betekenen voor de exploitatie van het pachtgoed waarop ze betrekking hebben. In werkelijkheid hangt de beoordeling van het nut van de gebouwen en de werken in zekere zin af van de uitgestrektheid van het door de pachter gehuurde landbouwbedrijf. Bijgevolg hoeft de eigenaar van de verpachte goederen geen vrede te nemen met opgerichte gebouwen en uitgevoerde werken waarvan de nuttigheid eveneens is afgestemd op het deel van het pachtgoed dat aan de pachter, naast de gepachte goederen, in eigendom toebehoort (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 32). De uitbreiding van de bouwwerken wordt geconditioneerd door het pachtgoed zelf. De investering op dit deel van het gehele door de pachter uitgebreide bedrijf, heeft geen nut en betekent geen meerwaarde voor het deel dat aan de eigenaar toebehoort.

Het evolutief karakter van de nuttigheid wordt bijgevolg bepaald en beperkt door de landbouwtechnische beoordeling ervan. Enerzijds is een dergelijke interpretatie voor de pachter een belangrijk middel om de rentabiliteit van het pachtgoed op te drijven, doch anderzijds is er een probleem van beoordeling gesteld daar de wetgever toelaat dat de verpachter zelf het ogenblik mag kiezen om het nut van de gebouwen en de werken te betwisten, nl. hetzij bij de aanvang ervan, hetzij bij de beëindiging van de pacht. Het wordt zelfs wenselijk geacht te wachten tot het einde van de pacht, omdat de nuttigheid op dat ogenblik beter blijken zal en — hetgeen belangrijk is voor de vergoedingen — omdat de afschrijving van de gebouwen en de werken verder zal gevorderd zijn. Er wordt zelfs rekening mede gehouden dat bepaalde werken of gebouwen nuttig blijken te zijn bij de aanvang ervan terwijl zulks niet meer het geval zal zijn bij het einde van de pacht (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 31).

Dit standpunt evenals de mening dat het bedrijfstechnisch nut moet worden beoordeeld op het ogenblik waarop de gebouwen en werken worden opgericht en uitgevoerd (EUCKLOO, nr. 416) lijken te kategoriek te zijn. Immers de mogelijkheid laten bestaan dat werken nuttig kunnen zijn bij de aanvang ervan en dat niet meer blijken te zijn bij het einde van de pacht is in strijd met het evolutief karakter van het nuttigheidsbegrip; de landbouwtechnische evolutie kan inderdaad tot gevolg hebben dat gebouwen en werken wel degelijk nut hebben op het ogenblik van de oprichting of de uitvoering doch dat ze dit nut reeds verloren hebben voordat aan de pacht een einde komt.

De tegenovergestelde opvatting nl. dat het landbouwtechnisch nut moet worden beoordeeld op het ogenblik van de oprichting of de uitvoering is eveneens te kategoriek. Het begrip nuttigheid sluit immers in dat gebouwen en werken een meer of minder lange tijd dienstig zijn voor de exploitatie en er een meerwaarde hebben aan toegevoegd.

311 Bij de beoordeling zal de vraag moeten worden gesteld of de aldus opgerichte gebouwen en uitgevoerde werken voor dat wel bepaald landbouwbedrijf al dan niet nuttig waren

bij de aanvang van het gebruik en of ze dat gebleven zijn gedurende de tijd dat de opvattingen op landbouwtechnisch gebied, waardoor de werken en gebouwen verantwoord worden, hun waarde behouden. Meteen zal moeten nagegaan worden of er gedurende de gebruikstijd een normale rentabiliteit opgeleverd werd.

Het beantwoorden van die vraag zal uiteraard niet gemakkelijk zijn, doch in de meeste, zonet in alle gevallen, zal de rechter een beroep moeten doen op experts.

Het nut, bekeken vanuit landbouwtechnisch oogpunt, betekent tenslotte dat alles wat hieraan niet beantwoordt, niet valt onder toepassing van artikel 25. Kunnen aldus niet worden aanvaard, de luxe-uitgaven of de uitgaven die alleen gericht zijn op de nuttigheid voor de persoon van de pachter zonder op landbouwtechnisch gebied een meerwaarde toe te voegen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 32).

De gebouwen en werken moeten niet alleen dienstig zijn voor de exploitatie van het pachtgoed, zij moeten bovendien stroken met de bestemming ervan.

Het element bestemming wordt door de wetgever geïnterpreteerd als een statisch element. De bestemmingsgerichtheid is het constante element in het bedrijf waardoor de nuttigheid begrensd wordt. Elk pachtgoed heeft zijn eigen onveranderlijk karakter, het heeft een bepaalde uitgestrektheid die geen wijziging ondergaat, het bestaat enkel uit cultuur of is bovendien al dan niet geschikt voor een min of meer uitgebreide veeteelt (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 32).

Wanneer de wetgever uitgaat van het onveranderlijk karakter van elk pachtgoed, dan moet er toch rekening mede gehouden worden dat de wet van 4 november 1969 hieraan een andere betekenis gegeven heeft dan zulks eerder het geval was. De wet van 7 juli 1951 leidde er toe voor te houden dat een pachter die louter weiden huurde, geen serres voor groententeelt mocht bouwen omdat de werken in strijd werden geacht met de bestemming van het goed.

Ingevolge echter de uitbreiding van het toepassingsgebied, genieten de gronden die worden aangewend voor groententeelt, bloementeelt en teelten onder glas eveneens van de bescherming van de pachtwet. De pachter wijzigt het karakter en de bestemming van het pachtgoed niet wanneer hij gebouwen opricht of werken uitvoert die bestemd zijn voor een nieuwe soort exploitatie op voorwaarde uiteraard dat deze exploitatie behoort tot wat de pachtwet als landbouw aanziet en dat zulks geschiedt binnen het kader van de vrijheid van exploitatiewijze zoals deze door artikel 24 is opgevat. Vermits het scheuren van weiden voortaan is toegelaten (zie boven, nr. 301), kan de pachter in de plaats ervan serres bouwen om zich toe te leggen op groenten- of bloementeelt, twee activiteiten die door de pachtwet als landbouw worden aangezien.

312 De tweede categorie van gebouwen en werken is degene die noodzakelijk is voor de bewoonbaarheid van het gepachte goed.

De toevoeging van deze categorie werd ingegeven door de vaststelling dat veel pachtwoningen in slechte staat van onderhoud verkeren (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 32).

De eerste vereiste waaraan deze gebouwen en werken moeten beantwoorden is de noodzakelijkheid voor bewoonbaarheid. Het is duidelijk dat deze vereiste strenger moet worden opgevat dan het dienstig zijn voor de exploitatie zoals het geval is met de landbouwtechnische gebouwen en werken (EECKLOO, nr. 418).

Noodzakelijk zijn de werken die de bewoonbaarheid van de woning verbeteren (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 32). Het is de bedoeling van de wetgever geweest aan de pachter de kans te geven in menselijke voorwaarden op het pachtgoed te wonen (*Parl. Hand.*, Kamer, 20 april 1967, blz. 29). Wel is vereist naar een objectieve beoordeling te streven. Als criterium kan enkel worden aanvaard de staat van bewoonbaarheid in verband te brengen met de normaal geldende vereisten van een woning in deze tijd (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 32). Het subjectieve element zoals de persoonlijke smaak van de pachter of zijn eigen behoeften mag geen rol spelen bij de beoordeling wanneer dat het voornoemde criterium te buiten gaat.

Maar meteen mag niet over het hoofd gezien worden dat — al kan de lezing van artikel 25 weliswaar tot een ander besluit aanleiding geven — ook de voorwaarden van nut en bestem-

mingsgerichtheid moeten nageleefd worden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 32; *Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 25).

Toegepast op de bewoonbaarheid krijgen deze beide begrippen een inhoud die verschillend is van het nut en de bestemmingsgerichtheid van de gebouwen en werken die dienstig zijn voor het landbouwbedrijf. Deze werken zullen uiteraard niet het karakter van landbouwtechnische verbeteringen moeten vertonen.

Nuttigheid kan hier enkel betekenen, hetgeen de bewoonbaarheid, die overeenkomt met de normale levenswijze van een landbouwersgezin en die tegelijkertijd de eenheid van exploitatie en het ermede gepaard gaande wonen, het dichtst benadert. Het begrip van nuttigheid behoudt echter wel zijn evolutieve betekenis; dat betekent dat de opvattingen over bewoonbaarheid wijzigingen kunnen ondergaan naargelang de nieuwe levenswijze ingang vindt en algemeen aanvaardt wordt.

Bestemmingsgerichtheid inzake bewoonbaarheid betekent dat dergelijke werken en gebouwen slechts kunnen worden uitgevoerd wanneer de pachter inderdaad van diezelfde verpachter woongebouwen huurt; hij mag o.m. geen woning optrekken wanneer hij enkel landbouwgronden in pacht heeft (BECKLOO, nr. 418). Voor het overige verliest de bestemmingsgerichtheid veel van haar betekenis. Immers, welke ook het karakter of de uitgestrektheid van het bedrijf mag zijn, de behoeften van leefbaarheid in een woning ondergaan daarom geen veranderingen en zij moeten beantwoorden aan de normen en vereisten van comfort die heden ten dage algemeen gelden.

313 Wanneer de gebouwen en de werken overeenkomstig het in artikel 25 bepaalde opgericht zijn en zo alle toepassingsvoorwaarden in acht zijn genomen, kan de pachter deze bij het eindigen van de pachtvereenkomst niet wegruimen zonder toestemming van de verpachter en de verpachter mag evenmin de wegruiming ervan vorderen.

Deze verbodsbepaling is in algemene bewoordingen opgesteld en geldt bijgevolg in alle bedoelde gevallen. Er is slechts één enkele uitzondering toegestaan, nl. wanneer de pachter de toestemming van de verpachter bekomen heeft. De wijze waarop de toegestane uitzondering moet worden nageleefd, behoort tot het domein van de vrijheid van overeenkomst en ze kan alleen gelden voor die gebouwen en werken waarvoor een akkoord bereikt werd.

Voor het overige wordt geen enkel onderscheid gemaakt; ook gebouwen en werken die gemakkelijk en zonder enige schade kunnen afgebroken worden, moeten behouden blijven. Het verbod geldt eveneens wanneer de pachter, met de beste bedoelingen beziel, erom bezorgd zou zijn het pachtgoed in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen. Evenmin mag de pachter er zakelijk rechten op toestaan wat tenslotte een meer discrete en gedeeltelijke verdwijning van de werken betekenen zou (DE PAGE, IV, blz. 824, noot 1).

Uit de wijze waarop het verbod van wegruiming geformuleerd is, zou kunnen worden afgeleid dat het alleen geldt wanneer het gebruik eindigt terwijl de pachter, in de loop van de pacht, deze gebouwen en werken naar willekeur zou mogen doen verdwijnen. Een dergelijke gevolgtrekking is uiteraard in strijd met de geest waarin de wetgever het recht van de pachter heeft toegekend om binnen de gestelde voorwaarden gebouwen op te trekken en werken uit te voeren.

Van dit recht gebruik maken betekent dat aan het pachtgoed een verantwoorde meerwaarde wordt toegevoegd hetzij inzake bewoonbaarheid, hetzij van landbouwtechnische aard; bijgevolg kan moeilijk worden aanvaard dat deze meerwaarde in de loop van de overeenkomst opnieuw zou weggenomen worden.

Anders zou het nochtans zijn indien de wegruiming verantwoord zou zijn door het recht zelf dat aan de pachter is toegekend; in dit geval zou de meerwaarde immers opgehouden hebben te bestaan en de wegruiming zou te aanzien zijn als de uitvoering van werken die noodzakelijk zijn voor de bewoonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed en die stroken met de bestemming ervan.

Het verbod geldt uiteraard niet voor gebouwen en werken die niet in de door artikel 25 toegestane voorwaarden zijn opgericht of uitgevoerd; die categorie gebouwen en werken mag de pachter wel wegruimen en de verpachter mag er de wegruiming van vorderen.

AFDELING II

OPRICHTING INGEVOLGE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING
OF MACHTIGING VAN DE VREDERECHTER

314 Hoger werd reeds duidelijk gesteld dat de pachter een absoluut recht heeft om — binnen de vereiste voorwaarden — gebouwen op te richten of werken uit te voeren zonder dat hij verplicht is de toestemming van de verpachter te vragen doch dat de vergoeding verschillend is naargelang hij van dit recht gebruik heeft gemaakt met of zonder de toestemming van de verpachter of de machtiging van de vrederechter (zie boven, nr. 306).

Een voorzichtig pachter zal bijgevolg geen gebouwen van enige waarde oprichten of geen belangrijke werken uitvoeren zonder de toestemming van de verpachter te vragen of zonder om de machtiging van de vrederechter te verzoeken, zulks met het oog op de gevolgen bij het eindigen van de pachtvereenkomst.

De tekst van artikel 26, 1^o, tweede lid, laat er geen twijfel over bestaan dat de enig geldige toestemming de schriftelijke is. Het geschrift is een substantiële voorwaarde voor de geldigheid van het akkoord; niet alleen is het getuigenbewijs verboden, doch eveneens de eed en de vroeger bestaande ondervraging nopens feiten en vraagpunten, thans het verhoor van partijen (art. 992 e.v., Ger. W.; CLOSON, nr. 91; ROPPE, nr. 52; COLIN en CAPITANT, II, blz. 569 en 570; AUBRY en RAU, V, 374, blz. 641; PLANIOL, I, nr. 953; Cass., 22 april 1926, *Pas.*, 1926, I, 344). Bij een vaststaande mondelinge toestemming zou immers de vraag kunnen rijzen of de eigenaar, door zijn weigering om een geschrift te geven, de vergoeding niet wenste te beperken tot het bedrag dat wordt toegekend wanneer geen toestemming of machtiging gegeven is.

Is de geldigheid van de toestemming aan het geschrift gebonden, toch is dit geschrift aan geen enkele vormvereiste onderworpen, zodat de toestemming blijken kan uit een eenzijdig geschrift of uit een gewone brief.

Een dubbele schriftelijke toestemming is vereist wanneer de pachtvereenkomst werd gesloten met de vruchtgebruiker van het verpachte goed; niet alleen deze laatste, maar ook de blote eigenaar moet zijn toestemming bij geschrift geven (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 26; *Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 11). Wanneer één van beide schriftelijke toestemmingen ontbreekt, staat zulks gelijk met afwezigheid ervan.

De vraag wanneer deze schriftelijke toestemming moet gegeven worden, werd niet beantwoord. Hieruit mag dus worden afgeleid dat zulks mag geschieden alvorens de werken aanvangen, tijdens de uitvoering of na het beëindigen ervan (EUCKLOO, nr. 431).

315 De machtiging van de vrederechter heeft dezelfde gevolgen als de schriftelijke toestemming van de verpachter. Aan de pachter wordt de vrije keuze gelaten; hij mag hetzij de schriftelijke toestemming van de verpachter vragen, hetzij zich tot de vrederechter wenden nadat de verpachter geweigerd heeft zijn toestemming te geven, hetzij rechtstreeks om de machtiging van de vrederechter te verzoeken. De pachter is bijgevolg niet verplicht de weigering van de verpachter af te wachten

alvorens zich tot de vrederechter te wenden (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 26; *Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 11). Het verzoek om machtiging wordt afgehandeld volgens de gewone procedureregels. Ingevolge het in artikel 628, 15°, Ger. W., bepaalde, is de bevoegde rechter de vrederechter van het kanton waar de bedrijfszetel gelegen is. De zaak wordt door de pachter aanhangig gemaakt bij dagvaarding, nadat de verpachter in verzoening werd opgeroepen en deze mislukt is. Uitspraak wordt gedaan bij vonnis dat uiteraard vatbaar is voor beroep.

Aan het verzoek dat de pachter tot de vrederechter richt, moet een beschrijving van de uit te voeren werken en een raming van de kosten worden toegevoegd. Hierdoor heeft de wetgever gepoogd te vermijden dat achteraf hieromtrent betwistingen zouden ontstaan (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 96-6, blz. 26). Deze verplichting moet aangezien worden als een substantiële vormvereiste en zo zij niet wordt nageleefd moet de vrederechter, op voorwaarde dat de verpachter deze nalatigheid heeft opgeworpen — het voorschrift is immers van gebiedende aard — de vordering verwerpen.

De vrederechter is bovendien verplicht, alvorens uitspraak te doen, het advies in te winnen van de bevoegde ambtenaar van het Ministerie van Landbouw. Deze laatste krijgt een concrete opdracht, nl. na te gaan of de voorwaarden waaraan de werken moeten beantwoorden wel degelijk nageleefd zijn, m.a.w. of het wel degelijk gaat om gebouwen en werken die noodzakelijk zijn voor de woonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed en met de bestemming ervan stroken (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 26). De vrederechter is verplicht dit advies in te winnen; tenzij het verzoek om machtiging kennelijk onverantwoord of kennelijk ongegrond zou zijn (Vred. Harelbeke, 7 okt. 1971, inzake De Vlioger t./ Piers de Raveschote, *onuitg.*).

Het in artikel 26, 1°, vierde lid, bepaalde zegt niet wie die bevoegde ambtenaar van het Ministerie van Landbouw is. Dit betekent bijgevolg dat de vrederechter de keuze heeft. Het is evident dat het slechts gaan kan om een ambtenaar die in staat is met kennis van zaken een advies uit te brengen. Naargelang van het geval zal de vrederechter een beroep doen op een rijkslandbouwkundig ingenieur, een rijkstuinbouwingenieur, een rijksingenieur in boerderijbouwkunde, een rijkslandbouwhuishoudkundig consulent, enz. (ECKLOO, nr. 443).

Deze ambtenaar vervult hierbij de rol van een expert, m.a.w. hij moet zich houden aan de regelen die inzake expertise van toepassing zijn (Vred. Kontich, 15 febr. 1971, inzake Collin t./ Verheyen en Van Hul, *onuitg.*).

Hoewel de vrederechter verplicht is dit advies in te winnen, is hij uiteraard niet gehouden dit advies te volgen. Hij is volkomen gerechtigd een tegenovergesteld vonnis uit te spreken en de gevraagde uitvoering van gebouwen en werken toe te staan of te weigeren wanneer de bevoegde ambtenaar een advies in andere zin heeft uitgebracht. Doch in elk geval kan de vrederechter alleen antwoord geven op de vraag of de geplande gebouwen en werken al dan niet beantwoorden aan de door artikel 25 gestelde voorwaarden. Uit de beoordelingsbevoegdheid van de vrederechter vloeit voort dat hij op grond van zijn onderzoek de vraag van de pachter ook slechts gedeeltelijk kan toestaan of gedeeltelijk kan weigeren (ECKLOO, nr. 444).

316 Wanneer de gebouwen opgericht of de werken uitgevoerd worden met de schriftelijke toestemming van de verpachter of met de machtiging van de rechtbank, moet, voor de vaststelling van de door de verpachter te betalen vergoeding, een eerste onderscheid worden gemaakt, naargelang het initiatief tot pachtbeëindiging is uitgegaan van de verpachter of van de pachter.

Heeft de verpachter een einde gemaakt aan de pacht, dan heeft de pachter die de kosten van de gebouwen en werken gedragen heeft, recht op een vergoeding gelijk aan de waardevermindering welke het goed daardoor verkregen heeft. Dit is slechts een eerste regel; een tweede wordt hieraan toegevoegd. In elk geval mag de vergoeding niet lager zijn dan de kosten die de pachter voor de gebouwen en de werken gedragen heeft, verminderd met een forfaitair afschrijvingsquotient van 4 % per jaar.

317 Welke betekenis moet echter worden gegeven aan de te vergoeden waardevermeerdering. De omschrijving van dit begrip wordt immers bemoeilijkt door de blijkbaar uiteenlopende betekenis die de parlementaire voorbereiding enerzijds en de tekst van artikel 26 anderzijds eraan geven.

Volgens het oorspronkelijke voorstel van wet (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 139) bestond de vergoeding uit de waarde die de gebouwen en de werken op dat tijdstip nog bezitten, wanneer ze met schriftelijke toestemming waren opgericht of uitgevoerd. Was er geen schriftelijke toestemming, dan werd als regel vooropgesteld, de vergoeding van de waarde waarmee het gepachte goed bij het einde van de pacht verhoogd is. Het eerste criterium werd omschreven als de restwaarde, het tweede criterium als de meerwaarde die bekomen wordt door het verschil te maken tussen de waarde van het bedrijf als dusdanig, op het einde van de pacht en de waarde die het bedrijf op hetzelfde ogenblik zou gehad hebben zonder de nieuwe gebouwen en werken.

De verslaggever van de verenigde Senaatscommissies (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 32-33), hierin zonder nader commentaar gevolgd door de verslaggevers van de Kamercommissie (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 26) stelt als principe voorop dat de vergoeding wordt bepaald door de nuttigheidswaarde, een begrip dat men niet terugvindt in artikel 26, 1°, waar alleen sprake is van de waardevermeerdering. Bovendien moet worden vermeld dat er een tweede contradictie bestaat die hiermede onmiddellijk verband heeft, nl. tussen de tekst van artikel 26 en het Senaatsverslag: volgens artikel 26, 1°, tweede lid, kan de forfaitaire afschrijving van 4 % per jaar enkel betrekking hebben op de terugbetaling van de door de pachter gedragen kosten en niet op de waardevermeerdering, terwijl in het Senaatsverslag, ook op dit punt bijgetreden door het Kamerverslag, het forfaitaire afschrijvingsquotient moet verrekend worden én op de kosten én op de waardevermeerdering (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 33).

Tenslotte zij eraan herinnerd dat de betaling van de vergoeding, onder het stelsel van de wet van 7 juli 1951, bepaald werd door de waarde die de werken hadden op het einde van de pacht, mits inachtneming van de bestemming van het pachtgoed, de ouderdom der werken en de waardevermindering ondergaan sedert de uitvoering ervan (*Parl. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 760 en 762). De pachter moet slechts worden vergoed voor de werken die hij werkelijk achterlaat op het ogenblik dat hij de exploitatie verlaat (*Parl. Hand.*, Kamer, 1945-46, blz. 761); na verloop van een zeker aantal jaren wordt immers elke verbetering geamortiseerd.

De gegevens van het vraagstuk liggen voor; hoe moet het worden opgelost?

Aan één principe kan niet worden getornd; het criterium voor de vaststelling van de vergoeding kan blijkbaar niet gezien worden los van de voorwaarden waaronder de pachter gebruik kan maken van zijn recht om gebouwen op te richten en werken uit te voeren, nl. hetzij het landbouwtechnisch nut en de bestemmingsgerichtheid, hetzij de noodzakelijkheid voor de bewoonbaarheid en eveneens de bestemmingsgerichtheid ervan. In die gedachtengang wordt de subjectieve waarde uit de appreciatie geweerd. De uitsluiting ervan geldt zowel t.a.v. de verpachter als van de pachter. Er kan geen rekening worden gehouden met het feit dat de uitgevoerde werken voor de pachter een vermeerdering van genot opgeleverd hebben gedurende de pachtijd; een amendement dat dit genot in aanmerking wilde doen nemen werd eertijds reeds verworpen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr. 61, blz. 25). Doch met de subjectieve waarde die de gebouwen en werken zouden kunnen hebben voor de verpachter kan evenmin rekening gehouden worden; indien na de opzegging de gebouwen worden gesloopt wegens onteigening om een kanaal te graven, is de subjectieve waarde voor de eigenaar nul en toch dient een vergoeding te worden uitgekeerd (Rb. Antwerpen, 5 sept. 1961, inzake Stad Antwerpen t./ De Jongh, *onuitg.*). Dit laatste geldt *a fortiori* wanneer de eigenaar om een andere reden de gebouwen wenst af te breken.

Zo komt men in elk geval tot het besluit dat de wetgever de objectieve nuttigheidswaarde bedoelt, wanneer hij de term „nuttigheidswaarde” gebruikt, zodat men als vanzelf terecht komt bij de voorwaarden van bestemmingsgerichtheid waaraan de door de pachter opgerichte gebouwen en uitgevoerde werken moeten beantwoorden.

Maar wanneer de nuttigheid gezien wordt in deze enig juiste kontekst, is de in het Senaatsverslag gebruikte term slechts „schijnbaar” verschillend van de term waardevermeerdering, gebruikt in artikel 26, 1°, eerste lid. Zoals hoger onderstreept, betekent nuttigheid dat de

gebouwen en werken van landbouwtechnisch oogpunt uit nuttig zijn, dat zij de exploitatie verbeteren en de rentabiliteit verhogen, dat zij m.a.w. aan de exploitatie een meerwaarde toevoegen. Het is juist de waardevermeerdering — die uiteraard een objectieve waardevermeerdering is — die het pachtgoed bekomen heeft waardoor het bedrag van de vergoeding wordt bepaald. Aldus is de wetgever het allereerste standpunt bijgetreden, dat de vergoeding bestaat uit het verschil tussen de waarde van het pachtgoed met de gebouwen en de werken enerzijds en de waarde van het pachtgoed zonder de gebouwen en de werken anderzijds (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 139, blz. 7).

Elke andere uitlegging van de waardevermeerdering steunt op een interpretatie die niet voldoende aandacht besteedt aan de kontekst waarin het probleem van de vergoeding thuis hoort. Kan o.m. niet worden aanvaard, de opvatting die de waardevermeerdering omschrijft als het verschil tussen enerzijds de verkoopwaarde van het pachtgoed met de gebouwen en de werken op het einde van de pacht en anderzijds de verkoopwaarde die het pachtgoed op hetzelfde ogenblik zou gehad hebben zonder de gebouwen en de werken (EECKLOO, nr. 432). Deze opvatting is immers in strijd met het objectief karakter van de waardevermeerdering en *a fortiori* met het objectief karakter van de nuttigheidswaarde, omdat in de verkoopwaarde eveneens al dan niet controleerbare subjectieve elementen een rol kunnen spelen. De invloed van de ligging van de gebouwen en de werken, de mogelijkheid om ze aan te wenden voor bepaalde doeleinden of de ongeschiktheid hiertoe, geruchten over onteigening, het al dan niet bestemd zijn voor een gespecialiseerde cultuur, enz. kunnen de verkoopwaarde opdrijven boven of drukken onder de werkelijke waardevermeerdering. Ten voordele van de stelling van de verkoopwaarde kan worden ingeroepen dat de pachter een inschrijving kan nemen in de registers van de hypotheekbewaarder op de kadastrale percelen waarop de gebouwen en de werken zullen uitgevoerd worden (EECKLOO, nr. 433). Doch hetzelfde artikel 26 bepaalt dat zulks slechts kan geschieden tot beloop van de waardevermeerdering ingevolge de uitgevoerde werken en gebouwen op het ogenblik van de realisatie van de waarborg. Uiteraard wordt hier dezelfde betekenis gegeven aan dit begrip „waardevermeerdering”; niet de waarde van de gebouwen en de werken, zoals die blijken zal uit de verkoop, wordt bedoeld.

Uit dit alles vloeit voort dat de waardevermeerdering moet geapprecieerd worden op het einde van de pacht, m.a.w. op het ogenblik dat de pachter het pachtgoed verlaat. Daarom kan het forfaitair afschrijvingsquotient op het aldus vastgestelde bedrag niet worden verrekend, vermits de uiteindelijke waardevermeerdering, die de restwaarde zal zijn, het bedrag van de vergoeding uitmaakt (*andere*: *Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 33 en *Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-5, blz. 26; CLOSON, nr. 91). Een tegenovergestelde opvatting is trouwens in strijd met de tekst zelf; immers over de forfaitaire afschrijving is in artikel 26, 1^o, tweede lid, slechts sprake in verband met de door de pachter gedragen kosten.

318 Hoger werd reeds gezegd dat de wetgever een minimumgrens vastgesteld heeft; de vergoeding mag niet lager zijn dan de door de pachter gedragen kosten in zover deze niet zijn afgeschreven. Ten einde te ontsnappen aan de berekeningsmoeilijkheden waartoe de waardevermindering aanleiding kan geven, heeft de wetgever een forfaitair afschrijvingsquotient opgelegd dat is vastgesteld op 4 % per jaar. De regel dat de pachter in elk geval recht heeft op de terugbetaling van de kosten die hij aan de gebouwen en de werken besteedt heeft, wordt aanzien als een waarborg tegen de muntontwaarding (*Parl. Hand.*, Senaat, 7 april 1965, blz. 1570).

De kosten die hier worden bedoeld zijn uiteraard de werkelijke kosten die besteed worden, wie ook bij de oprichting of de uitvoering ervan geholpen heeft. Een eerste raming als vertrekpunt vindt men in de dagvaarding en eveneens in het vonnis, wanneer de pachter de machtiging van de rechtbank bekomen heeft. Is de toestemming schriftelijk gebeurd, dan is het wenselijk dat ook hierin een raming van de kosten zou worden opgenomen. Het bewijs van de werkelijk uitgegeven bedragen valt uiteraard ten laste van de pachter; het zal immers vaak voorkomen dat het werkelijk uitbetaalde bedrag uiteindelijk hoger zal zijn dan de raming.

319 Wanneer de pachter het initiatief tot pachtbeëindiging neemt, wordt de vergoeding op een enigszins andere wijze vastgesteld. Als principe geldt weliswaar dat ook de waardevermeerdering zoals hoger omschreven, het bedrag van de vergoeding bepaalt. Doch wanneer de

waardevermeerdering lager uitvalt dan het bedrag van de door de pachter gedragen kosten, verminderd met de afschrijving, dan mag het uiteindelijk bedrag van deze kosten niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de laatste vijf jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht heeft. Ook hier moet worden gewezen op een merkwaardig verschil tussen de tekst van artikel 26, 1^o, derde lid, en het Senaatsverslag; uit dit laatste moet immers worden afgeleid dat de beperking van het bedrag van de vergoeding tot de laatste vijf jaren aan pacht betaald, eveneens van toepassing is wanneer én de nuttigheidswaarde én de door de pachter gedragen kosten in aanmerking komen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 33; *vgl.* D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 412; CLOSON, nr. 91). De tekst zelf laat nochtans geen twijfel toe; daarin wordt uitdrukkelijk verwezen naar de in het vorig lid bepaalde vergoeding, d.w.z. de vergoeding die bestaat uit de door de pachter gedragen kosten in zoverre deze niet zijn afgeschreven (EECKLOO, nr. 437). Als pachtsom komt alleen in aanmerking, het jaarlijks bedrag dat de pachter aan huur betaald heeft, voor de goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht heeft en die tot dezelfde exploitatie behoren, m.a.w. een geheel uitmaken (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 33). Deze beperking stemt trouwens overeen met de voorwaarden van nuttigheid en bestemmingsgerichtheid waaraan de door de pachter opgerichte gebouwen en uitgevoerde werken moeten beantwoorden.

De uit te betalen vergoeding valt steeds ten laste van de verpachter met uitsluiting van alle andere personen. Zo de verpachter zich van de verplichting ontlast heeft, mag de pachter toch rechtstreeks van de verpachter de verschuldigde vergoeding vorderen, zelfs wanneer de pachter met de vervanging van schuldenaar heeft ingestemd (ROPPE, nr. 53).

In dit verband kan echter de vraag rijzen welke de invloed is van de verkoop van het pachtgoed waarop door de pachter werken uitgevoerd zijn, op de gehoudenheid van de verpachter de voorgeschreven vergoeding te betalen. Het antwoord hierop hangt af van het ogenblik waarop de pachter de vordering kan instellen.

Uit de ganse kontekst van artikel 26 moet worden afgeleid dat zulks alleen kan geschieden bij het verstrijken van de pacht. Het feit dat dit tijdstip uitdrukkelijk in artikel 26 bepaald is, betekent dat de vordering slechts op dat ogenblik eisbaar wordt (D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 413). Mocht het echter gebeuren dat de oorspronkelijke verpachter er de verkrijger niet van op de hoogte gebracht heeft dat hij de pachter eventueel zal moeten vergoeden voor de door deze laatste opgerichte gebouwen en uitgevoerde werken, dan zal de verkrijger een vordering hebben tegen de verkoper voor de bedragen die hij aan de pachter uitbetaalt. De verkoper is immers verplicht duidelijk te vermelden welke lasten op het te verkopen onroerend goed wegen (*Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail à ferme*, Compl. I, nr. 134).

De vergoeding is bijgevolg verschillend naargelang de verpachter of de pachter het initiatief tot pachtbeëindiging genomen heeft. Doch er is in geen oplossing voorzien voor het geval dat aan de pachtovereenkomst een einde wordt gemaakt bij onderling akkoord, opgenomen in een authentieke akte of bij een verklaring voor de vrederechter op diens ondervraging vastgesteld. Wel zal het akkoord meestal vaststellen welke het bedrag van de vergoeding is, maar hierbij moeten de regelen van artikel 26 in acht genomen worden, vermits deze een gebiedend karakter hebben, en de pachter steeds de nietigheid kan vorderen wanneer ze niet worden nageleefd. Wanneer niet kan worden uitgemaakt wie hiertoe het initiatief genomen heeft, rijst de vraag met welke maximumgrens moet rekening gehouden worden.

De oplossing moet worden afgeleid uit artikel 26 zelf. Immers als algemene regel wordt de vergoeding bepaald door de waardevermeerdering of door de door de pachter gedragen kosten. Ook deze regeling zal in geval van pachtbeëindiging bij onderling akkoord moeten worden toegepast; de beperking van de kosten tot het maximum van de laatste vijf jaren betaalde pacht heeft eerder de betekenis van een uitzondering en kan slechts gelden wanneer vaststaat dat de pachter het initiatief tot pachtbeëindiging genomen heeft.

AFDELING III

OPRICHTING ZONDER ENIGE MACHTIGING (ART. 26, 1°)

320 Zoals er reeds op gewezen werd is in een speciale regeling van vergoeding voorzien wanneer de pachter gebruik wenst te maken van het recht om zonder schriftelijke toestemming van de verpachter of zonder machtiging van de rechtbank gebouwen op te richten of werken uit te voeren. Weliswaar wordt als basis van de vergoeding eveneens de waardevermeerdering van het pachtgoed genomen doch in geen enkel geval mag het bedrag ervan hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de laatste drie jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had.

Deze regeling is algemeen van toepassing zowel wanneer de verpachter als de pachter het initiatief tot pachtbeëindiging genomen heeft. Hieruit vloeit bijgevolg voort dat een vergoeding, gelijk aan de pacht der drie laatste jaren, wordt uitbetaald wanneer de waardevermeerdering overeenstemt met een hoger bedrag.

Onder pachtsom wordt hier eveneens verstaan, het bedrag dat als huur wordt betaald voor die goederen en die door de pachter van dezelfde eigenaar gepacht worden en deel uitmaken van deze exploitatie.

AFDELING IV

ZEKERHEID VOOR DE PACHTER DOOR INSCHRIJVING IN DE REGISTERS VAN DE HYPOTHEEKBEWAARDER

321 Aan de pachter, die met toestemming van de verpachter of machtiging van de rechtbank gebouwen opricht of werken uitvoert, wordt de mogelijkheid gegeven een inschrijving te nemen in de registers van de hypotheekbewaarder op de kadastrale percelen waarop die gebouwen en werken werden uitgevoerd.

Onder het stelsel van de pachtwet van 7 juli 1951 was dit ook reeds mogelijk; het Koninklijk Besluit van 30 oktober 1956 dat genomen werd in uitvoering van het vroegere artikel 1778, § 1, 2°, vijfde lid, B.W., is thans in zijn grote lijnen overgenomen in artikel 26, 2°.

De wetgever heeft deze mogelijkheid voor de pachter willen behouden niet zozeer omdat ze voor hem een zekerheid betekent voor zijn schuldvordering tegenover de eigenaar, maar omdat de pachter aldus over de gelegenheid beschikt deze bevoorrechte schuldvordering als waarborg te geven ten einde de nodige kredieten te bekomen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 26).

De pachter kan nochtans deze inschrijving niet in alle gevallen nemen, doch alleen wanneer de gebouwen en werken uitgevoerd zijn met de schriftelijke toestemming van de verpachter — en eventueel de schriftelijke toestemming van de vruchtgebruiker hieraan toegevoegd — of met de machtiging van de rechtbank.

Als algemene regel is de wet van 16 december 1851 op de voorrechten en hypotheek van toepassing, behalve de afwijkende bepalingen in artikel 26, 2°, opgenomen.

Het voorrecht kan alleen worden gevestigd op de percelen waarop de door de pachter opgetrokken gebouwen en de uitgevoerde werken zich bevinden, en dus niet op de percelen waarop de pachter beplantingen heeft aangebracht zoals hem, onder bepaalde voorwaarden, toegelaten is.

Het bedrag tot beloop waarvan de inschrijving kan worden genomen omvat de kosten zoals ze geraamd zijn in de akte van toestemming of de machtiging van de rechtbank. Hoger werd reeds gezegd dat het wenselijk is in de schriftelijke toestemming een raming van de kosten der uit te voeren werken op te nemen (zie boven, nr. 314); het nut ervan wordt thans bewezen.

Wanneer de toestemming onderhands gegeven is, moet de hypotheekbewaarder de inschrijving verrichten op voorlegging van het origineel van de schriftelijke toestemming die de kostenraming bevat en mits het voorzien is van de legalisatie van de handtekingen door of vanwege de burgemeester. Is de toestemming in authentieke vorm gesteld, dan moet de hypotheekbewaarder tot inschrijving overgaan zodra de pachter hem de uitgifte van de authentieke akte voorlegt. Dit laatste geldt uiteraard ook wanneer de pachter de machtiging van de rechtbank bekomen heeft.

Een bijkomende vermelding moet worden toegevoegd aan de verplichte vermeldingen die door artikel 83, 3°, van de wet van 16 december 1851 voorgeschreven zijn. Het in dat artikel bepaalde legt inderdaad de verplichting op dat de borderellen die bij de akte worden gevoegd, moeten bevatten: de bijzondere aanduiding van de akten die de hypotheek of het voorrecht vestigen, bevestigen of erkennen en de dagtekening van die akten. Welnu deze aanduiding moet worden aangevuld met de verklaring dat de schuldvordering haar ontstaan vindt in artikel 26, 2°, waarbij eveneens moet voorkomen, de beschrijving van de gebouwen en de werken die gevoegd is bij de akte van toestemming of bij de machtiging van de rechtbank. De aldus door de pachter gevestigde hypotheek neemt rang in vóór de bestaande voorrechten en hypotheeken op de betrokken percelen, onverminderd het voorrecht bedoeld in artikel 27, 5°, van de wet van 16 december 1851. M.a.w. de hypotheek neemt rang in na die van de aannemers, architecten, metselaars en andere werklieden, doch voor alle andere hypotheeken en voorrechten die op bedoelde percelen gevestigd zijn en dus vóór de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers die op de betrokken percelen nog vóór de pachter zijn ingeschreven.

De door de pachter ingeschreven hypotheek geldt tot beloop van de door de op de percelen uitgevoerde gebouwen en werken ontstane waardevermeerdering op het ogenblik van de realisatie van de waarborg. Bijgevolg blijkt de wetgever ook hier vast te houden aan het begrip waardevermeerdering in de betekenis die hij daaraan gegeven heeft. Dit betekent klaarblijkelijk dat het voorrecht gelden zal wanneer bij de verkoop een hogere prijs wordt bekomen, die het gevolg is van de aanwezigheid van die gebouwen en werken. Doch ook hier moet een onderscheid worden gemaakt tussen de aldus bekomen verhoging van de verkoopprijs en de waardevermeerdering. De tekst is op dat stuk duidelijk: het voorrecht blijft beperkt tot het bedrag dat met de waardevermeerdering overeenstemt. Wanneer bij de realisatie van de waarborg, de verkoopprijs die voortvloeit uit de aanwezigheid van de gebouwen en de werken, hoger is dan de objectieve waardevermeerdering, zal alleen het bedrag dat met deze objectieve waardevermeerdering overeenstemt, aan de pachter toekomen.

Artikel 26, 2°, laatste lid, laat toe dat de doorhaling of de vermindering van de inschrijving geschiedt krachtens een onderhandse akte, opgesteld in twee originelen en onder voorlegging van het borderel dat de vermelding van de inschrijving bevat, dit alles in afwijking van artikel 92 van de wet van 16 december 1851 op de voorrechten en hypotheeken.

Ten slotte moet er de aandacht op gevestigd worden dat de kosten van de inschrijving ten laste van de pachter zijn. Voor het overige zijn alle bepalingen van de wet van 16 december 1851 ook hierop van toepassing. Zo ook o.m. het in artikel 90 bepaalde dat de hypotheek en het voorrecht gedurende 15 jaren in stand blijven, te rekenen van de dag van de inschrijving. Wanneer er voor het verstrijken van die termijn geen hernieuwing is, houden zij op van kracht te zijn.

HOOFDSTUK II

BEPLANTINGEN (ART. 28)

322 Voor de inwerkingtreding van de wet van 7 juli 1951 was het lot van de beplantingen praktisch hetzelfde als dat van de gebouwen en de werken. In 1951 werd echter voor de beplantingen in een nieuw stelsel voorzien, hetgeen gerechtvaardigd werd door de beschouwing dat, in tegenstelling met de bouwwerken, de waardevermeerdering voor een aanzienlijk deel te danken is aan de natuur, de grond — eigendom van de verpachter — zodat een verschillend stelsel als volkomen logisch voorkwam (*Parl. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr. 61, blz. 23).

De pachtwet van 4 november 1969 heeft terzake opnieuw een ingrijpende verandering aangebracht, vooreerst en inzonderheid wat betreft de fruitboomaanplantingen. Deze laatste herziening heeft tot doel zowel aan de pachter als aan de verpachter waarborgen te bieden. Vooral de pachter moet beseffen dat het om een belangrijke aangelegenheid gaat (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 33). Een tweede wijziging door deze wet aangebracht is de invoering van een onderscheid dat moet worden gemaakt naargelang het initiatief tot beplanting uitgaat van de verpachter of van de pachter en de gevolgen die hiermede gepaard gaan.

AFDELING I

BEPLANTINGEN DOOR DE VERPACHTER TE VERRICHTEN

323 Het vroegere artikel 1778, § 1, B.W., bepaalde dat geen beplanting met hoog- of laagstammige fruitbomen of met bosbomen mocht geschieden dan krachtens een schriftelijke overeenkomst tussen verpachter en pachter. Dit kwam bijgevolg neer op een principieel verbod waarvan beide partijen, mits schriftelijk akkoord, konden afwijken.

Artikel 28, eerste lid, heeft aan deze gelijke behandeling een einde gemaakt. Voortaan geldt ten aanzien van de verpachter een absoluut verbod waarbij alle contractuele afwijkingen onmogelijk worden gemaakt.

Het verbod slaat op om het even welke aanplantingen. Een uitdrukkelijk akkoord vanwege de pachter die de verpachter zou toelaten het verbod over het hoofd te zien, heeft geen enkele waarde en de rechter is evenmin bevoegd om de verpachter te machtigen hiervan af te wijken. Dit laatste was trouwens reeds uitgesloten onder het stelsel van de wet van 7 juli 1951, zodat dit nu *a fortiori* gehandhaafd blijft gelet op strengere bepaling die in de plaats is gekomen. Vermits het verbod eveneens begrepen is in de opsomming van artikel 56 vloeit hieruit voort dat de pachter steeds kan terugkomen op zijn eerder gegeven akkoord vermits een afwijkende overeenkomst als niet-bestaande wordt aangezien.

Niettemin staat hetzelfde artikel 28, eerste lid, de verpachter enkele uitzonderingen toe; het is hem wel toegelaten hoog- of laagstammige fruitbomen en bosbomen in de weiden te vervangen en beplantingen te verrichten die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goet.

Ook bij de interpretatie van deze toegestane uitzonderingen moet rekening worden gehouden met het principieel verbod, in die zin namelijk dat ze beperkend moeten uitgelegd worden; alleen de in de opsomming voorkomende aanplantingen kunnen in aanmerking komen. Het principieel verbod dat aan de verpachter opgelegd wordt is in werkelijkheid het gevolg van de uitbreiding die aan de vrijheid van bebouwing gegeven wordt. De vrijheid van exploitatie moet

in elk geval worden gewaarborgd zodat de wetgever er toe gedwongen is geweest alle hinderpalen uit de weg te ruimen.

De eerste categorie van bomen die voor vervanging in aanmerking komt, zijn de hoog- of laagstammige fruitbomen. Zodra het om fruitbomen gaat, is de voorwaarde nageleefd, daar er geen andere vereiste gesteld is. Het is de verpachter bijgevolg toegelaten de hoogstammige fruitbomen te vervangen door laagstammige en omgekeerd. Bovendien is de verpachter niet verplicht dezelfde soort fruitbomen aan te planten. Evenmin moet de verpachter met de vervanging wachten tot de bestaande fruitbomen gestorven of geveld zijn. Alleen moet hij er mede rekening houden dat het wel degelijk moet gaan om een vervanging, d.w.z. dat er bij de aanvang van de overeenkomst fruitbomen moeten staan en dat hij van het hem toegekende recht van vervanging geen gebruik mag maken om de voor dat doel aangewende oppervlakte uit te breiden.

De tweede categorie van vervanging waartoe de verpachter mag overgaan, zijn de bosbomen in de weiden. Ook dit recht moet op beperkende wijze worden uitgelegd. De aanplanting, zelfs als vervanging, van bosbomen op de akkerlanden is niet toegelaten; deze bomen worden immers schadelijk geacht voor de gewassen. Hetzelfde gevaar bestaat trouwens ook voor de weiden, doch de wetgever heeft terzake een toegeving willen doen aan de landelijke schoonheid van knorwilgen en populieren (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 34). Het vermelden van deze specifieke bedoeling kan nuttig zijn om de toegestane uitzondering in het juiste licht te zien.

Ook hier moet er mede rekening worden gehouden dat het slechts om een vervanging gaat; de bosbomen moeten er staan op het ogenblik dat de weide in pacht gegeven wordt. Bovendien is er enkel sprake van bosbomen in de weiden; de verpachter mag ze niet meer vervangen wanneer de pachter de weiden gescheurd heeft overeenkomstig het recht dat hij daartoe bezit (zie boven, nr. 301). In dit laatste geval is het immers geen weide meer doch is op volkomen regelmatige wijze akkerland geworden (Eeckloo, nr. 460).

Evenmin mag hier de vervanging een voorwendsel zijn om de daarvoor aangewende oppervlakte uit te breiden.

Voor het overige heeft de verpachter de vrije keuze; hij mag b.v. populieren vervangen door knorwilgen en omgekeerd, of hij mag een totaal andere boomsoort aanplanten zodra het bosbomen betreft en geen fruitbomen.

Tenslotte wordt een derde uitzondering toegestaan nl. de aanplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed. Zodra de aanplanting gemotiveerd kan worden door de noodwendigheid van de bewaring van het goed, is het van geen belang of het om een vervanging ofwel of een nieuwe aanplanting gaat. Deze uitzondering heeft tot doel het pachtgoed te beschermen tegen alles wat het kan aanweten of bedreigen en waaraan door beplantingen kan worden verholpen. Als dusdanig worden aangezien de aanplantingen die dienen moeten als beschutting tegen de zeewind of de westerbuien, als bestrijdingsmiddel tegen de erosieverschijnselen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 34), om de verstuiving van de teeltlaag tegen te gaan, enz.

AFDELING II

BEPLANTINGEN DOOR DE PACHTER TE VERRICHTEN

324 Het principiële verbod om nieuwe aanplantingen te verrichten en de gevolgen die hieruit voortvloeien, gelden eveneens voor de pachter. Doch zoals het geval is voor de verpachter zijn er ten voordele van de pachter eveneens enkele uitzonderingen voorzien. Hij kan nieuwe beplantingen verrichten wanneer hij daartoe de nodige schriftelijke toestemming van de verpachter bekomen heeft. Zonder deze toestemming mag hij, evenals de verpachter, de beplantingen verrichten die noodzakelijk zijn voor het goed, dode of geveld bomen vervangen, en tenslotte mag hij, mits

bepaalde voorwaarden zijn nageleefd, aanplantingen van laagstammige fruitbomen uitvoeren.

Gelet op het principiële verbod aanplantingen te verrichten moeten deze uitzonderingen uiteraard op een limitatieve wijze worden uitgelegd; elke uitbreiding van de betekenis of elke analogie is verboden.

De eerste uitzondering die de pachter toelaat aanplantingen te verrichten, vereist de schriftelijke toestemming van de verpachter. Er wordt geen enkel onderscheid gemaakt zodat de toestemming kan gegeven worden voor alle soorten van aanplantingen. De wetgever heeft gewild dat de verpachter hierbij betrokken wordt omdat deze conventionele afwijking van het principiële verbod een belangrijke aangelegenheid kan zijn en aanleiding kan geven tot hoge vergoedingen. Daarom is de schriftelijke toestemming — waarvan de wetgever vereist dat ze aan de aanplantingen voorafgaat — de enige mogelijkheid voor de pachter om aanplantingen te verrichten, d.w.z. dat, in tegenstelling met de oprichting van gebouwen en de uitvoering van werken, een weigering vanwege de verpachter niet ongedaan kan gemaakt worden door een machtiging vanwege de rechter (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 34).

De tweede uitzondering waarin door artikel 28, tweede lid, wordt voorzien heeft betrekking op de aanplantingen die nodig zijn voor de bewaring van het goed. De betekenis en de reikwijdte die hieraan moeten gegeven worden zijn dezelfde als hetgeen geldt ten aanzien van de verpachter (zie boven, nr. 323).

De pachter mag eveneens zonder toelating aanplantingen verrichten ter vervanging van dode of gevelde bomen. Hij mag nochtans dit recht niet meer uitoefenen zodra een geldige opzegging wordt betekend. De pachtbeëindiging bij minnelijk akkoord moet uiteraard gelijk gesteld worden met de betekening van een geldige opzegging (EECKLOO, nr. 466).

Wanneer deze uitzondering vergeleken wordt met de gelijksoortige waarover de verpachter beschikt, dan moet de aandacht gevestigd worden op enkele merkwaardige verschillen. De verpachter kan zonder toelating bosbomen in de weiden vervangen wanneer hij dat noodzakelijk oordeelt; de pachter kan zulks slechts doen wanneer het om dode of gevelde bomen gaat. De pachter kan zelf het tijdstip van de vervanging niet bepalen, vermits hij moet wachten tot de bomen geveld of dood zijn. In de uitzondering ten voordele van de verpachter is alleen sprake van bosbomen; de pachter mag zowel bos- als fruitbomen vervangen op voorwaarde dat ze dood of geveld zijn (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 35). De vervangingen die de verpachter verrichten mag, kunnen ten allen tijde geschieden, het recht van de pachter houdt op wanneer een geldige opzegging betekend wordt.

Er zij hier volledigheidshalve aan toegevoegd dat de pachter de dode of gevelde bomen niet mag vervangen, wanneer zij met kwaad opzet van zijnentwege werden vernield, en de verpachter geen nieuwe bomen wenst (ROPPE, nr. 124, voetnoot 3).

325 De aandacht moet in het bijzonder worden gevestigd op de regeling waaraan de pachter onderworpen is wanneer hij wenst gebruik te maken van het recht fruitbomen aan te planten. Boven werd reeds geschreven dat de pachter, zonder toestemming van de verpachter o.m. dode of gevelde hoog- of laagstammige fruitbomen mag vervangen, op voorwaarde dat hem geen geldige opzegging betekend is.

De pachter heeft eveneens het recht, buiten elke vervanging om, aanplanting van laagstammige fruitbomen te verrichten, doch om hiertoe te kunnen overgaan moet hij bepaalde voorwaarden stipt naleven.

Dit recht is echter niet nieuw; de pachter had reeds deze mogelijkheid ingevolge het vroegere artikel 1778, § 1, 2°, derde lid, B.W. De fruitteelt mocht echter één dertigste van de totale oppervlakte van het gepachte goed niet te boven gaan. De wetgever wilde hierdoor verhinderen dat een landbouwbedrijf, buiten weten en zonder toestemming van de verpachter omgevormd werd tot een fruitbedrijf (*Parl. Besch.*, Senaat, 1947-48, nr. 61, blz. 25).

Het nieuwe artikel 28 wil de pachter de vrijheid van bebouwing waarborgen doch voegt hier enkele voorwaarden aan toe die voor de verzekering moeten zorgen dat deze aanplantingen ernstig bedoeld zijn en kans op slagen hebben. De aanplantingen moeten in die omstandigheden worden uitgevoerd dat ze bedrijfsnuttig zijn (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295,

blz. 34 en 35). Ook de belangen van de verpachter worden hierdoor gediend daar de vergoeding die hij bij het eindigen van de pacht zal moeten betalen, overeenstemt met de werkelijke revalorisatie van zijn eigendom.

326 Het aan de pachter toegekende recht heeft alleen betrekking op laagstammige fruitbomen; andere fruitbomen of andere bomen zijn hieronder niet begrepen. Dit recht mag worden uitgeoefend wanneer de aanplanting een oppervlakte beslaat van ten minste 50 aren, als ze paalt aan een bestaande aanplanting of aan een vaste toegangsweg en voor zover deze aanplanting in de streek gebruikelijk is en beantwoordt aan de eisen van een rationele exploitatie. Opgemerkt moet worden dat deze voorwaarden tegelijkertijd moeten verwezenlijkt zijn; zo één ervan ontbreekt kan de pachter van het hem toegekende recht geen gebruik maken.

De eerste voorwaarde heeft betrekking op de uitgestrektheid. De pachter is ertoe gehouden een aanplanting van laagstammige fruitbomen van minstens 50 aren aan te leggen. Deze minimum oppervlakte houdt verband met de vereisten van rentabiliteit (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 34). Meteen krijgen kleinere, moeilijk leefbare landbouwbedrijven de gelegenheid naar de fruitteelt om te schakelen (EECKLOO, nr. 467).

De te beplanten oppervlakte moet bovendien palen hetzij aan een reeds bestaande aanplanting hetzij aan een vaste toegangsweg. Hoe groot de bestaande aanplanting moet zijn, wordt in artikel 28 niet gezegd. Doch uit de bedoeling van de wetgever moet worden afgeleid dat de reeds bestaande aanplanting samen met de nieuw aan te leggen aanplanting één bedrijfsgeheel moet vormen. Zulks betekent dat een aanplanting bedoeld wordt die ernstig genoeg is om toe te laten in zekere zin reeds van een fruitteeltbedrijvigheid te kunnen spreken.

Is er geen bestaande aanplanting voorhanden, dan moet de nieuwe aanplanting palen aan een vaste toegangsweg. Alsdusdanig kan alleen in aanmerking komen een openbare wegenis of een weg waarvan de pachter ingevolge een erfdiensbaarheid van overgang gebruik kan maken. Deze weg moet uiteraard voldoende breed zijn om voor die exploitatie nuttig te zijn (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 139, blz. 7). In geen geval komt de weg die de pachter zelf trekt hiervoor in aanmerking (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 34), zelfs wanneer hij voor de exploitatie geschikt is (EECKLOO, nr. 467).

Bovendien vereist artikel 28 dat de aanplanting van laagstammige fruitbomen enkel geschieden mag in een streek waar zulks gebruikelijk is. Deze voorwaarde is ingegeven door de overweging dat voor de fruitteelt ervaring en scholing nodig is en deze kennis is uiteraard gemakkelijker te verkrijgen in een streek waar het nieuwe bedrijf omringd is door gelijksoortige exploitaties (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 34).

Wat onder streek moet worden verstaan, heeft de wetgever evenmin nader bepaald, tenzij dat hiermede de gewone winningsstreken bedoeld zijn (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 34), doch hoever zich dit kan uitstrekken wordt nergens duidelijk gemaakt. Een strikte interpretatie zal wel niet vereist worden zodat het de taak is van de rechter, inzonderheid voor grensgevallen, om uit te maken of de voorwaarde al dan niet is nageleefd.

Tenslotte moet de aanplanting van laagstammige fruitbomen beantwoorden aan de eisen van een rationele exploitatie. Om terzake alle betwistingen te vermijden en te verhinderen dat de beoordeling louter subjectief zou zijn, schrijft artikel 28, derde lid, voor dat de pachter vooraf een gunstig advies van de landbouwkundige van de streek moet bekomen. Het is uiteraard de plaatselijke tuinbouwconsulent die zich hierover moet uitspreken; hij kent immers de mogelijkheden die de streek op het gebied van de fruitteelt te bieden heeft (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 34). Op welke elementen deze tuinbouwconsulent zich steunen moet om zijn advies te stofferen wordt in artikel 28 niet gezegd. Doch eerder werd de betekenis van een rationele exploitatie ontleed, als een onderzoek naar de vraag of de grond daartoe geschikt is en of de aanplanting economisch ten volle verantwoord is (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 139, blz. 7).

Een laatste voorwaarde die reeds eerder aan bod kwam nl. bij de vervanging van dode of gevelde bomen, moet ook hier worden nageleefd wanneer het gaat om aanplantingen van laagstammige fruitbomen. Eenmaal dat de verpachter een geldige opzegging betekend heeft, of

zodra de partijen bij minnelijk akkoord besloten hebben een einde te maken aan de pacht-overeenkomst, houdt het recht van de pachter op te bestaan.

327 De vraag kan worden gesteld over welke middelen de verpachter beschikt wanneer de pachter één van de voorwaarden niet nageleefd heeft. Artikel 28, derde lid, heeft uiteraard een gebiedend karakter waar logischerwijze moet uit afgeleid worden dat de verpachter de verwijdering van de aldus wederrechtelijk aangelegde aanplanting vorderen mag en kan eisen dat het goed in zijn oorspronkelijke toestand zou worden hersteld. Wanneer door dit wederrechtelijk optreden schade berokkend werd of een waardevermindering ontstaan is, kan de pachter tot schadevergoeding worden veroordeeld, afgezien van het feit dat bovendien pachtverbreking kan worden gevorderd.

Zo het echter gaat om door artikel 28 toegelaten aanplantingen, kan de verpachter de wegruiming ervan niet vorderen, zoals de pachter evenmin de wegruiming mag vorderen om het goed in zijn oorspronkelijke staat terug te doen plaatsen. Dergelijk verbod blijkt weliswaar niet rechtstreeks uit artikel 28 zoals het geval is met artikel 25, tweede lid, wat de gebouwen en de werken betreft. Nochtans moet het verbod tot wegruiming worden afgeleid uit het feit dat hetzelfde artikel 28 voorziet in een vergoedingsregeling voor de aanplantingen.

AFDELING III

DE VERGOEDING VOOR DE BEPLANTINGEN

328 Indien er aanplantingen zijn uitgevoerd, bestaat er aanleiding tot betalen van een einde-pachtvergoeding bij het verstrijken van de pachtovereenkomst.

De oplossing die artikel 1778 B.W. aan het probleem van de vergoeding gegeven had, was vrij vaag. Zij was verschuldigd voor de waardevermeerdering of de waardevermindering die op het einde van de pacht bestond en ze werd vastgesteld bij overeenkomst van de partijen of volgens schatting van een expert.

De wetgever heeft het probleem opnieuw onderzocht. Artikel 28 dat hiervan het resultaat is, heeft er een grotere nauwkeurigheid aan gegeven.

Er moet een dubbel onderscheid worden gemaakt: enerzijds tussen de toegelaten of geadviseerde aanplantingen en degenen die verricht zijn zonder toelating of, hetgeen op hetzelfde neerkomt, waarvan één van de voorwaarden niet zijn nageleefd, en anderzijds het onderscheid naargelang hetzij de verpachter hetzij de pachter aan de overeenkomst een einde maakt. Het eerste onderscheid heeft eerder betrekking op de grondslag waarop de vergoeding al dan niet wordt toegekend, het tweede onderscheid is van belang voor de vaststelling van de maat van de vergoeding.

Artikel 28, vierde lid, regelt de vergoeding verschuldigd voor de aanplantingen die uitgevoerd worden hetzij met de schriftelijke toestemming, hetzij overeenkomstig de in het tweede en derde lid van hetzelfde artikel vermelde voorwaarden.

Wanneer de verpachter een einde maakt aan de pachtovereenkomst alvorens de aanplanting 18 jaar oud is, heeft de pachter recht op een vergoeding die gelijk is aan de waardevermeerdering die het pachtgoed hierdoor verkregen heeft. Over de betekenis van het begrip van waardevermeerdering heeft de wetgever geen bijkomende uitleg gegeven. Wel is duidelijk dat de waardevermeerdering berekend wordt, naar de waarde van de beplantingen op het einde van de pacht, onverschillig of de beplantingskosten zelf hoger of geringer zijn geweest (*Parl. Hand.*, Kamer, 1946-47, blz. 760). Voor het overige mag verwezen worden naar wat hieromtrent gezegd werd met betrekking tot de gebouwen en de werken (zie boven, nr. 317).

Het recht van de pachter op vergoeding houdt op te bestaan zodra de aanplantingen sinds 18 jaar werden aangebracht. Die beperking in de tijd is bedoeld als een absolute grens die op 18 jaar werd vastgesteld omdat de wetgever meende dat de aanplantingen na verloop van die tijdsperiode, als volledig afgeschreven kunnen aangezien worden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 35). De forfaitaire afschrijvingscoëfficiënt van 4 % per jaar die inzake gebouwen en werken wordt verrekend, wordt hier niet toegepast. De wetgever heeft een andere oplossing verkozen nl. de reële waardevermeerdering bij het einde van de pacht, waarbij *a fortiori* met de ouderdom van de aanplantingen rekening wordt gehouden doch beperkt tot de maximumgrens van 18 jaar.

329 De vaststelling van de vergoeding is echter verschillend wanneer de pachter een einde maakt aan de pachtovereenkomst. Weliswaar wordt als grondslag opnieuw dezelfde waardevermeerdering genomen doch het bedrag mag niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de laatste vijf jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had (art. 28, vierde lid).

Of ook in dit geval de absolute grens van 18 jaar van toepassing is, blijkt niet zo dadelijk uit de tekst. De wijze waarop het artikel geformuleerd is, geeft integendeel de indruk dat die grens enkel betrekking heeft op de pachtbeëindiging vanwege de verpachter. De voorwaarde wordt immers niet meer herhaald wanneer het tweede deel van het derde lid van artikel 28 handelt over de vergoeding die wordt toegekend wanneer de pachtbeëindiging van de pachter uitgaat. De parlementaire voorbereiding neemt hieromtrent echter elke twijfel weg; ze zegt duidelijk dat ingeval de pachter een einde maakt aan de overeenkomst, slechts een vergoeding kan worden toegekend zo de aanplantingen nog niet de leeftijd van 18 jaar bereikt hebben (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 35). Dit standpunt is immers volkomen logisch wanneer men voor ogen houdt dat de grens van 18 jaar beschouwd wordt als het tijdstip waarop de aanplantingen volledig zijn afgeschreven. Hieraan kan nog als argument worden toegevoegd dat de tekst spreekt van „die” vergoeding waaruit redelijkerwijze mag worden afgeleid dat hiermede naar het eerste gedeelte van de tekst verwezen wordt, nl. het recht op vergoeding op basis van de waardevermeerdering doch beperkt tot een ouderdom van de aanplantingen van 18 jaar.

Wanneer de pachter aanplantingen heeft uitgevoerd zonder schriftelijke toestemming of zo hij één van de voorwaarden die voor elke categorie van aanplanting vereist is, niet heeft nageleefd, kan hij uiteraard geen vergoeding bekomen. De verpachter mag hetzij in de loop van de pachtovereenkomst hetzij bij het verstrijken ervan, de wegruiming vorderen en het pachtgoed in zijn oorspronkelijke toestand doen herstellen. Hij mag ook aanplantingen zonder meer behouden, terwijl hij aan de pachter niets hoeft te betalen.

330 Het kan echter gebeuren dat de beplantingen zo uitgevoerd zijn dat er niet enkel geen waardevermeerdering is maar dat ze waardevermindering tot gevolg hebben. In dit geval, aldus artikel 28, vijfde lid, heeft de verpachter recht op een vergoeding van de pachter, gelijk aan de waardevermindering. Elk onderscheid valt hier weg; het is van geen enkel belang wie het initiatief van pachtbeëindiging neemt en of de aanplantingen meer of minder dan 18 jaar oud zijn. De minderwaarde kan ontstaan door allerlei elementen, o.m. niet tijdige kappingen of vervangingen, een ziekelijke of onverzorgde beplanting, enz. In elk geval kan slechts een vergoeding worden toegekend wanneer en in de mate dat er een objectieve waardevermindering wordt vastgesteld.

Wanneer artikel 28 aan de verpachter een recht op vergoeding wegens waardevermindering toekent, wordt de waardevermindering bedoeld die ontstaan is na een toegelaten aanplanting, doch ook inzake niet-toegelaten aanplantingen kan de verpachter vergoeding bekomen wanneer hierdoor een minderwaarde is ontstaan, zelfs tegelijkertijd met een vordering tot wegruiming. Deze sanctie is weliswaar niet in de tekst voorzien, doch ze is een normale toepassing van de

regelen inzake schadeloosstelling. De schadevergoeding mag enerzijds niet hoger zijn dan het bedrag van de vastgestelde minderwaarde (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 35) maar anderzijds heeft de verpachter recht op een vergoeding van de totale, aldus ontstane schade.

Daar de wegruiming kan worden gevorderd zowel in de loop van de pachtovereenkomst als bij het verstrijken ervan, moet men logischerwijze aanvaarden dat de verpachter dezelfde keus heeft om de vergoeding voor minderwaarde, ontstaan door niet-toegelaten aanplantingen, op te vorderen.

HOOFDSTUK III

PRIJZIJVERGOEDING (ART. 45)

331 De prijzijvergoeding, ook pachtersrecht genoemd, is de wettelijke regeling van een vergoeding die op een lange traditie steunen kan. Deze soort vergoeding wordt geregeld door artikel 45, 1° en 2°.

Hier worden bedoeld, het stro, de mest en de navette die de pachter bij zijn vertrek achterlaat en de bebouwing die hij bij voorraad gedaan. Bovendien heeft de pachter recht op een vergoeding voor een reeks verbeteringen die hij heeft aangebracht, aan de gronden wat hun staat van zuiverheid betreft, aan de afsluitingen, aan de waterafloopgreppels, aan de wegen die dienen voor de exploitatie van de hoeve en aan de gebouwen en de werken die bij de exploitatie behoren.

Van meetaf aan moet de aandacht erop gevestigd worden dat deze soort vergoeding totaal onafhankelijk is van de vergoeding die aan de pachter wordt betaald voor het oprichten van gebouwen, het uitvoeren van werken en het aanleggen van beplantingen waarover hierboven gehandeld werd (zie nrs. 306 e.v.). De beide soorten vergoedingen kunnen gecumuleerd worden zo daartoe aanleiding bestaat. Zowel deze onafhankelijkheid als de cumulatie komen duidelijk tot uitdrukking in de inleiding tot artikel 45, 1°, waarin wordt gezegd dat de prijzijvergoeding aan de pachter toekomt afgezien van de vergoedingen die aan de pachter, krachtens de voorgaande artikelen kunnen toekomen uit hoofde van nieuwe gebouwen, beplantingen en werken.

Vooreerst wordt aan de pachter het recht op vergoeding toegekend voor het stro, de mest en de navette die hij bij zijn vertrek van het pachtgoed achterlaat. Alle stro, mest en navetten moeten vergoed worden hetzij ze zijn achtergelaten op de landerijen, in de weiden of in de beemden (*Parl. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 87).

Als meststoffen dienen te worden aangezien elke vruchtbaar makende stof, uitgespreid op de grond of erin verwerkt en waarvan nog geen enkele oogst geprofiteerd heeft; navetten zijn elk vruchtbaar makende stof na de oogst in de grond overgebleven (*LOIR*, nr. 66).

332 Een vergoeding is bovendien verschuldigd voor wat artikel 45, 1°, noemt, de bebouwing die de pachter bij voorraad gedaan heeft. In zekere zin kan men de achtergelaten meststoffen en navetten eveneens als dusdanig aanzien (*Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1322 en 1397), doch hier worden nog andere bebouwingen bedoeld. Wanneer o.m. de pachter het goed in de herfst verlaat, op een ogenblik dat de oogst ingezaaid werd, heeft hij werk gepresteerd en bezaaiingen uitgevoerd waarvan de opvolger zal kunnen genieten, zodat hij dan ook recht heeft op de bij voorraad gedane bebouwingen (*Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1397; *Cass.*, 4 juni 1946, *Pas.*, 1946, I, 288; *J.T.*, 1946, 431). M.a.w. als bij voorraad gedane bebouwing moeten worden aangezien alle veldbewerkingen — inbegrepen de bewerking van de weiden — en andere kosten die de uittredende pachter verricht heeft doch waarvan hij niet heeft kunnen genieten (*EECKLOO*, nr. 586; *Rép. P. Dr. B.*, *Tw. Bail à ferme*, Compl. I, nr. 123).

Om nochtans als dusdanig in aanmerking te komen moeten zij verantwoord zijn. Wordt uitgesloten het strooien van kalk op gronden die deze behandeling niet nodig

hebben (*Parl. Besch.*, Kamer, 1925-26, nr. 429, blz. 18). Hetzelfde geldt voor het toedienen van overdreven hoeveelheden meststoffen (ECKLOO, nr. 586).

Eenzijds heeft in veel kantons de regel ingang gevonden dat de uittreedende pachter geen recht heeft op prijzilvergoeding voor bemesting zo de opvolger niet tijdig verwittigd werd. Nochtans zou deze sanctie enkel de meststoffen betreffen die na de oogst worden toegediend om het land gereed te maken voor het volgend seizoen en zouden dus niet bedoeld worden de navetten van meststoffen die reeds vóór mei werden aangewend, m.a.w. vóór de oogst die de uittreedende pachter ingehaald heeft (Rb. Gent, 31 jan. 1958, *R.W.*, 1958-59, 1343). Anderzijds werd de stelling verdedigd dat de tekst geen belang hecht aan de latere bestemming van de grond en aan het voordeel dat de verpachter uit de bemesting, het stro enz. al dan niet trekken kan; zelfs bij wijziging van de bestemming van het goed, b.v. huizenbouw, is de vergoeding verschuldigd (Rb. Leuven, 19 febr. 1958, *R.W.*, 1958-59, 107).

Een andere stelling luidt dat geen enkele vergoeding kan gevorderd worden van de verpachter die slechts gebruik maakt van zijn recht om na het vertrek van de pachter de grond, die in de pachtovereenkomst reeds aangeduid was als bouwgrond, te gebruiken als bouwgrond; wanneer het gehuurde goed bouwgrond is, zou het recht van de eigenaar om, mits inachtneming van de wettelijk voorgeschreven opzeggingstermijn van drie maanden, een einde te maken aan die pacht, niet afhankelijk mogen gemaakt worden van de betaling van enige vergoeding (Rb. Brussel, 24 juni 1960, *R.W.*, 1960-61, 1978).

333 Een volgende categorie die aanleiding geeft tot vergoeding zijn de verbeteringen die werden aangebracht aan de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft. Omtrent deze vergoeding werd eertijds een uitvoerige bespreking gevoerd in het parlement. Terecht werd immers opgeworpen dat de pachter, die de gepachte gronden zuiver maakt, niet meer dan zijn plicht doet, nl. exploiteren als een goed huisvader, ook al heeft zulks een verbetering van de gronden tot gevolg; b.v. hij ontving de grond in slechte staat van onderhoud en geeft hem terug in een middelmatige staat van onderhoud, doch beter dan bij de aanvang; het ware dan ook onlogisch hiervoor een speciale vergoeding toe te kennen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1925-26, nr. 429, blz. 10).

Hierop werd geantwoord dat deze vergoeding alleen dan wordt toegestaan als de pachter er zich niet mee tevreden heeft gesteld louter zijn plicht te doen, doch wanneer hij meer dan de normale reinigingswerken uitgevoerd heeft; wanneer hij meer dan zijn plicht heeft gedaan (*Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1399). De parlementaire voorbereiding die geleid heeft tot de wet van 4 november 1969 bevestigt dit standpunt; onderhouds- en kuiswerken komen niet in aanmerking evenmin als de grondverbeteringen die het gevolg zijn van een herhaalde zorgvolle bebouwing (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 45, overgenomen door *Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-6, blz. 30). Als verbeteringswerken door artikel 45 bedoeld, kunnen aangezien worden, de gronden die bij het begin van de pacht overwoekerd zijn met onkruid en teruggegeven worden, niet in een middelmatige staat van zuiverheid doch in een werkelijk uitstekende staat (*Parl. Besch.*, Senaat, 1927-28, nr. 168, blz. 14). Uiteraard is het onderscheid tussen gewone en buitengewone reinigingswerken niet gemakkelijk te maken, hetgeen de beoordeling door de rechter eveneens bemoeilijken zal (LOIR, nr. 66, c; DE PAGE, IV, blz. 825; ROPPE, nr. 58).

Er zij hier nog aan toegevoegd dat deze soort vergoeding alleen kan toegekend worden voor verbeteringen op gebied van zuiverheid van de gronden en niet voor verbeteringen op gebied van vruchtbaarheid; dit laatste zou immers in de praktijk al te moeilijk kunnen beoordeeld worden (*Parl. Hand.*, Senaat, 1929, blz. 556; LOIR, nr. 66, c).

334 Tenslotte wordt een recht op vergoeding toegekend voor de verbeteringen aangebracht aan de afsluitingen, aan de waterafloopgreppels, aan de wegen dienende voor de exploitatie van de hoeve en aan de gebouwen en de werken die bij de exploitatie behoren.

Hoger werd reeds de nadruk gelegd op het onderscheid dat moet gemaakt worden tussen het

recht dat de pachter heeft om nieuwe gebouwen op te richten en werken uit te voeren enerzijds, en de verbeteringen waar artikel 45 over handelt anderzijds. Hier gaat het om kleinere werken waarvoor normaal geen toestemming vanwege de verpachter vereist is (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 45).

Om nochtans voor vergoeding in aanmerking te komen moeten de verbeteringen verantwoord zijn vanuit het standpunt van de bestemming van het pachtgoed (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 46); kostelijke verfraaiingen die aan het pachtgoed geen enkel nut bijbrengen, kunnen niet als verbeteringen worden aangezien (*Parl. Besch.*, Kamer, 1925-26, nr. 429, blz. 18). Zo het echter wel gaat om verbeteringen die door artikel 45 bedoeld zijn — b.v. vervanging van de verrotte palen van een afsluiting door betonnen of ijzeren palen — dan moet de verpachter ze altijd overnemen; hij mag ze niet weigeren en evenmin mag hij de betaling van de vergoeding weigeren (DE PAGE, IV, nr. 814, B). Dit laatste is het geval voor het aanbrengen van elektriciteitsleidingen (Rb. Gent, 19 dec. 1952, inzake Crelle t./ Vanden Driessche, *onuitg.*; anders: DE PAGE, Compl. IV, nr. 814, blz. 496; zie boven, nr. 309).

335 Niettegenstaande elk strijdig beding tussen de partijen is de verpachter de schuldenaar van de prijzijvergoeding (*Parl. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 85; *Parl. Hand.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 46). Het recht van de pachter op de prijzijvergoeding vindt immers zijn oorsprong in de gebiedende bepalingen van de wet (Vred. Charleroi, 8 jan. 1943, *T. Vred.*, 1943, 174). Het is bovendien van geen enkel belang of de verpachter al dan niet zijn toestemming gegeven heeft om de verbeteringen bedoeld in artikel 45, 1^o, aan te brengen (Cass., 1 juli 1946, *Pas.*, 1946, I, 288; *J.T.*, 1946, 431).

De rechthebbende van de prijzijvergoeding is de afgaande pachter (Cass., 5 maart 1963, *Pas.*, 1963, I, 740; Cass., 22 maart 1963, *Pas.*, 1963, I, 799). Deze gewone uittredingsvergoeding moet hem uitbetaald worden afgezien van de wijze waarop de pachtovereenkomst wordt beëindigd hetzij na opzegging vanwege de pachter, hetzij na opzegging vanwege de verpachter, hetzij ingevolge pachtbeëindiging na minnelijk akkoord; artikel 45, 1^o, maakt terzake geen enkel onderscheid.

Vermits de gewone uittredingsvergoeding slechts verschuldigd is bij de pachtbeëindiging, vloeit hieruit voort dat, ingeval van pachtoverdracht, de pachtoverlater er geen recht op heeft; bij pachtoverdracht wordt de vergoedingsregeling uitgesteld tot aan het einde van de pacht (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 46).

Het gebeurt veelal dat de uittredende pachter poogt met de nieuwe pachter overeen te komen en dat hij slechts de vergoeding van de verpachter zal opeisen wanneer een akkoord niet kan bereikt worden; ook in deze veronderstelling is de verpachter, niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, er toe gehouden de vergoeding te betalen (*Parl. Hand.*, Senaat, 1927, blz. 87; LOIR, nr. 73; VANDEN ABEELE, nr. 95; Vred. Sint Joost ten Node, 3 maart 1939, *T. Vred.*, 1939, 209). Komt er hieromtrent wel een overeenkomst tot stand tussen de oude en de nieuwe pachter die dezelfde vergoeding behelst, dan kan de uittredende pachter deze vergoeding uiteraard niet meer vragen aan de verpachter (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 46). De prijzijregeling tussen de afgaande en de nieuwe pachter mag uiteraard niet op een bedrieglijke wijze geschieden; de afgaande pachter die b.v. met de intredende pachter een overeenkomst treft op een te lage basis en zulks doet niettegenstaande een bevelschrift van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg dat hem verbod oplegt goederen van de huwgemeenschap te vervreemden, maakt zich schuldig aan een bedrieglijke handeling terwijl de intredende pachter die uit deze toestand profijt wil trekken hieraan medeplichtig is. Het kwijtschrift dat de nieuwe pachter in die omstandigheden inroept als bewijs van een geldige prijzijregeling, is niet tegenstelbaar aan de erfgenamen van de afgaande pachter (Rb. Gent, 8 nov. 1961, inzake Mattheeuwvs t./ Van Peteghem en cs., *onuitg.*; DE PAGE, X-I, nrs. 510 e.v.).

De mogelijkheid om ingeval van pachtoverdracht tot een akkoord te komen tussen overlater en overnemer bestaat eveneens, doch wanneer er geen overeenkomst wordt bereikt, is het niet

mogelijk zich tot de verpachter te wenden, vermits de vergoeding slechts bij het einde van de pacht kan opgevorderd worden. Wel kunnen de partijen op geldige wijze een overeenkomst van vervroegde betaling sluiten, op voorwaarde evenwel dat het in artikel 45 bepaalde integraal wordt nageleefd.

Zo het pachtgoed in de loop van de pachtovereenkomst vervreemd is geworden, is alleen de verkrijger en niet de verkoper gehouden de vergoeding te betalen; enerzijds treedt de verkrijger in al de rechten en de verplichtingen van de vroegere pachter en anderzijds is hij verpachter wanneer de pachtovereenkomst een einde neemt, tijdstip waarop de vergoeding eisbaar wordt.

336 Het in artikel 45, 2°, bepaalde geeft de wijze aan waarop de vergoeding wordt vastgesteld: de vergoeding voor het stro, de mest, de navette, de bij voorraad gedane bebouwing en de verbeteringen is gelijk aan hun waarde bij het einde van de pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed, zonder dat zij het bedrag van de door de pachter gemaakte kosten mag overschrijden.

De aandacht moet gevestigd worden op een tegenstrijdigheid die bestaat tussen artikel 45, 2°, en de commentaar die de parlementaire voorbereiding hieraan heeft gewijd. Volgens de wettelijke bepaling moet de vergoeding berekend worden op grond van de waarde bij het einde van de pacht. In de parlementaire voorbereiding is er echter sprake van de meerwaarde (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 46). Nochtans mag aan het begrip van meerwaarde inzake gewone uittredingsvergoeding niet dezelfde betekenis gegeven worden als elders het geval is. Immers, telkens de wetgever de meerwaarde of de waardevermeerdering als grondslag van de vergoeding heeft willen nemen, wordt deze term dan ook in de tekst zelf uitdrukkelijk vermeld. Bovendien heeft het nieuwe artikel 45, 2°, niets willen wijzigen aan de vroeger bestaande regeling, waar eveneens slechts de waarde op het einde van de pacht in aanmerking kon genomen worden, met uitsluiting van de meerwaarde (*Cass.*, 5 maart 1963, *Pas.*, I, 740). Hoewel er in geen forfaitaire afschrijving voorzien werd, moet er toch rekening gehouden worden met de slijtage die in mindering gebracht wordt (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 46). Bovendien wordt het bedrag beïnvloed door de bestemming van het verpachte goed, d.w.z. dat de waarde gecorrigeerd wordt door de bestemmingsgerichtheid van de werken (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 46). De absolute grens is in elk geval het bedrag van de kosten; de vergoeding mag de kosten niet overschrijden.

Bij dit alles moet nochtans worden opgemerkt dat de gebruiken nog een grote rol spelen bij de begroting van de gewone uittredingsvergoeding. In sommige arrondissementen werd, naar vaststaand gebruik, de waarde van de navetten berekend volgens een barema uitgewerkt door de kamer van notarissen van het arrondissement waar de goederen gelegen zijn; in vele kantons zorgen de vrederechter en de prijzers voor een dergelijke lijst. Dergelijke regeling, geconsacreeerd door het gebruik is ook nu nog een goede wegwijzer voor partijen en rechters. Wanneer echter dat barema in tegenspraak zou zijn met de wetenschappelijke vaststelling moet men er niet al te streng aan vasthouden en eerder een billijke regeling nastreven (*Loir*, nr. 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., nr. 141; *DE PAGE*, *Compl. IV*, nr. 814), hoewel de strikte toepassing van vroegere gebruiken toch wel eens verdedigd wordt (*Vred. Ieper*, 22 juli 1930, *T. Vred.*, 1931, 451, met noot).

Van bovenvermelde, gebiedend na te leven vergoedingsregeling kan in één enkel geval worden afgeweken, ingevolge het in artikel 45, 2°, tweede lid, bepaalde. Wanneer de pachter onbebouwde, braakliggende of slecht bebouwde gronden productief gemaakt heeft, moet niet noodzakelijk de waarde van de verbeteringswerken op het einde van de pacht als grondslag genomen worden, maar kunnen de partijen een vast bedrag bepalen. Hier worden wel degelijk bedoeld, de braakgrond, zoals braakliggende heiden, bossen, enz. en de gronden die vroeger bebouwd werden doch thans braak liggen. In de loop van de vroegere parlementaire voorbereiding werd 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 (*CLOSON*, nr. 60, A; *ROPPE*, nr. 60, A; *Parl. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 152 en *Parl. Besch.*, Kamer, 1927-28, nr. 225, blz. 8). Dit standpunt kan echter niet aanvaard

worden. Dergelijke slechte toestand van de grond is immers één van die gevallen die moet worden aangezien als slecht bebouwde gronden en die zal aangevuld worden door andere toepassingen, overgelaten aan de appreciatie van de feitenrechter.

Het vaststellen van een bedrag wordt overgelaten aan de contractuele vrijheid van de partijen; er mag steeds een forfaitaire regeling bedongen worden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 46).

Deze afwijking van de wettelijke vergoedingsregeling is echter onderworpen aan de strikte naleving van een voorwaarde; de gronden moeten met hun specifiek karakter, in de pacht-overeenkomst nauwkeurig aangewezen zijn. De bedoeling van deze vereiste is te beletten dat een dergelijk beding in een type-contract zou worden opgenomen. Wanneer die gronden in de pachtovereenkomst niet zijn aangewezen of wanneer de vermelding niet nauwkeurig genoeg is, moet de gewone vergoedingsregeling toegepast worden (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 46). De pachter zal dan een recht op vergoeding kunnen invoeren omdat hij verbeteringen heeft aangebracht aan de staat van zuiverheid van die gronden. De normale vergoeding moet uiteraard ook worden toegepast wanneer de partijen het niet eens geraken over het vast te stellen bedrag.

HOOFDSTUK IV

VERGOEDING VOOR DE PACHTER IN BIJZONDERE GEVALLEN (ART. 46)

337 De bijzondere uittredingsvergoeding, zoals omschreven in artikel 46, is de derde soort uittredingsvergoeding waarop de pachter, in voorkomend geval, recht heeft.

Naast de vergoeding die hem wordt toegekend voor gebouwen die hij heeft opgericht en de werken die hij heeft uitgevoerd, naast de gewone uittredingsvergoeding of prijzijvergoeding, is aan de pachter een bijkomende vergoeding verschuldigd wanneer aan de pachtovereenkomst, om wel bepaalde redenen, een einde gemaakt wordt. Deze bijzondere uittredingsvergoeding moet toegekend worden wanneer de opzegging betrekking heeft op: 1. gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van iedere verlenging van de pacht, moeten beschouwd worden als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode hiervan kennis gegeven heeft aan de pachter (art. 6, 2°; zie boven, nrs. 72 e.v.); 2. gronden die na het sluiten van de overeenkomst verkregen zijn door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon op grond van een Koninklijk Besluit dat de onteigening ten algemenen nutte beveelt of toestaat (art. 6, 4°; zie boven, nrs. 76 e.v.); 3. percelen door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon gebruikt voor doeleinden van algemeen belang (art. 7, 9°; zie boven, nr. 100); 4. het aaneengesloten perceel dat wordt aangewend voor gezinsdoeleinden en ontspanning dat echter niet groter mag zijn dan twintig aren of groter dan één twintigste van de oppervlakte van het verpachte goed indien dit gedeelte twintig aren overtreft (art. 7, 10°; zie boven, nr. 110); 5. percelen bestemd voor de aanwending, bij het einde van iedere pachtperiode als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, mits zij wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als zodanig moeten beschouwd worden (art. 7, 11°; zie boven, nr. 102).

Zodra de pacht wordt beëindigd om één van de hogergenoemde redenen is de vergoeding verschuldigd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de interpretatie en de reikwijdte die aan elk van deze opzeggingsredenen moeten gegeven worden; zo zal de bijzondere uittredingsvergoeding moeten betaald worden wanneer zowel het gehele pachtgoed of een gedeelte ervan onttrokken wordt.

338 Om interpretatiebetwistingen te vermijden heeft de wetgever enkele factoren opgesomd die bij de vaststelling van de vergoeding in aanmerking komen. Het is echter nooit de bedoeling geweest een volledige lijst van deze factoren op te stellen. Uit de tekst van artikel 46, tweede lid, vloeit duidelijk voort dat de opsomming slechts een exemplatieve waarde heeft en enkel bedoeld is als een leidraad voor de expert en de rechter (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 48).

Wat in elk geval moet worden vergoed is het bedrijfsverlies dat de pachter lijdt ingevolge het onttrekken van het gehele pachtgoed of een gedeelte ervan. Vergoeding moet o.m. worden toegekend voor het bedrijfsverlies aan dieren en materieel, genotsderving gedurende de jaren vóór het verstrijken van de lopende pachtperiode

en het verlies dat voortspruit uit de waardevermindering van de overblijvende gebouwen en gronden.

Wanneer de pachter opzegging krijgt voor een gedeelte van de gepachte gronden, zal het veelal gebeuren dat er een wanverhouding ontstaat tussen de exploitatieruimte die de pachter overhoudt en de belegging in vee en materieel die hij gedaan had, rekening houdend met de uitgestrektheid van de gepachte goederen waarover hij bij het aangaan van de overeenkomst kon beschikken. De pachter kan er eventueel toe gedwongen worden een gedeelte van zijn veestapel te verkopen, hetgeen soms op een ongunstig tijdstip en in ongunstige omstandigheden gebeurt waardoor er verlies aan inkomen ontstaat in vergelijking met voor de verkoop meer gunstige ogenblikken. Bovendien lijdt de pachter verlies omdat hij het vee niet meer houden kan.

Wenst de pachter echter zijn veestapel te behouden, niettegenstaande het onttrekken van enkele gronden, dan zal hij misschien verplicht zijn meer voeders aan te kopen omdat hij niet meer over voldoende landerijen beschikt om een deel ervan zelf te telen.

Hetzelfde bedrijfsverlies ontstaat uiteraard als het gehele pachtgoed aan de pachter onttrokken wordt.

Voor bedrijfsverlies aan dieren kan als richtinggevend criterium verwezen worden naar een vaststaand gebruik dat wordt toegepast door de comités voor aankoop van onroerende goederen voor rekening van de Staat, hoewel dit criterium niet algemeen als deugdelijk aanvaard wordt, daar bij de waardering van nochtans dezelfde elementen vertrokken wordt en uit een verschillende contractuele situatie; de comités kopen immers de toestemming af, hetgeen bij de uittredingsvergoeding niet het geval is (DE BOUNGNE, A., *Stof tot bedenkingen naar aanleiding van het boek „Pacht en Voorkoop” door Dr. R. EECKLOO; R.W., 1971-72, 463*).

In algemene regel wordt een vergoeding uitbetaald die gelijk is aan twintig procent van de waarde van alle dieren die tot het bedrijf behoren en dit ingeval van onttrekking van het gehele pachtgoed, en hetzelfde percentage in verhouding tot de oppervlakte die voor de landbouw verloren gaat, ingeval van gedeeltelijke onttrekking (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 139, blz. 6; EECKLOO, nr. 619).

De pachter ondergaat eveneens verlies op het materieel. Het is duidelijk dat hij benadeeld wordt wanneer op dat gebied gedane investeringen geheel of voor een gedeelte nutteloos blijken te worden omdat de uitgestrektheid van het landbouwbedrijf in meer of minder belangrijke mate afneemt. Dezelfde instantie heeft als vaststaand gebruik aanvaard dat de vergoeding voor deze post gelijk is aan dertig procent van de waarde van het materieel en het alaam die tot het bedrijf behoren, in verhouding tot de oppervlakte die wordt ingenomen (EECKLOO, nr. 619).

339 Een volgende post die voor vergoeding in aanmerking komt is de genotsderving gedurende de jaren voor het verstrijken van de lopende pachtperiode. Onder genotsderving wordt verstaan, de normale opbrengst voor de betrokken pachter, forfaitair geraamd op basis van de fiscale inkomstenbarema's, gedurende een bepaalde termijn die wisselt naargelang van de periode waarin hij zich bevindt (*Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 139, blz. 6). Volgens het in artikel 46, tweede lid, bepaalde mag er nochtans geen rekening gehouden worden met minder dan twee en meer dan vier jaar. De pachter zal bijgevolg altijd een vergoeding bekomen voor minstens twee jaar genotsderving, ook wanneer de tijd die nog overblijft tot aan het verstrijken van de lopende pacht minder dan twee jaar bedraagt. Is die tijd echter langer dan vier jaar, dan zal de vergoeding slechts voor maximum vier jaar genotsderving kunnen toegekend worden.

340 Met inachtneming van de voorwaarden door artikel 46, eerste en tweede lid, voorgeschreven, kunnen de partijen zelf het bedrag van de bijzondere uittredingsvergoeding vaststellen.

Wanneer ze het echter niet eens kunnen worden, moet een beroep worden gedaan op de rechter en de pachter zal slechts de uittredingsvergoeding kunnen bekomen nadat het geding beëindigd is. De wetgever heeft een bepaling aan artikel 46 toegevoegd, die voorkomen wil dat de pachter voor de duur van het geding zou benadeeld worden.

Is er geen overeenstemming over het bedrag van de bijzondere uittredingsvergoeding bereikt, aldus artikel 46, laatste lid, dan moet de verpachter, in afwachting van de gerechtelijke vaststelling ervan, aan de pachter een provisionele vergoeding uitbetalen. De betaling moet geschieden vóórdat de pachter het goed verlaat en het bedrag ervan is gelijk aan het bedrag van het aantal jaren pacht die nog overblijven voor het verstrijken van de pachtovereenkomst, met dien verstande dat niet minder dan vier en niet meer dan acht jaren in aanmerking kunnen komen.

Deze provisionele vergoeding is een forfaitaire vergoeding die wordt vastgesteld in functie van de jaren aan pacht waarvan de pachter normaal had kunnen genieten tot aan het einde van de lopende pachtperiode, die om de redenen vermeld in artikel 46, eerste lid, na een opzeggingstermijn van slechts drie maanden, onderbroken werd. In dit verband moet de aandacht erop worden gevestigd dat ingevolge het in artikel 46, laatste lid, bepaalde, het bedrag zou moeten gelijk zijn aan het bedrag van het aantal jaren pacht vóór het verstrijken van de pachtovereenkomst. Deze tekst kan nochtans onmogelijk letterlijk worden opgevat vermits de pachtovereenkomst zelf nooit verstrijken kan sinds artikel 4 het principe heeft ingevoerd dat bij gebreke van geldige opzegging, de pacht van rechtswege verlengd wordt voor opeenvolgende periodes van negen jaar. Dat slechts mag rekening gehouden worden met het overblijvende deel van de lopende pachtperiode van negen jaar die door de opzegging onderbroken wordt, blijkt bovendien uit de parlementaire voorbereiding (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, blz. 1; *Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 13; EECKLOO, nr. 62; *anders*: D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK, nr. 469).

Zo de pachtbeëindiging het gehele pachtgoed betreft, wordt het bedrag van de provisionele vergoeding uiteraard vastgesteld op grond van de gehele jaarlijkse pachtprijs; heeft de pachtbeëindiging slechts betrekking op een deel van het pachtgoed, dan wordt het bedrag aan pacht omgerekend op de af te nemen oppervlakte (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 48). Het bedrag wordt nochtans begrensd door een minimum en een maximum. Welke het resterend deel van de lopende pachtperiode ook zijn mag, de pachter zal altijd recht hebben op een minimum van vier jaren pacht — al blijven slechts nog enkele maanden over voor de negen jaar verstreken zijn —, doch de provisionele vergoeding mag nooit het bedrag dat overeenstemt met acht jaren pacht, overschrijden.

Bovendien is de verpachter verplicht de vergoeding te betalen alvorens de pachter het goed verlaat. De wetgever heeft hierbij gedacht aan de gelijksoortige regeling ingeval van onteigening; hieruit vloeit dan ook voort dat de pachter het goed mag blijven bezetten zolang de provisionele vergoeding niet is uitbetaald, of indien er inmiddels geen minnelijke regeling getroffen is (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 48).

Vermits het om een provisie gaat, zal ze in mindering worden gebracht van het definitief vastgesteld bedrag dat het vonnis aan de pachter toekent; het kan ook gebeuren dat de pachter tot een zekere teruggave verplicht is.

**VERGOEDING DOOR DE PACHTER VERSCHULDIGD
(ART. 45, 2°, DERDE LID EN ART. 45, 3° EN 4°)**

341 Het is niet altijd de verpachter die uittredingsvergoeding verschuldigd is aan de pachter, ook het tegenovergestelde kan zich voordoen. Aldus bevat artikel 45 drie posten die eventueel aanleiding kunnen geven tot gehoudenheid van de pachter tegenover de verpachter voor de betaling van een vergoeding.

Een eerste bron van vergoeding die ten laste van de pachter is, vindt men in artikel 45, 2°, derde lid: indien de verpachter bewijst dat de pachter bij de ingebruikneming stro, mest, navette of andere verstrekkingen of voordelen kosteloos ontvangen heeft, zal, bij het eindigen van de pacht, een rekening worden opgemaakt en de verpachter of de pachter zal de waarde van het verschil tussen de hoeveelheden verschuldigd zijn, berekend op het ogenblik dat de pachter het goed verlaat.

Deze voordelen en verstrekkingen die de pachter ontvangen heeft, worden geschat naar hun waarde op het einde van de pacht.

De verpachter moet weliswaar het bewijs leveren dat de pachter deze voordelen en verstrekkingen kosteloos ontvangen heeft, doch er is nergens vereist dat alleen die voordelen in aanmerking genomen worden, die de verpachter zelf aan de pachter gegeven heeft; het kan o.m. de uittredende pachter zijn die ze bij het einde van de vorige pacht achtergelaten heeft (EECKLOO, nr. 598).

Wanneer de uittredende pachter bij het begin van de pacht geen prijszij betaald heeft, zal er voor een belangrijk deel schuldvergelijking ontstaan, vermits de pachter kosteloos moet teruggeven wat hij kosteloos ontvangen heeft (Rb. Gent, 15 jan. 1954, inzake Hanssens t./ Hellebuck, *onuitg.*; DE PAGE, IV, nr. 814, c; Vred. Charleroi, 8 jan. 1943, *T. Vred.*, 1943, 174).

Deze verrekening kan dus wel degelijk tot gevolg hebben dat het resultaat uitvalt ten nadele van de pachter zodat deze laatste uiteindelijk een vergoeding aan de verpachter zal moeten betalen.

342 Een tweede post die aanleiding kan geven tot betaling van een vergoeding door de pachter omvat elk verlies veroorzaakt door gebrek aan zuiverheid of aan onderhoud van het verpachte goed of door tekortkoming aan zijn verplichtingen. Deze schuld wordt, aldus artikel 45, 3°, in voorkomend geval bij vergelijking vereffend ten belope van het bedrag van de schuld van de pachter jegens de verpachter. Zo ontstaat er tussen de verpachter en de pachter inzake einde-pachtvergoeding een werkelijke wederkerigheid; de afrekening is een werkelijke balans van wederzijdse rechten en wordt slechts afgesloten wanneer alle posten definitief vastgesteld zijn (*Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 609, 612 en 1397; ROPPE, nr. 59). Zodra de voorwaarden van artikel 45, 3°, vervuld zijn, heeft er een bijzondere schuldvergelijking plaats, afgezien van het feit of de vereisten bepaald door de artikelen 1289 e.v. B.W. al dan niet verwezenlijkt zijn (EECKLOO, nr. 599).

Het moet wel degelijk gaan om een verlies veroorzaakt door gebrek aan zuiverheid of aan onderhoud van het verpachte goed of door elke andere tekortkoming aan zijn verplichtingen, d.w.z. dat de pachter aan dat verlies schuld moet hebben. Voor

het verlies dat te wijten is aan toeval of overmacht, b.v. de onzuiverheid van de grond door klimatologische omstandigheden of misoogst, kan geen vergoeding worden toegekend (*Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1397).

Elke tekortkoming van de pachter kan aanleiding geven tot vergoeding van zijnen-twege, op voorwaarde nochtans dat het een tekortkoming is aan een verplichting die voortspuit uit de pachtovereenkomst; een tekortkoming, die hiermede geen uitstaans heeft, kan niet in aanmerking genomen worden.

Tenslotte wordt bij de bepaling van de vergoeding waarop de pachter recht heeft, rekening gehouden met de voordelen die de verpachter hem heeft toegestaan met het oog op de gebouwen die hij heeft opgetrokken en de werken die hij heeft opgericht.

Voor deze post komen alle voordelen, van welke aard ook, in aanmerking (*Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 1393). Wel moet het voordeel terwille van de verbeteringen toegestaan zijn; met het feit dat de verpachter aan de pachter een lening tegen uitzonderlijk gunstige voorwaarden heeft toegestaan, mag echter geen rekening worden gehouden (LOIR, nr. 70). Tevens moet het gaan om een werkelijk voordeel zoals o.m. een pachtprijsvermindering om van slechte weiden goede te maken (Rb. Gent, 15 jan. 1954, inzake Hanssens t./ Hellebuck, *onuitg.*). Nochtans volstaat het niet dat in de pachtovereenkomst een beding ingelast is dat de pachtprijs verminderd werd wegens de onzuiverheid van de gronden bij de aanvang van de pacht wanneer in werkelijkheid de pachtprijs gans normaal was (*Parl. Hand.*, Kamer, 1926-27, blz. 611 en 612; LOIR, nr. 70; ROPPE, nr. 58 *bis*).

Wanneer artikel 45, 3°, uitdrukkelijk bepaalt dat met deze voordelen rekening wordt gehouden, betekent zulks dat ze in mindering gebracht worden van de uittredingsvergoeding. Bij gebreke van een andere beslissing, moeten zij gewaardeerd worden op het ogenblik dat ze worden toegekend (EECKLOO, nr. 600).

HOOFDSTUK VI

OPMAKEN VAN PLAATSBSCHRIJVING (ART. 45, 6°)

343 Inzake vergoedingen moet iedere partij er, voor wat hem toekomt, het bestaan en de maat ervan bewijzen. Zulks kan geschieden door alle middelen, vermoedens en getuigen inbegrepen (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 47).

Bovendien heeft de pachter de verplichting het pachtgoed terug te geven in dezelfde staat als hij het ontvangen heeft. Deze verplichting moet echter in overeenstemming worden gebracht met de verplichting van de pachter, het pachtgoed als een goede huisvader te gebruiken (ROPPE, nrs. 41 en 61; VANDEN ABEELE, nr. 93). Zo de pachter een slecht onderhouden akker pacht, mag hij dit niet als voorwendsel aanwenden om die akker te verwaarlozen en hem in even slechte staat terug te geven.

De meeste betwistingen zullen rijzen over de vraag in welke staat het pachtgoed zich bevond op het ogenblik waarop de overeenkomst een aanvang nam. In dat verband juist wordt door artikel 45, 6°, een belangrijk principe gevestigd; wanneer er geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt de pachter, behoudens tegenbewijs, geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat. Hieruit vloeit voort dat de bewijslast omgekeerd wordt. De verpachter staat bijgevolg voor de moeilijke opdracht de oorspronkelijke staat van het pachtgoed te bewijzen. Daar het over feiten gaat, kan hij natuurlijk die toestand door alle middelen bewijzen, zoals getuigen, vermoedens, regelmatige boekhouding, enz., en kan hij op die manier — bij ontstentenis van plaatsbeschrijving — trachten te ontkomen aan het voor hem nadelig wettelijk vermoeden (ROPPE, nr. 61; *Parl. Hand.*, Senaat, 1948-49, blz. 1443). Dergelijke bewijslevering zal echter vrij moeilijk zijn, vermits de pachter voortaan het wettelijk vermoeden aan zijn kant heeft.

Hoewel het opmaken van een omstandige plaatsbeschrijving bij de aanvang van de pacht in principe geen verplichting is en de wetgever ze alleen wenselijk acht (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 46), wordt de verpachter door de omkering van de bewijslast er praktisch toe gedwongen hiertoe over te gaan. Dit kan slechts geschieden binnen uiterlijk de eerste drie maanden van de nieuwe pacht. Worden deze drie maanden overschreden, dan blijft een eventueel later opgemaakte plaatsbeschrijving zonder uitwerking; de termijn van drie maanden is immers een vervaltermijn (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 46).

Het initiatief kan zowel door de pachter als door de verpachter worden genomen. Mocht de andere partij echter weigeren in der minne tot het opmaken van die omstandige plaatsbeschrijving over te gaan, dan kan steeds een beroep worden gedaan op de vrederechter die een expert zal aanstellen om de omstandige plaatsbeschrijving op te stellen. De beslissing van de vrederechter is niet vatbaar voor beroep.

Dit betekent echter niet dat dit middel alle latere betwistingen verhinderen zal; enkel een plaatsbeschrijving tegensprekelijk opgemaakt en door beide partijen ondertekend, sluit elke betwisting uit, in zover niet kan staande gehouden worden dat de vaststellingen onjuist waren (*Parl. Hand.*, Senaat, 1947-48, blz. 473; ROPPE, nrs. 41 en 61).

De kosten van de plaatsbeschrijving zijn ten laste van de partij die om de plaatsbeschrijving verzocht heeft; men is immers volkomen vrij ze al dan niet op te stellen. Is er echter, ingevolge de onwil van een partij een procedure nodig, dan zijn de gerechtskosten uiteraard ten laste van de partij die ze door haar weigering noodzakelijk heeft gemaakt, doch de kosten van de expertise vallen ten laste van de partij die om de plaatsbeschrijving gevraagd heeft (ROPPE,

nr. 61; BAUDRY-L ACANTINERIE en WAHL, XX, nr. 262; *vgl.* Caen, 7 dec. 1928, *R. Trim. Dr. Civ.*, 1929, blz. 780). Ook wordt de stelling verdedigd dat de kosten van de expert ten laste zijn van de beide betrokken partijen (Eeckloo, nr. 575).

HOOFDSTUK VII

GEBIEDEND KARAKTER

VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN (ART. 45, 5°)

344 Alle bepalingen die betrekking hebben op de uittredingsvergoeding — zowel de gewone als de bijzondere — zijn opgenomen in artikel 56; alle overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend geheel of gedeeltelijk afstand doet van de hem door die bepalingen toegekende rechten, worden voor niet-bestaande gehouden.

Het gebiedend karakter van deze voorschriften slaat zowel op de posten die voor vergoeding in aanmerking komen als op de wijze en de voorwaarden waarop het bedrag wordt vastgesteld.

Op deze algemene regel zijn echter uitzonderingen toegestaan. Over een eerste uitzondering werd reeds uitgewijd: het betreft de mogelijkheid om een vast bedrag aan vergoeding te bepalen voor het produktief maken van onbebouwde of braakliggende gronden of van gronden die in slechte staat van bebouwing waren, mits zij als zodanig in de pacht zijn aangegeven (zie boven, nr. 336).

Het in artikel 45, 5°, bepaalde voorziet echter in een tweede uitzondering: afstand van vergoeding bij het verlaten van het gepachte goed kan slechts gebeuren na de opzegging en moet blijken uit een authentieke akte of uit een verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens ondervraging.

Hoewel de tekst zelf niet nader specificeert over welke uittredingsvergoeding het gaat, moet uit de plaats waar de uitzondering is opgenomen afgeleid worden dat deze afstand alleen mogelijk is voor de gewone uittredingsvergoeding. De bijzondere uittredingsvergoeding, waarvan sprake in artikel 46, komt niet in aanmerking. Mocht de pachter er niettemin toe gebracht worden tot een afstand van deze soort vergoeding toe te treden, dan kan hij steeds de onbestaanbaarheid ervan inroepen op grond van het in artikel 56 bepaalde.

De rechtsgeldig verrichte afstand van vergoeding moet niet noodzakelijkerwijze betrekking hebben op de gehele, gewone uittredingsvergoeding; de pachter kan afstand doen van de vergoeding voor één of meer posten.

Bovendien is het enkel de bedoeling geweest de in artikel 45 wettelijk vastgelegde minimumvergoeding te doen eerbiedigen. Niets belet echter dat de partijen zouden overeenkomen dit minimumrecht te overschrijden en een hogere vergoeding toe te kennen (*Parl. Hand.*, Kamer, 1946-47, blz. 1410). In elk geval moeten de overeenkomsten die een hogere vergoeding toekennen, nageleefd worden (ROPPE, nr. 60 A; EECKLOO, nr. 608).

Hetzelfde gebiedend karakter vereist dat de toegestane uitzondering slechts als rechtsgeldig kan worden aangezien wanneer de toepassingsvoorwaarden strikt zijn nageleefd.

Een eerste voorwaarde schrijft voor dat de afstand van vergoeding slechts kan geschieden na de opzegging, d.w.z. nadat de opzegging betekend is en ter bestemming is aangekomen. Uit de afwezigheid van meer uitleg in de tekst zelf, moet worden afgeleid dat elke opzegging bedoeld wordt, hetzij ze uitgaat van de pachter, hetzij van de verpachter. Wel is een opzegging vereist; de pachtbeëindiging bij minnelijk akkoord bedoeld bij artikel 14, tweede lid, komt niet in aanmerking evenmin als de pachtbeëindiging door de rechtbank uitgesproken (EECKLOO, nr. 604).

Ingevolge de tweede voorwaarde kan de afstand slechts geschieden bij authentieke akte of door een verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens ondervraging. De bedoeling van dit procedurevoorschrift is aan de partijen een maximale bescherming te verlenen en te voorkomen dat ze hun rechten, tegen hun innerlijke overtuiging in, zouden prijs geven (*Parl. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 152-153; *Parl. Besch.*, Kamer, 1927-28, nr. 225, blz. 8). De rechtspleging voor de vrederechter werd ingevoerd om het trage en kostelijk formalisme van een notariële akte te vermijden (*Parl. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 58).

Het in artikel 45, 5°, bepaalde zegt niet welke vrederechter bevoegd is om de verklaring te ontvangen, in tegenstelling met het vroegere artikel 1778, § 5, dat verwees naar de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is. Zulks betekent dat voor het beantwoorden van deze vraag een beroep moet worden gedaan op artikel 628, 15°, Ger. W., waarin bepaald wordt dat voor betwistingen inzake pacht, de rechter van de plaats waar de bedrijfszetel gelegen is, bevoegd is.

Hoe de afstand van de vergoeding bij de vrederechter moet aanhangig worden gemaakt is van geen enkel belang. Er is in de tekst — in tegenstelling met vroeger — geen sprake meer van dat deze afstand een overeenkomst was, m.a.w. dat beide partijen moesten toetreden. Een gewone, vrijwillige, eenzijdige verschijning van de pachter volstaat dus op voorwaarde uiteraard dat de verplichting van de ondervraging wordt nageleefd. Uit deze ondervraging moet immers blijken of de pachter al dan niet met kennis van alle gevolgen en in volle vrijheid handelt.

Wanneer een beroep gedaan wordt op de tussenkost van een notaris om de afstand bij authentieke akte te laten opmaken, volstaat het eveneens, en om dezelfde reden, dat alleen de pachter verschijnt. De notaris heeft bovendien dezelfde verplichting als de vrederechter.

Het gebiedend karakter dat geldt voor de gewone en de bijzondere uittredingsvergoeding is uiteraard van toepassing op de vergoedingsregeling voor de opgerichte gebouwen, de uitgevoerde werken en voor de beplantingen. Elke overeenkomst waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend geheel of gedeeltelijk afstand doet van de rechten die hem door de artikelen terzake toegekend zijn, worden voor niet-bestaande gehouden.

TITEL XI

**VERNIELING VAN DE OOGST
EN TENIETGAAN VAN HET PACHTGOED**

HOOFDSTUK I

VERNIELING VAN DE OOGST

AFDELING I

GRONDSLAG

345 De artikelen 1769 tot en met 1772 B.W. die in een vermindering van de pachtprijs voorzagen bij vernieling van de oogst, werden ingevolge de wet van 4 november 1969 afgeschaft en vervangen door de regeling voorzien bij de artikelen 21 en 22 van de nieuwe wet. Ook in de nieuwe wet wordt een — zij het dan gewijzigde — regeling voorzien voor het geval ten minste de helft van de oogst door toeval verloren gaat.

Over de grondslag van de regeling, die teruggaat tot de oorspronkelijke redactie van het B.W., zijn de auteurs het niet eens. Verschillende interpretaties werden vooropgezet.

Een eerste reeks auteurs (TROPLONG, nr. 697; MOURLON, III, blz. 250; COLIN en CAPITANT, II, blz. 545; DE PINTO, *Handleiding tot het burgerlijk wetboek*, Utrecht, 1875, blz. 615) beschouwden de regeling, destijds in het B.W. voorzien, 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 oogsten; waar dit genot ophoudt, is het logisch dat ook de verplichting tot betaling geheel of ten dele vervalt. Deze redenering schijnt wel door de Romeinse juristen gevolgd te zijn, om een pachtvermindering als gewettigd voor te stellen in geval van vernieling van een groot gedeelte van de oogst (GIRARD, *Manuel élémentaire de droit romain*, III, blz. 567, met noot; KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 261, B).

Andere auteurs menen de rechtvaardiging van de besproken regeling te vinden in een toepassing van de risikoleer gegrondvest op de veronderstelde 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 en CAPITANT, II, nr. 686; AUBRY en RAU, V, 371, noot 4). Door de partijen wordt de pachtprijs vastgesteld op grond van de verwachte gemiddelde opbrengst; indien de partijen zouden bepaald hebben dat het grootste deel der vruchten door toeval zou tenietgaan, zouden zij de pachtprijs berekend hebben naar de hoeveelheid vruchten die waarschijnlijk zou behouden gebleven zijn. Daarom werd in geen pachtprijsvermindering voorzien indien het risico waardoor later de oogst vernield wordt, reeds bij het aangaan van de pachtovereenkomst bekend was (vroeger art. 1771); wordt nochtans wel een vermindering toegestaan zo de vernieling aan buitengewoon toeval is te wijten, ook al heeft de pachter de last van het gewoon toeval op zich genomen (art. 22).

Zowel ten gunste van de ene als van de andere stelling valt wel iets te zeggen; niettemin is de gevolgde redenering nooit volledig sluitend en blijft ze 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 ook 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 voorziene regeling een maatregel te zien van menslievendheid (CLOSON, nr. 103; ROPPE, nr. 62; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nr. 144) of beter nog, van billijkheid (DE PAGE, Compl. IV, nr. 807, B), want dat is het tenslotte toch.

De verklaring door Mouricault in zijn verslag voor het tribunaat (LOCRÉ, VIII, blz. 204), als zouden de bepalingen in het B.W. voorzien uitgaan van een dubbel beginsel: ten eerste dat het pachtkontraat in laatste instantie eigenlijk de verkoop inhoudt van toekomstige vruchten, een verkoop die derhalve maar verwezenlijkt is, indien deze vruchten tot stand komen, en 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

346 De wet van 4 november 1969 heeft de vroegere artikels 1769 tot en met 1772 B.W., die het recht van de pachter om vermindering van de pacht prijs te bekomen wegens vernieling van de oogst uitvoerig behandelden, tot twee artikels herleid, nl. de artikels 21 en 22 van de wet van 4 november 1969.

Het vertrekpunt voor de uitoefening van het recht om pacht prijsvermindering te vorderen is ook in de nieuwe wet ongewijzigd gebleven: ten minste de helft van de oogst moet door toeval, dus door overmacht, zijn vernield. Om vast te stellen of ten minste de helft van de oogst vernietigd werd, moet als vergelijkingspunt een normale oogst worden genomen; zulks is niet noodzakelijk gelijk aan de oogst waarop de pachter had gerekend! Anderzijds wordt het verlies enkel en alleen berekend op basis van de hoeveelheid vruchten, en niet op basis van hun waarde of hoedanigheid (CLOSON, nr. 103; ROPPE, nr. 62; Cass. fr., 24 nov. 1919, *Rec. Dall.*, I, 92; *Pas.*, 1920, II, 197); het tekort aan geoogste vruchten ingevolge toeval, kan niet worden vergoed door de meerwaarde die zij verkrijgen ingevolge abnormale prijsstijging (KLUYSKENS, *Contracten*, nr. 261, B, a; COLIN en 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 pacht prijsvermindering kon bekomen (wet 10 aug. 1933); deze wet was enkel van toepassing tot 1 januari 1939 (art. 10 gew. w. 15 jan. 1938).

Tweede voorwaarde om pacht prijsvermindering te bekomen: de vruchten mogen niet van de grond zijn afgescheiden. Zodoende is de vroeger bestaande mogelijkheid om eveneens vermindering van de pacht prijs te bekomen na afscheiding van de vruchten, wanneer nl. de pacht overeenkomst aan de verpachter een aandeel in de oogst toekende, uit de nieuwe wet verdwenen. Zulks is gans logisch: artikel 19 kent immers aan de pachter het recht toe, ongeacht de bedingen in de pacht overeenkomst,

de pachtsom steeds in geld te betalen, zodat de vroegere uitzondering thans geen bestaansreden meer heeft. Tevens wordt door de woorden „voor zij van de grond zijn afgescheiden” het risico nauwkeurig omlijnd (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 10). De bepaling van artikel 1770 B.W. werd evenmin behouden. Dit artikel verleende de pachter vrijstelling van het met de vernielde hoeveelheid evenredig gedeelte van de pachtprijs, zo de pacht slechts voor één jaar was aangegaan. Deze wglating volgt gans logisch uit de bepaling van artikel 2, die dergelijke overeenkomsten niet meer als landpacht aanziet.

347 Belangrijker is de wijziging in artikel 21 dat betrekking heeft op de schadeloosstelling zelf. De vroegere teksten lieten slechts een vermindering van de pachtprijs toe wanneer de pachter door de vorige oogsten, of bij het einde der pacht door de som van alle pachtjaren, niet was schadeloos gesteld.

De schadeloosstelling door de vorige oogsten werd door de Kamer zonder opgave van redenen geschrapt (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 9). De compensatie op het einde der pacht werd nadien door de Senaat eveneens geschrapt (*ibid.*). Zodoende kent de huidige tekst van artikel 21 aan de pachter het recht op vergoeding toe „tenzij hij schadeloos gesteld is”. Hierdoor wordt door de wetgever bedoeld: schadeloosstelling ingevolge door de pachter aangegane risikoverzekering (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 9). Is de pachter door zijn verzekeraar reeds vergoed, dan kan hij geen vergoeding meer vorderen vanwege de verpachter. De voorziene schadeloosstelling moet evenmin betaald voor het geval de pachter hetzij door kompensatie met vorige oogsten, hetzij door samentelling van alle oogstjaren op het einde der pacht, schadeloos bleek gesteld; in deze beide gevallen moet de verpachter thans wel tussenbeide komen. Bij de bespreking van dit artikel in de verenigde commissies voor de landbouw en voor de justitie in de Senaat werd uitdrukkelijk het volgende gesteld: „Het is duidelijk dat de rechter de nalatigheid van de pachter om normale verzekeringen af te sluiten, aan deze laatste en niet aan de verpachter zal aanrekenen” (*Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 10). Deze verklaring kan niet worden bijgetreden: de wet zelf legt het risico voor toeval in de hier besproken mate op de verpachter en legt nergens aan de pachter de verplichting op zich hier tegen te verzekeren. Wel is het duidelijk dat de wetgever de verzekering tegen toeval door de pachter aan te gaan, ten zeerste aanmoedigt. Wijl ook de bedoeling van de wetgever geen andere is dan de pachter schadeloos te stellen, is het duidelijk dat de pachter geen winst moet halen uit de toestand; zo hij reeds een vergoeding van zijn verzekeraar heeft ontvangen, dan kan hij enkel het bedrag van de betaalde premies van de verpachter opvorderen (art. 39 en 40, wet 11 juni 1874 op de verzekeringen).

Anderzijds heeft het verdwijnen uit de tekst van de bepaling dat geen vermindering kan gevorderd worden zo de oorzaak van de schade reeds bestond en bekend was toen de pacht werd aangegaan, blijkbaar geen gevolgen. Het begrip van overmacht, waarvan sprake in artikel 21, sluit immers logischerwijze dat soort oorzaken uit. Vanzelfsprekend is er van geen toeval sprake als de oorzaak van de schade aan de pachter zelf is te wijten (b.v. aan gebrek aan voorzorg).

Samenvattend kan men zeggen dat de pachter recht heeft op pachtvermindering:

1. indien gedurende de pachtijd tenminste de helft van de oogst door toeval verloren gaat;
2. de vrucht mag niet van de grond zijn afgescheiden;
3. de pachter mag niet reeds schadeloos zijn gesteld.

AFDELING III

GEBIEDEND KARAKTER VAN DE REGELING

348 Vóór de wet van 7 juli 1951 was de geldende regeling niet van gebiedende aard; in bijna alle pachtvereenkomsten werd van de in de wet voorziene regeling afgeweken en werd de last van het toeval volledig op de pachter afgewenteld.

De artikelen 1772 en 1773 B.W. brachten een gedeeltelijke wijziging in deze toestand; de inhoud hiervan werd in de wet van 4 november 1969 overgenomen in artikels 22 en 56, derde lid.

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 elk strijdig beding in de pachtvereenkomst wordt voor niet bestaande gehouden.

Onder toeval verstaat men, elke kracht waaraan men niet kan weerstaan; het staat gelijk met overmacht: overstroming, vorst, droogte, vernieling door vogels, ratten, sprinkhanen, wormen, bliksem, hagel (BELTJENS, *Code civil*, art. 1769).

Zoals gezegd, mag het gewoon toeval bij speciaal beding ten laste van de pachter worden gelegd; de wet noemt als voorbeelden: hagel, bliksem, vorst. De wet laat toe de gevolgen van het gewoon toeval ten laste van de pachter te leggen, daar hij praktisch in staat is aan die verliezen het hoofd te bieden, en zich minstens door verzekering tegen die risico's kan dekken (*Parl. Besch.*, Senaat, 1948-49, nr. 61, blz. 13; *Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 9). 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; *Belg. Jud.*, 1928, 19; *T. Vred.*, 1928, 374), overstroming in een streek waar men dit niet gewoon is. Die opsomming is niet beperkend (*Parl. Hand.*, Kamer, 1948-49, blz. 7; *Parl. Besch.*, Kamer, 1950-51, nr. 588, blz. 2).

Zou o.m. als buitengewone schade kunnen gelden: verwoesting ingevolge legermaeuvres, het neerstorten van een vliegtuig. Integendeel mag wel bedongen worden dat de pachter instaat voor een overstroming die zich in de streek gewoonlijk voordoet (Rb. Gent, 17 dec. 1954, inzake Bauwens t./ De Reu, *onuitg.*).

HOOFDSTUK II

TENIETGAAN VAN HET PACHTGOED

AFDELING I

MATERIEEL TENIETGAAN

349 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 (Cass., 27 juni 1946, *Pas.*, 1946, I, 270).

Deze regeling verschilt niet van de regeling inzake huishuur (zie Tw. *Huur-verhuur*; DE PAGE, IV, nrs. 638 e.v.; COLIN en CAPITANT, II, blz. 552; BAUDRY-LACANTINERIE en WAHL, XXV, nrs. 336 tot 372; LAURENT, XXV, nrs. 401 e.v.; AUBRY en RAU, V, § 369, 1°, blz. 342 tot 345; GUILLOUARD, I, nr. 385). Een beknopte samenvatting is derhalve hier voldoende.

Normaal zal de vernietiging te wijten zijn aan toeval, en in dat geval is de voorzienene 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 (Cass., 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 volstreekte vernietiging (GOURDET en CLOSON, nr. 103; ROPPE, nr. 103; VAN DIEVOET, blz. 37, nr. 38; Rb. Verviers, 11 maart 1874, *Pas.*, 1876, III, 44; Vred. Spa, 2 nov. 1911, *Pas.*, 1911, III, 388; Lyon, 16 maart 1933, *Dall. Hebd.*, 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, *J. 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.

350 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, *Dall. Hebd.*, 1930, blz. 348; GOURDET en 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. 352).

351 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 pachtvereenkomst 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, *Dall. Hebd.*, 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 en 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 sprake 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

352 Met de materiële vernieling van het pachtgoed wordt gewoonlijk het zogenaamde juridisch tenietgaan van het pachtgoed gelijkgesteld (Brussel, 14 maart 1911, *Belg. Jud.*, 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 (Cass., 9 jan. 1919, *Pas.*, 1919, I, 52; Cass., 13 juni 1923, *Pas.*, 1923, I, 430; Gent, 6 nov. 1915, *J. Comm. Fl.*, 1915, blz. 206; *ibid.*, 1916, blz. 43; Brussel, 29 dec. 1915 en 21 april 1916, *Pand. Pér.*, 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, *J. 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 en CLOSON, nr. 104; ROPPE, nr. 104; *anders*: BAUDRY-LACANTINERIE en WAHL, XX, nrs. 337 en 523; WAHL, *R. Trim. Dr. Civ.*, 1916, blz. 1).

Feitelijk bevindt de pachter zich dan in dezelfde toestand als wanneer het pachtgoed materieel zou vernield zijn.

De pachtvereenkomst eindigt van rechtswege zo de nieuwe toestand een volledige en blijvende beroving van het genot meebrengt. Is de beroving slechts tijdelijk of gedeeltelijk, dan kan de pachter, naargelang van de ernst van het geval, ofwel vermindering van de pacht prijs ofwel verbreking der pachtvereenkomst eisen (art. 1722 B.W.; Cass. fr., 22 nov. 1922, *Rec. Dall.*, 1925, I, 213; Gent, 10 juni 1927, *Pas.*, 1928, II, 115; Lfon, 3 dec. 1924, *R. P. 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 en 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!

Opeising en bezetting van het pachtgoed door de vijand geven echter aanleiding tot ontlasting van de verplichting de pacht prijs te betalen (Cass., 5 juli 1923, *Pas.*, 1923, I, 110; Cass., 18 jan. 1924, *Pas.*, 1924, I, 138; Cass., 27 juni 1946, *T. Vred.*, 1947, 166 en noot; DE PAGE, IV, blz. 637; *vgl.* Cass., 27 juni 1946, *Pas.*, 1946, I, 271).

De pachter zelf is in fout 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 en CLOSON, blz. 196, voetnoot 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 wederinbezitting zou vorderen, en zo de verpachter alle middelen heeft uitgeput om zich tegen de wederinbezitting te verzetten (Cass., 15 febr. 1951, *Pas.*, 1951, I, 388).

AFDELING III

GEBIEDEND KARAKTER

353 De regeling bepaald bij artikel 1722 B.W. is enkel van gebiedende aard voor de vernieling aan het buitengewoon toeval te wijten. Zulks blijkt duidelijk uit artikel 56, derde lid, van de wet van 4 november 1969. In nr. 341 hierboven werden enkele voorbeelden van buitengewoon toeval opgesomd.

Elke overeenkomst waarbij de pachter afziet van de voordelen voorzien bij artikel 1722 B.W. voorzover het een buitengewoon toeval betreft, dient voor niet bestaande gehouden (art. 56). Omtrent de gevolgen van vernieling van het pachtgoed, te wijten aan gewoon toeval of aan welke andere reden dan ook, kunnen de partijen vrij een overeenkomst sluiten (Vred. St.-Nicolas, 7 maart 1941, *Pas.*, 1941, III, 50; Vred. Sint-Joost-ten-Node, 9 mei 1941, *T. Vred.*, 1941, 429).

TITEL XII

BEVOEGDHEID EN RECHTSPLEGING

BEVOEGDHEID RATIONE MATERIAE

354 *Ratione materiae* is de vrederechter bevoegd om kennis te nemen van alle betwistingen inzake landpacht ongeacht het bedrag van de vordering. Aldus artikel 591, 1^o, van het Gerechtelijk Wetboek, dat in de plaats komt van het vroegere artikel 3, 1^o, van de bevoegdheidswet van 25 maart 1876. De nieuwe tekst bevestigt nochtans de interpretatie die was gegeven in artikel 3, 1^o, van de wet van 25 maart 1876 (*Parl. Besch.*, Senaat, 1963-64, nr. 60, blz. 143, Memorie van toelichting op Gerechtelijk Wetboek); volgens de traditionele rechtsleer en rechtspraak is de bevoegdheid van de vrederechter in pachtzaken algemeen (VAN BAUWEL, *Burgerlijk Procesrecht*, II, nr. 248; BRAAS, *Procédure Civile*, blz. 247; ROPPE, nr. 105; CLOSON, nr. 200; VAN LENNEP, *Burgerlijk Procesrecht*, VIII, nrs. 138 en 141). 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 gesteund op de noodzakelijkheid over te gaan tot herstellingen, of op beschadigingen, of op gemis aan genot ingevolge nalatigheid van de verhuurder, evenals vorderingen waarbij de ene of de andere partij rechtsverval inroept (art. 1719 tot 1735 B.W.), of vorderingen strekkend tot vergoeding wegens mest, stro, enz. (VAN BAUWEL, *a.w.*, II, nr. 248). Ook alle betwistingen inzake het recht van voorkoop (art. 47 tot en met 55, wet 4 nov. 1969) vallen onder de bevoegdheid van de vrederechter. De vrederechter neemt ook kennis van de vordering tot aansprakelijkheidsstelling tegen de huurder bij brand van het verhuurd goed, zelfs indien vervolgd wordt op verzoek van de verzekeraar van de verhuurder, die in de plaats wordt gesteld van zijn klant (Hoei, 15 juni 1944, *Bull. Ass.*, 360; FETTWEIS, *Bevoegdheid*, nr. 221).

De omstandigheid dat de titel zelf van de pacht in betwisting is, wijzigt de bevoegdheid van de vrederechter niet (zie art. 2, wet 4 nov. 1969; Rb. Bergen, 18 juni 1960, *Pas.*, 1961, III, 11; EECKLOO, nr. 827).

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; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Bail en général*, nr. 253; BAUDRY-LACANTINERIE, *Louage*, I, nr. 844); diensvolgens is artikel 591, 1^o, Ger. W., daar niet op van toepassing en is de vrederechter onbevoegd boven het normaal bedrag waarop zijn bevoegdheid in laatste aanleg is bepaald (Vred. Sint-Niklaas, 21 april 1954, *J.T.*, 1958, 527).

Eveneens neemt de vrederechter kennis van de vorderingen tot schadeloosstelling of uitdrijving, ingesteld tegen de bezetter zonder recht noch titel (art. 591, 1^o, Ger. W.). De vrederechter is echter niet bevoegd voor de geschillen die enkel een min of meer subtiel verband houden met een onroerend goed, doch is uitsluitend bevoegd voor die geschillen, voor de beslechting waarvan elementen te vinden zijn in de rechtsregels die de verpachting beheersen (FETTWEIS, *Bevoegdheid*, nr. 221; Vred. Fléron, 14 febr. 1956, *J. Liège*, 200). Door FETTWEIS (*a.w.*, *t.a.p.*) worden nog de volgende voorbeelden aangehaald, waar de vrederechter onbevoegd zal zijn:

1. De vrederechter zal onbevoegd zijn wanneer een schadevergoeding van meer dan

25.000 fr. gevorderd wordt door de pachter, die ingevolge een vonnis van de vrederechter, nadien in beroep gewijzigd, door de eigenaar voortijdig werd uitgedreven: de vordering steunt niet op de pachtceel doch op de fout van de verpachter die voortijdig het door beroep bestreden vonnis liet uitvoeren (Vred. Brugge, 12 juni 1951, *R.W.*, 1951-52, 1739).

2. Evenzo is de vrederechter niet bevoegd wanneer een geschil tussen pachter en verpachter door een dading is beëindigd en nadien door een der partijen gedagvaard wordt in uitvoering van de overeenkomst (Brussel, 14 okt. 1955, *J.T.*, 1955, 700).

De bevoegdheid *ratione materiae* van de vrederechter is van openbare orde en er kan door onderlinge overeenkomst niet van worden afgeweken; nochtans blijft de algemene bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg bestaan (art. 568, Ger. W.), zodat deze rechtbank ook in pachtzaken bevoegd is, onder voorbehoud nochtans dat, ingeval de verweerder de bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg betwist, eiser, vóór de sluiting der debatten, de verwijzing van de zaak kan vorderen naar de arrondissementsrechtbank die dan uitspraak doet zoals bepaald in de artikels 641 en 642 Ger. W. (zie art. 568, tweede lid, Ger. W.).

Ratione summae is, zoals reeds eerder gezegd, de bevoegdheid van de vrederechter in pachtzaken onbeperkt (art. 591, 1^o, Ger. W.). Tot 3.500 fr. geldt zijn beslissing in laatste aanleg (art. 617, Ger. W.).

HOOFDSTUK II

BEVOEGDHEID *RATIONE LOCI*

355 *Ratione loci* is enkel de vrederechter van de plaats van de bedrijfszetel van de pachter bevoegd (art. 628, 15°, Ger. W.).

Alleen de vrederechter van het kanton waar de uitbating gevestigd is heeft de bevoegdheid kennis te nemen van een geschil inzake pacht van goederen welke evenwel kunnen liggen in een ander kanton (Vred. Sit-Truiden, 8 jan. 1963, *T. Vred.*, 1964, 51). Indien de hoeve schrijlings op de grens van twee kantons ligt, dan hangt de bevoegdheid af van de ligging van de zetel, d.w.z. van de bedrijfsgebouwen (ROPPE, nr. 105; CLOSON, nr. 201). Mochten ook die gebouwen schrijlings op de grens staan, dan moet onderzocht worden waar ze hoofdzakelijk staan of waar het gebouw ligt waar de pachter effectief woont en zijn uitbatingprojecten opstelt.

Gesteld dat een perceel afzonderlijk wordt verpacht aan een landbouwer, waarvan de hoeve, die hij in eigendom bezit of van anderen in pacht heeft, in het ander kanton ligt, dan is de vrederechter van dit laatste kanton bevoegd inzake landpacht voor het afzonderlijk perceel, want de bedrijfszetel ligt in dit laatste kanton (*Parl. Besch.*, Kamer, 1948-49, nr. 262, blz. 35; ROPPE, nr. 105, blz. 203, voetnoot 2).

356 De bevoegdheid *ratione loci* is duidelijk wat de geschillen zelf betreft (art. 628, 15°, Ger. W.). Artikel 14, tweede lid, van de wet van 4 november 1969 regelt de tussenkomst van de vrederechter om in gemeenzaam akkoord der partijen de pacht te beëindigen. Het vroeger artikel 1774, § 3, 7°, tweede lid, B.W. (thans artikel 14, tweede lid, pachtwet) voorzagt uitdrukkelijk de tussenkomst van de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is. Artikel 14, tweede lid, der wet van 4 november 1969 spreekt eenvoudigweg van „de vrederechter” zonder nadere aanduiding. Toch blijkt het de bedoeling van de wetgever te zijn geweest ook hier de bevoegdheid van de vrederechter van het kanton waar de bedrijfszetel gevestigd is te laten spelen; bij de bespreking van artikel 14 in de Senaatscommissies voor de Justitie en de Landbouw werd erop gewezen dat de geldende rechtspraak reeds uitwees dat de bevoegde vrederechter aangewezen wordt volgens de plaats waar de exploitatiezetel gelegen is (*Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 27). Om dezelfde reden dient de verklaring van afstand van de vergoeding bij het verlaten van het pachtgoed gedaan voor de vrederechter van de plaats waar de exploitatiezetel gevestigd is (art. 45, 5°, wet 4 nov. 1969; *Parl. Besch.*, Senaat, 1968-69, nr. 422, blz. 13), evenals de verklaring van de pachter waarbij hij afstand doet van zijn recht van voorkoop (art. 53).

De bevoegdheid *ratione loci* is van dwingend recht in die zin dat iedere overeenkomst die in strijd is met de bepaling vermeld onder artikel 628, 15°, Ger. W., en die dagtekt van vóór het ontstaan van het geschil van rechtswege nietig is. Voorzover echter na het ontstaan van het geschil tussen partijen een overeenkomst wordt getroffen aangaande de territoriale bevoegdheid van een andere vrederechter dan deze van de zetel der uitbating, dient deze overeenkomst opgevolgd; daar de overeenkomsten aangegaan vóór het ontstaan van het geschil van rechtswege nietig zijn, moet de vrederechter ambtshalve zijn onbevoegdheid *ratione loci* inroepen tenzij partijen op dat ogenblik uitdrukkelijk en in alle vrijheid verklaren zijn territoriale bevoegdheid te aanvaarden, hetgeen ze kunnen, omdat alsdan niet kan betwist worden dat dit akkoord wordt gegeven na het ontstaan van het geschil.

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, inzake Van Hecke t./ De Coninck, *onuitg.*).

357 Het blijft de partijen vrij door een scheidsrechterlijk beding of een later compromis, het geschil aan een of meerdere scheidsrechters te onderwerpen. In dat geval zijn de artikels 1676 e.v. van het Ger. W. van toepassing. Artikel 628, 15°, Ger. W., regelt enkel de territoriale bevoegdheid, maar ontnemt de partijen het recht niet het scheidsgerecht te verkiezen of te bedingen. Artikel 630, Ger. W., voorziet uitdrukkelijk de mogelijkheid voor partijen het geding door scheidsrechterlijke uitspraak te doen beslechten. Hebben partijen vooraf de verbintenis aangegaan hun geschillen aan een scheidsrechterlijke uitspraak te onderwerpen, dan houdt het scheidsgerecht zitting binnen de territoriale grenzen van de rechtbank die overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Ger. W. zou bevoegd zijn, tenzij anders overeengekomen is na het ontstaan van het geschil (art. 630, tweede lid, Ger. W.).

De exceptie van onbevoegdheid *ratione loci* zou, *in limine litis* dienen opgeworpen te worden, te zeggen, tijdens de verzoeningsprocedure, daar deze dient aangezien als de inleiding van de zaak (Vred. Veurne, 8 april 1965, R.W., 1965-66, 2104; anders: PIERSON, *De l'organisation judiciaire et de la compétence*, Nov., 1129; FETTWEIS, *Éléments de la compétence et de la procédure civile*, I, blz. 316, noot 8, en blz. 331).

VERPLICHTE VERZOENING EN RECHTSPLEGING

358 Geen enkele vordering inzake landpacht kan voor de vrederechter worden ingesteld, indien de eiser niet tevoren aan de vrederechter een schriftelijk of mondeling verzoek heeft gedaan om de toekomstige verweerder in minnelijke schikking te doen oproepen. Zulks geldt ook voor de rechtsvordering wegens miskenning van het recht van voorkoop (Cass., 25 juni 1971, *Arr. Cass.*, 1971, 1039 en *Pas.*, 1971, I, 1039, *R.W.*, 1971-72, 1053). Aldus artikel 1345 Ger. W., dat — op enkele redactionele wijzigingen na — het voorschrift uit het thans afgeschafte artikel 59 van het wetboek van burgerlijke rechtspleging overneemt. De rechtspraak en rechtspraak met betrekking op artikel 59 Rv. behouden voor de juiste toepassing van artikel 1345 Ger. W. hun waarde.

Het verzoek tot minnelijke schikking kan schriftelijk zijn ofwel mondeling. In beide gevallen stelt de griffier proces-verbaal op van het verzoek. Namens zijn cliënt kan ook de advocaat geldig het verzoek ondertekenen of mondeling doen, zonder het bewijs van zijn opdracht te moeten leveren (ROPPE, nrs. 60 en 105; LAHAYE en VANKERCKHOVE, *Baux à loyer*, uitg. 1950, nr. 468, blz. 363; GOURDET en RANSELOT, *J.T.*, 1951, 598, nr. 26; CLOSON, nr. 203; Vred. Messancy, 8 jan. 1964; *J. Liège*, 1964-65, blz. 126).

De vrederechter roept partijen op in minnelijke schikking. Volgens de wet moet die oproeping binnen de acht dagen geschieden; er is echter geen sanktie voorzien. Wel moet artikel 732, Ger. W., worden nageleefd, dat voorschrijft dat de partijen bij gewone brief door de griffier worden opgeroepen om binnen de gewone termijn van dagvaarding te verschijnen op dag en uur door de rechter bepaald; de gewone termijn van dagvaarding in België is acht dagen waarbij de *dies a quo* niet meetelt doch wel de *dies ad quem* (art. 707, Ger. W.). Het verzoekschrift heeft slechts uitwerking vanaf de neerlegging ter griffie (Vred. Eghezée, 24 maart 1972, *J. Liège*, 1971-72, 264).

De partijen verschijnen in persoon of door advocaat; volgens artikel 728, Ger. W., mogen zij ook vertegenwoordigd worden door hun echtgenoot, of een bloed- of aanverwante houder van een schriftelijke volmacht, en speciaal door de rechter toegelaten. Eén enkele medeverhuurder zou alleen voor het gerecht kunnen optreden wanneer hij hiervoor, zelfs stilzwijgend, opdracht heeft gekregen (Vred. Stavelot, 17 april 1970, *T. Vred.*, 1971, blz. 33; *J. Liège*, 1970-71, 23).

Gedurende deze voorafgaande poging tot minnelijke schikking kan de vrederechter, op eigen initiatief of op verzoek van de partijen, het advies inwinnen van een technisch adviseur (art. 1345, derde lid, Ger. W.). In de praktijk gebeurt zulks vrijwel nooit. De bezoldiging van deze door de rechter aangewezen technisch adviseur wordt vastgesteld volgens een tarief bepaald door de Koning (K.B. 29 juli 1953, Belg. Staatsblad, 22 aug. 1953, blz. 5115; ECKLOO, nr. 841). De kosten vallen in beginsel voor de helft ten laste van ieder verzoende partij, of bij gebreke van minnelijke schikking, en in geval van latere proceduur, worden zij op verzoek van de winnende partij ten laste gelegd van de verliezende partij, onverminderd de verplichting voor de rechter, op grond van artikel 1017, Ger. W., zelfs ambtshalve de in het ongelijk gestelde partij tot de kosten te veroordelen. Vanzelfsprekend belet niets de partijen hierover een andere regeling te treffen. De vraag of de deskundige adviseur mag trachten de verzoening der partijen na te streven dient bevestigend beantwoord (DE PAGE, Compl. IV, nr. 815 *bis*, blz. 506).

De vrederechter stelt proces-verbaal op van de afwezigheid van één of beide partijen, van een eventuele minnelijke schikking of van niet-akkoord.

Verschijnt de verweerder niet, of komt men niet tot een akkoord, dan zal de dagvaarding volgen. Indien binnen een bepaalde termijn moet gedagvaard worden krachtens wettelijke voorschriften, dan heeft het verzoek dat op regelmatige wijze tot de rechtbank wordt gericht en dat ertoe strekt de tegenpartij in minnelijke schikking te laten oproepen dezelfde gevolgen als de dagvaarding voor wat de naleving van de termijnen aangaat, op voorwaarde nochtans dat de eigenlijke dagvaarding uitgebracht wordt binnen een maand na de datum van het proces-verbaal waaruit blijkt dat de partijen niet tot een minnelijke schikking zijn gekomen (art. 1345, Ger. W.). De dagvaarding moet echter niet binnen de maand na datum van het proces-verbaal van niet-akkoord volgen, indien het verzoek tot oproeping in verzoening geen schorsing van termijnen tot gevolg had, zoals b.v. voor een eis strekkend tot verbreking van de pacht. In enkele gevallen is de vrederechter verplicht in de loop van de procedure bepaalde adviezen in te winnen. Zulks is het geval op grond van artikel 17, 3°, waar het gaat om een vordering tot herziening van de pachtprijs bij het verstrijken van een driejarige periode: de vrederechter moet het advies inwinnen van een technische commissie van drie leden door de Koning benoemd op voordracht van de Minister van Landbouw. Tevens mag de vrederechter alleen aan de pachter machtiging verlenen om een gebouw op te richten, nadat hij vooraf advies heeft ingewonnen van de bevoegde ambtenaar van het ministerie van landbouw (art. 26, 1°, vierde lid). Tenslotte kan de vrederechter de verpachter vrijstelling verlenen van het verbod gedurende negen jaren na het vertrek van de pachter het goed met naaldbomen, loofbomen of heesters te beplanten, doch hij moet vooraf het advies hebben ingewonnen van de Rijkslandbouwkundige van de streek.

Heeft de poging tot minnelijke schikking succes gehad, dan is zij van beduidend nut: zo verweerder zich niet aan de overeengekomen schikking houdt, dan hoeft de eiser niet meer te dagvaarden: hij kan er zich toe beperken een uitgifte van het proces-verbaal van minnelijke schikking te lichten, bekleed met het formulier van tenuitvoerlegging (art. 1345, tweede lid, Ger. W.).

SAVATIER meent, dat de verzoening met een voogd, die de minderjarige vertegenwoordigt, moet gehomologeerd worden door de rechtbank (nr. 257, blz. 304; Paris, 12 dec. 1947; *Rec. Dall.*, 1949, I, 154, met noot SAVATIER). Zulks schijnt juist, voorzover de verzoening werkelijk een toegeving vanwege de minderjarige inhoudt, maar een akkoord omtrent de pachtprijs b.v. zal normaal geen echte dading zijn.

359 Is het voorschrift van artikel 1345, Ger. W., waarbij de minnelijke schikking vóór elke procedure wordt opgelegd, van openbare orde? Inzake het voorschrift opgenomen in artikel 59, wetboek burgerlijke rechtspleging, — dat vervangen werd door artikel 1345, Ger. W. — was de rechtspraak aanvankelijk van oordeel dat het om een bepaling van openbare orde ging. Uiteindelijk besliste het Hof van Cassatie dat artikel 59, lid 1 (betreffende de oproeping in verzoening inzake pachtgeschillen) de openbare orde niet raakt; uitvoerig wordt in dit arrest gezegd dat de wet van 7 juli 1951 weliswaar verschillende formules gebruikt om de sankties te bepalen die de opvolging van haar voorschriften moeten verzekeren, maar blijkens de geschiedenis van de wet en het door de wetgever nagestreefde doel, zijn deze sankties, ongeacht de bewoordingen gebruikt in de wet van 7 juli 1951, van gelijke aard; de bepalingen waarbij zij zijn vastgesteld beschermen enkel private belangen; alle zijn gebiedend, maar geen enkele raakt de openbare orde (Cass., 16 maart 1967, *R.W.*, 1966-67, 2051, met noot). Wat geldt voor artikel 59 Rv. en de wet van 7 juli 1951, geldt eveneens voor artikel 1345, Ger. W., en de wet van 4 november 1969. De stelling van het Hof van Cassatie werd weliswaar aangevochten (JACOBS, *De verzoeningspoging in pachtzaken*, *R.W.*, 1967-68, 1108) en zulks ongetwijfeld op grond van ernstige argumenten; niettemin lijkt het weinig waarschijnlijk dat de rechtspraak in de nabije toekomst niet de rechtspraak van het Hof van Cassatie zou volgen, en dit des te meer daar de door het Hof vooropgezette argumentatie goed kadert met het geheel van de aan de pachtwet gegeven interpretatie, terwijl noch uit het verslag VAN REEPIINGHEN (blz. 291) noch uit het verslag HERMANS namens de Kamercommissie van Justitie (blz. 183-184) blijkt dat de bedoeling van de wetgever zou geweest zijn de sanktie destijds voorzien bij artikel 59 Rv. te vervzwaren bij artikel 1345, Ger. W., of er een andere betekenis aan te hechten (*anders*: Vred. Herk de Stad, 11 sept. 1970, *R.W.*, 1972-73, 1540, met noot).

Wanneer vóór elke opzegging een mislukte verzoeningspoging plaats had, dan komt deze nochtans niet in aanmerking voor de eigenlijke rechtspleging strekkend tot geldigverklaring van de inmiddels gedane opzegging (Vred. Bouillon, 11 okt. 1952, *J.T.*, 1953, 11).

Inmiddels heeft trouwens het Hof van Cassatie bij arrest van 14 oktober 1974 (*Arr. Cass.*, 1975, 228) uitdrukkelijk gesteld dat artikel 1345, Ger. W., de openbare orde niet raakt en dat de verweerder die *in limine litis* de exceptie van niet-verzoening niet heeft ingeroepen en zich ten gronde heeft verdedigd niet meer in de mogelijkheid is deze exceptie in hoger beroep te laten gelden.

Waar geen oproeping tot minnelijke schikking werd verzonden en de verweerder zich ten gepasten tijde hierop beroept, dient de ingestelde vordering niet-ontvankelijk verklaard; een verzoeningspoging gedaan in de loop van het geding kan aan deze sanktie van niet-ontvankelijkheid niets veranderen (Vred. Gedinne, 22 april 1959, bevestigd door Rb. Dinant, 21 okt. 1959, *T. Vred.*, 1960, 83; Vred. Hasselt, 2de kanton, 25 nov. 1971, *R.W.*, 1971-72, 923; ROUART, *J.T.*, 626; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nrs. 248 en 250; CLOSON, nr. 203; JACOBS, *a.w.*, *R.W.*, 1967-68, 1108; Vred. Nijvel, 27 juni 1963, *T. Vred.*, 1963, 245; Vred. Mol, 25 okt. 1966, *R. Arr. Jur. B.*, 1966, nr. 103). Bij nadere ontleding blijkt het vonnis van de vrederechter van Louveigné van 3 maart 1960 (zie: *T. Vred.*, 1960, 249) vaak aangehaald als argument „contra”, eerder in de lijn van de algemene rechtsleer en rechtspraak te liggen; dit vonnis wijst er slechts op dat de vervaltermijn gesteld tot dagvaarding in geldigverklaring van opzegging, geldig onderbroken wordt door een dagvaarding in geldigverklaring, zelfs indien deze niet werd voorafgegaan door een verzoeningspoging; gans terecht wijst het vonnis erop dat de vordering door die dagvaarding ingeleid niet ontvankelijk is, doch dat de verpachter nochtans niet vervallen is van het recht de geldigverklaring van zijn opzegging te vorderen, en een nieuwe vordering mag inleiden, op voorwaard dat hij dan voorafgaandelijk de tegenpartij in verzoening oproept.

Sedert het Cassatiearrest van 14 oktober 1974 (*Arr. Cass.*, 1975, 228) lijdt het geen twijfel dat de exceptie van niet-verzoening nog enkel *in limine litis* mag worden opgeworpen en niet meer, zoals voorheen vaak aangenomen, in iedere instantie van het geding, behoudens Cassatie; deze vroegere rechtspraak heeft dan ook haar belang verloren.

De vordering ingesteld bij dagvaarding is enkel ontvankelijk op voorwaarde dat 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 er nieuwe punten aan toevoegen; dit akkoord kan stilzwijgend zijn en blijken uit de houding van verweerder tijdens het geding zo hij zich ter gronde verdedigt (Vred. Maastricht, 19 april 1974, inzake Geebelen t./ Bos, *onuitg.*). Zo rechtvaardigt een eis, gesteund op de wet van 26 juli 1952 welke de pachtprizen beperkte, niet dat de beslissing over een vraag tot betaling van vervallen pachtgelden zou ingesteld worden (Vred. Nijvel, 27 juni 1963, *T. Vred.*, 1963, 254). 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; JACOBS, *R.W.*, 1967-68, 1108).

360 Moet de instelling van een wedereis eveneens door een verzoeningspoging worden voorafgegaan? De rechtspraak is terzake verdeeld; enkele vonnissen eisen de voorafgaande verzoeningspoging: Vred. Eeklo, 13 april 1960, inzake Joos t./ Sabbe, *onuitg.*; Hoei, 11 juli 1956, inzake Guyot t./ Dijon (zie: CLOSON, nr. 203); *anders*: Vred. Genappe, 1 dec. 1953, *J.T.*, 1954, 611; Vred. Beatraing, 29 okt. 1959, inzake Moulard t./ Stas (zie: CLOSON, nr. 203). Ook vrederechter JACOBS (*R.W.*, 1967-68, 1108) lijkt eerder van mening dat zulks niet nodig is. Dit is ook de mening van D'UDEKEM D'ACQZ en SNICK (*a.w.*, nr. 654) die erop wijzen dat volgens artikel 563, Ger. W., de vrederechter zonder uitzondering bevoegd is om kennis te nemen van tegenvorderingen die onder zijn bevoegdheid vallen of ontstaan zijn uit de overeenkomst of het feit dat ten grondslag ligt aan de oorspronkelijke vordering. Trouwens wijst de praktijk uit dat in dergelijk geval een poging tot verzoening meestal neerkomt op tijdverlies en vertraging van de procedure, zodat ze alleszins van weinig praktisch nut is.

Moet ingeval van vordering tot vrijwaring nog eerst in verzoening geroepen? In het door JACOBS (*a.w.*) aangehaald vonnis van de Rb. Antwerpen dd. 30 november 1964 inzake Denissen t./ Driessens en cs., wordt zulks overbodig geacht onder aanvoering dat de verzoeningspoging „voor doel heeft een proces te vermijden tussen personen, die een betwisting hebben omtrent een pacht” en concludeert dan, dat het geding tot vrijwaring niet door een verzoeningspoging moet worden voorafgegaan, vermits deze noch in rechte noch in feite bij machte zou zijn het hoofdeding te vermijden.

Anderzijds zal het weglaten van het kadastraal kencijfer van het perceel bij de verzoeningsprocedure geen juridisch gevolg hebben wanneer de partijen genoegzaam weten waarover het gaat (Rb. Brussel, 5 juli 1957, inzake Stevens t./ Van Seghbroeck, *onuitg.*).

Sedert het Cassatiearrest van 25 juni 1971 (*Arr. Cass.*, 1971, blz. 1039) kan niet meer ernstig worden betwijfeld dat ook de vordering gesteund op miskenning van het recht van voorkoop enkel ontvankelijk is wanneer ze werd voorafgegaan door een poging tot verzoening. Anderzijds, wanneer de eiser in de dagvaarding uitdrukkelijk stelt dat verweerder — buiten iedere pachtidee om — bepaalde gronden in gebruik kon nemen met het gedogen van één der eisers, en zonder goedkeuring der andere eisers, en derhalve ontruiming en schadevergoeding vordert, moet de eigenlijke procedure niet worden voorafgegaan door een verplichte verzoening, ook al zal de verweerder zich op „pacht” beroepen (Vred. Kontich, 23 maart 1971, inzake Hofmans t./ Hofmans, *onuitg.*).

TITEL XIII

**VERPACHTING DOOR OPENBARE BESTUREN
EN INSTELLINGEN**

HOOFDSTUK I

BEPALING

361 „De verhuring van de goederen van de Staat, van de gemeenten en van de openbare instellingen is aan bijzondere reglementen onderworpen” (art. 1712 B.W.). Wat waar is voor de verhuring in het algemeen, geldt ook voor de verpachting. De wet van 4 november 1969 schaft artikel 1712 B.W. noch expliciet noch impliciet af. De „bijzondere reglementen” inzake verpachting zijn te vinden in de artikelen 18, 37, § 1, 6°, Artikel III, artikelen 6 en 7, van de wet van 4 november 1969; zij worden verder onder deze titel besproken.

Vooraf moet echter nauwkeurig het terrein waarop die bijzondere regeling betrekking heeft afgebakend.

AFDELING I

OPENBARE BESTUREN

362 De bijzondere regeling, waarnaar artikel 1712 B.W. verwijst, is vooreerst van toepassing op de verpachting door de openbare besturen, nl. staat, provincies, gemeenten, agglomeraties en federaties, de cultuurraden, enz. Dit blijkt duidelijk uit de tekst van artikel 18 van de wet van 4 november 1969. De wet bedoelt hier echter enkel en alleen de goederen die tot het privaat domein van de openbare besturen behoren (DE PAGE, IV, nr. 491, 816; CLOSON, nr. 205, noot 1; *anders*: BAUDRY-LACANTINERIE, *Louage*, nr. 154; LAURENT, XXV, nr. 64; Rb. Brussel, 13 nov. 1889, *J.T.*, 1889, 1369).

Het openbaar domein is niet vatbaar voor verhuring; de aktuele rechtsleer en rechtspraak zijn het hierover volkomen eens (Cass., 5 maart 1896, *Pas.*, 1896, I, 104; Cass., 12 jan. 1893, *Pas.*, 1893, I, 79; Cass., 26 dec. 1890, *Pas.*, 1891, I, 31; Cass., 9 maart 1950, *Pas.*, 1950, I, 485; Cass., 3 maart 1968, *R.W.*, 1968-69, 409 en *R. Crit. J. B.*, 1969, blz. 5, met commentaar MAST, A.; D'UDEKEM D'ACCOZ en SNICK, nr. 613; GIRON, *Dictionnaire*, Tw. *Domaine public*, nrs. 2 en 44; *Nov.*, Tw. *Le domaine public*, blz. 59; PLANIOL, II, nr. 1666 *bis*; *Rép. P. Dr. B.*, Tw. *Biens*, nr. 100; DE PAGE, V, nr. 814; WILKIN, *Commentaire de la loi communale*, I, blz. 247).

Men aanvaardt nochtans dat bepaalde goederen die tot het openbaar domein behoren, o.m. stapelplaatsen aan de Antwerpse haven, vatbaar zijn voor verhuring (WIGNY, *Droit administratif, Principes généraux*, 1953, nr. 320, blz. 244-245).

Algemeen wordt echter aangenomen dat het openbaar domein enkel het voorwerp kan uitmaken van een overeenkomst *sui generis* (DE PAGE, IV, nr. 816). Zo werd gevonnist dat goederen waarvan de NMBS het genot heeft deel uitmaken van het openbaar domein en niet het voorwerp kunnen uitmaken van verhuring, doch wel van steeds herroepbare concessies waarop de pachtwetgeving nooit van toepassing is (Vred. Virton, 8 febr. 1973, *J. Liège*, 1973-74, 231). Inzake privaat domein van de gemeenten moet men onderscheid maken tussen de gemeentegoederen (*bien communaux*) en de patrimoniale goederen (*biens patrimoniaux*); beide behoren tot het privaat domein van de gemeente. Nochtans is de wetgeving inzake landpacht enkel en alleen van toepassing op de patrimoniale goederen. De zogeheten gemeentegoederen zijn overblijfsels van oude collectieve eigendommen, vaak voorheen braakliggende percelen of ontgonnen bossen, die aan de bevolking van de gemeente ter beschikking worden gesteld hetzij bij lotrekking, hetzij bij openbaar opbod, met beperking van het aantal loten per liefhebber, en

vaak aan zeer geringe prijs; het gaat hier om concessie-overeenkomsten *sui generis* (in zekere zin zelfs *intuitu personae*) en niet om verhuring of verpachting (*Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nrs. 21 en 261; Vred. La Roche-en-Ardenne, 5 sept. 1960, T. *Vred.*, blz. 303). Het ministerieel rondschrift van de Minister van Binnenlandse Zaken van 20 januari 1932 nr. 2297/6 gericht aan de provinciegouverneurs maakt het onderscheid tussen de gemeentegoederen en patrimoniale goederen definitief (*Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nr. 261; VANDEN ABEELE, blz. 70; BRANTS, *Het Belgisch gemeenterecht*, derde uitgave, nr. 533, blz. 439). Zo besliste het Hof van Cassatie dat gemeentelijke roden gemeentegoederen zijn in de zin van artikel 542 B.W. en deel uitmaken van het privaat domein van de gemeente; het recht van genot van de gemeentelijke roden hoort toe aan de inwoners van de gemeente aan wie het in beginsel toekomt; de verdeling van het genot onder de inwoners van de gemeente, „houthak” in de wet genoemd, is beheerst door het administratief recht; ze is niet aan de burgerlijke wet onderworpen dan in de gevallen door de wet uitdrukkelijk bepaald; de verdeling op basis van het door de gemeenteraad en door de Bestendige Deputatie goedgekeurd bestek is een verrichting *sui generis* waarop de wet op de pachtovereenkomst niet van toepassing is (Cass., 16 mei 1974, *Arr. Cass.*, 1974, 1032).

Onder het begrip „openbaar bestuur” vallen volgens WIGNY ook de regies, nl. regie van telegraaf en telefoon, regie van het luchtwezen, en regie der koeldiensten van de staat; deze rechtspersonen hebben een eigen patrimonium (WIGNY, *Droit administratif, Principes généraux*, 1953, nr. 151, blz. 132-133).

AFDELING II

OPENBARE INSTELLINGEN

363 Ook de verpachtingen gedaan door openbare instellingen zijn onderworpen aan de bijzondere reglementen waarvan artikel 1712 B.W. gewag maakt, en die verder worden afgelijnd in de wet van 4 november 1969. Wijl in België geen algemene wet bestaat waarbij het statuut van de openbare instellingen wordt vastgesteld, 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.

Welke is de juiste draagwijdte van het begrip „openbare instelling” waarvan sprake in artikel 1712 B.W. en artikel 18, 1^o, van de wet van 4 november 1969?

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*” (BUTTGENBACH, A., *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, *t.a.p.*). Volgens deze opvatting moet de openbare instelling onderscheiden worden van de vereniging van publiekrechtelijke aard (*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 personnalisés — qui ont été constitués par le procédé juridique de l'association et non par celui de la fondation" (a.w., 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 patrimonium aan een openbare dienst. BUTTGENBACH geeft een lijst van 140 openbare instellingen (*t.a.p.*, 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 e.v., 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 (LOCÉ, VII, blz. 151).

Het is zeker dat ten tijde van het totstandkomen van het burgerlijk wetboek slechts enkele openbare instelling 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 (thans afgeschafte) wet van 7 mei 1929 meer klaarheid gebracht? Men moet onder openbare instelling 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*, 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 englobe aussi les frontières de « l'établissement public-fondation » au sens où nous l'avons défini*" (a.w., nr. 394, blz. 327).

Anderzijds geeft de parlementaire bespreking van artikel 18 der wet van 4 november 1969 evenmin nadere toelichting omtrent de betekenis die de wetgever wil gehecht zien aan de term „openbare instellingen”.

364 Dragen o.a. het karakter van een openbare instelling:

- de O.C.M.W.'s (de vroegere C.O.O.'s);
- de kerkfabrieken;
- de protestantse consistories en Israëlische synoden door de regering erkend (wetten van 18 Germinal, jaar X en 4 maart 1870, alsook dekreet van 30 dec. 1809);
- de polders en wateringén (wet van 3 juni 1917 (polders) en 5 aug. 1956, gewijzigd door de wet van 3 juni 1957 (wateringén));
- de kathedrale en collegiale kapittels (wet van 19 dec. 1864);
- de groot-seminaries (keizerlijk dekreet van 6 nov. 1813 en wet van 10 dec. 1864);
- de bergen van barmhartigheid;
- de stichtingén van studiebeurzen (wet van 19 dec. 1864);
- de rijkshogescholen, akademieën, koninklijke musea, hogere rijkslandbouwinstitutén en rijkslandbouwstationen;
- de Nationale Landmaatschappij;
- de Algemene Spaar- en Lijfrentekas;
- de provinciale commissies van de stichtingén van studiebeurzen (wet van 19 dec. 1864).

Zijn echter geen openbare instellingén: de instellingén van openbaar nut, die hun ontstaan aan het privaat initiatief te danken hebben, doch door de wet alleen erkend worden bij Koninklijk Besluit uitgevaardigd ingevolge de wet van 27 juni 1921, die aan de regering toelaat de rechts-persoonlijkheid 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).

EVOLUTIE VAN DE WETGEVING

365 De bijzondere regeling, waarnaar artikel 1712 B.W. verwijst voor de verpachting door openbare besturen en openbare instellingen, was voorheen in de eerste plaats vervat in de wet van 7 mei 1929 tot regeling van de verhuring van landelijke goederen toebehorend aan de staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen.

Reeds door het verschijnen van de wet van 7 juli 1951 werd de wet van 7 mei 1929 van nog slechts ondergeschikt belang; immers alle bepalingen van de wet van 7 juli 1951 werden door deze laatste impliciet afgeschaft: de wet van 7 mei 1929 bleef enkel bestaan voor zover de bepalingen ervan in overeenstemming konden worden gebracht met de wet van 7 juli 1951. De door de wetgever gebruikte formulering liet plaats voor betwisting omtrent de vraag welke bepalingen van de wet van 7 mei 1929 precies afgeschaft waren en welke nog rechtskracht behielden. De wet van 4 november 1969 heeft terzake ineens schoon schip gemaakt; immers artikel II, B, bepaalt dat de wet van 7 mei 1929 op de verhuring van de landeigendommen van de Staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen, wordt opgeheven.

Inzake verhuring van landeigendommen door openbare besturen en instellingen kan voortaan eenvoudigweg worden verwezen naar het burgerlijk wetboek, en wel naar afdeling 3 van boek III, titel VII, hoofdstuk II, B.W., waar de wet van 4 november 1969 werd ingelast. Moest voorheen in een afzonderlijke wetgeving worden opgezocht aan welke regels en normen de verpachting door openbare besturen en instellingen was onderworpen, thans wordt alles geregeld door het B.W. Alle regels in het B.W. vermeld en betrekking hebbend op de landpacht, gelden ook inzake verpachting door openbare besturen en openbare instellingen (Vred. Mol, 20 okt. 1970, inzake Belg. Staat t./ Spruyt, *onuitg.*). Nochtans gelden voor deze laatste verpachtingen ook enkele speciale regels; deze zijn niet meer te vinden in afzonderlijke wetten en reglementen, doch werden gewoonweg in de tekst van de wet van 4 november 1969 ingelast.

Het staat derhalve vast dat de nieuwe pachtwetgeving integraal van toepassing is op de openbare besturen en instellingen, en dit zo in hun hoedanigheid van verpachter als die van pachter (EECKLOO, nr. 843), terwijl de gewone rechtbanken bevoegd zijn betwistingen tussen openbare besturen of instellingen en particulieren te beslechten voorzover de betwisting behoort tot het domein van het burgerlijk recht, met uitzondering van de betwistingen behorend tot het domein van het administratief recht, die tot de bevoegdheid van de Raad van State behoren (*id.*, nr. 843).

Zoals reeds gezegd, is de wet van 4 november 1969 volledig van toepassing op de verpachting door en aan openbare besturen en instellingen; zij heeft nochtans ook enkele bijzondere bepalingen uitgevaardigd voor verpachtingen door openbare besturen en openbare instellingen. Anderzijds is het logisch dat de (tijdelijke) wetgeving tot beperking van de pachtprizen (Artikel III, wet van 4 november 1969) eveneens bepalingen voorziet waardoor de pachtprizen bekomen door verpachting uitgaande van openbare besturen en openbare instellingen, aan reglementering worden onderworpen.

In de hiernavolgende hoofdstukken wordt dus commentaar verstrekt op de wet van 4 november 1969 voorzover zij bepalingen inhoudt die alleen van toepassing zijn bij verpachting door openbare besturen of openbare instellingen. Voor al het overige is de wet van 4 november 1969 zonder meer van toepassing.

Toch is ondanks de afschaffing van de wet van 7 mei 1929 het dekreet van 6 november 1813 van toepassing gebleven. Dit dekreet dient in acht genomen voor de wijze waarop wordt overgegaan tot verpachting van goederen die eigendom zijn van de kathedrale en collegiale kapittels en de seminaries (DE PAGE, Compl. IV, nr. 818, blz. 508). De pachtwet is terzake van toepassing, doch wat de wijze van verpachting betreft, moet de speciale wet van 6 november 1813 gevolgd (zie verder, nr. 382).

HOOFDSTUK III

VERPACHTING BIJ AANBESTEDING

AFDELING I

NORMALE WERKWIJZE (ART. 18, 1° TOT 3°)

366 De wijze van verpachting, wanneer deze uitgaat van staat, provincies, gemeenten of openbare instellingen, wordt geregeld bij artikel 18, 1°, 2° en 3° van de wet van 4 november 1969, welke voor wat de basisprincipes betreft, teruggaat naar de wet van 7 mei 1929.

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 (*Parl. Besch.*, Kamer, 1925-26, nr. 429, blz. 18 en 19; ROPPE, nr. 107; VANDEN ABEELE, blz. 87). Dit had grote nadelen: het openbaar opbod gaf aanleiding tot abnormaal hoge pachtprizen, als gevolg van de landhonger en soms ook van de rivaliteit tussen de boeren (VANDEN ABEELE, blz. 87; *Parl. Besch.*, Senaat, 1964-65, nr. 295, blz. 28); zodoende kwam het algemeen niveau der pachtprizen in gans de streek hoger liggen. De wetgever wilde de pachter beveiligen tegen overdreven pachtprizen (*Parl. Hand.*, Kamer, 5 mei 1927; *Parl. Besch.*, Senaat, 1 dec. 1927). De wet van 7 mei 1929 verbood de verpachting bij openbaar opbod, en in de plaats kwam de aanbesteding bij geheime inschrijving, welk systeem ook de basis is van de beschikkingen terzake in de wet van 4 november 1969 (art. 18, 1°).

De wetgever was ervan overtuigd — althans nog in 1929 — 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 zou zijn (VANDEN ABEELE, *a.w.*, blz. 88). Nochtans heeft de wetgever zich vergist, daar de prijzen bij geheime inschrijving even hoog, zoniet nog hoger liggen dan vroeger; zulks is vooral bij het huidige regime van pachtprisenbeheersing merkbaar: praktisch alle landbouwers doen een hoger bod dan het wettelijk toegelaten maximum, uit vrees dat het pachtgoed hun zou ontgaan.

367 Vooraleer tot verpachting over te gaan, moet het verpachtend bestuur de bedingen en voorwaarden voor de verpachting vaststellen, d.w.z. de aanbestedingsvoorwaarden vaststellen (art. 18, 3°) die zullen gelden voor de te houden openbare aanbesteding bij geheime inschrijving. De combinatie van artikel 18, 2°, en artikel 18, 3°, van de wet van 4 november 1969 geeft aan de regel van artikel 18, 3°, een uitzonderlijk belang. Immers, artikel 18, 2°, voorziet dat bij openbare aanbesteding van de pacht van landeigendommen, geen enkele inschrijving mag aanvaard worden waarbij de geboden pachtprijs meer dan 10 % hoger ligt dan de normale pachtprijs van het goed zoals die door de vrederechter is vastgesteld met toepassing van artikel 17; deze vaststelling wordt steeds gevraagd door het bestuur dat eigenaar is van het pachtgoed. Artikel 18, 2°, stelt een grens boven dewelke het hoogste bod niet door het verpachtend bestuur mag worden aanvaard; zulks teneinde te voorkomen dat de pachters een te hoog bod zouden doen; deze grens is overschreden wanneer de pachtprijs meer dan 10 % hoger ligt dan de normale pachtprijs van het goed zoals

die door de vrederechter bij toepassing van artikel 17 werd vastgesteld (zie boven, nrs. 46 e.v.).

Het hoort aan het verpachtend bestuur deze vaststelling bij verzoekschrift aan de vrederechter gericht te vragen, en teineinde met zekerheid te weten of een of ander bod al dan niet kan aanvaard worden binnen het kader van artikel 18, 2°, zal het verpachtend bestuur gedwongen zijn in ieder geval vooraf bij verzoekschrift zich tot de vrederechter te wenden teneinde de normale pacht prijs volgens de normen van artikel 17 te zien vaststellen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-2, blz. 38). Artikel III van de wet van 4 november 1969 heeft echter tot gevolg dat artikel 18, 2°, voorlopig niet zuiver kan worden toegepast: de „normale” prijs mag in geen geval de bij artikel III vastgestelde maximumprijs overschrijden; dit blijkt duidelijk uit artikel IV, 5°, der wet. Wat gebeurt er wanneer één of meer inschrijvingen meer dan 10 % hoger liggen dan de normale pacht prijs door de vrederechter volgens de normen van artikel 17 vastgesteld? In dat geval komt die inschrijving, of komen die inschrijvingen totaal niet in aanmerking voor het aanduiden van de pachter. Indien slechts één pachter een bod doet gelijk aan de maximum toelaatbare prijs, dan zal hij normaal (als hoogste bieder) tot pachter moeten worden aangeduid. Doch meer en meer zullen de openbare besturen op voorhand deze wettelijk toelaatbare maximumprijs in hun aanbestedingsvoorwaarden bekendmaken, teneinde voor de pachters een zekere norm te bieden en te talrijke afwijzingen uit te sluiten. In dat geval kan het gebeuren, en zal het inderdaad ook regelmatig voorkomen, dat meer dan één pachter bij geheime inschrijving een bod doet waarbij de maximum toelaatbare prijs wordt bereikt. De dan ontstane toestand zou onoplosbaar zijn, of althans tot willekeur aanleiding geven, zonder het voorschrift van artikel 18, 3°. Artikel 18, 3°, voorziet dat het betrokken bestuur of de betrokken instelling op straffe van nietigheid, in de met het oog op de verpachting vastgestelde aanbestedingsvoorwaarden, de voor de keuze van de pachter in acht te nemen normen bepaalt, ingeval verscheidene inschrijvingen de maximum toelaatbare prijs bereiken. In dat geval dient door het verpachtend bestuur overgegaan tot aanduiding van de pachter op grond van criteria die reeds — op straffe van nietigheid van de aanbesteding — werden opgenomen in de aanbestedingsvoorwaarden. De voor de keus van de pachter in acht te nemen normen — op straffe van nietigheid opgenomen in de aanbestedingsvoorwaarden — dienen objectief te zijn; hier werd de wettelijk ongetwijfeld geïnspireerd door de tekst van artikel 4 van de thans afgeschafte wet van 26 juli 1952, welk artikel destijds ook voor openbare besturen de verplichting voorzag in de aanbestedingsvoorwaarden de normen te voorzien die in bepaalde gevallen het uitkiezen van de huurder zouden bepalen. In dat verband deed destijds de Minister van Landbouw in het parlement volgende verklaring, die ongetwijfeld ook verhelderend zal werken voor de interpretatie van artikel 18, 3°: „Teneinde de mogelijkheid van misbruik en willekeur uit te schakelen... 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.” (*Parl. Besch.*, Kamer, 1951-52, nr. 197). Ook de rechtspraak ontstaan ingevolge toepassing van artikel 4 der wet van 26 juli 1952 kan in bepaalde, doch niet in alle gevallen, met nut gehanteerd worden teneinde tot een juiste interpretatie te komen van het voorschrift vermeld onder artikel 18, 3°. Bij herhaling werd uitgemerkt dat de Bestendige Deputatie controle mag uitoefenen over de in de aanbestedingsvoorwaarden voorziene normen (*vgl. R. v. St.*, 22 april 1966, DELIGNE, nr. 11.768). De keuze van de pachter wordt bepaald door de in de aanbestedingsvoorwaarden vastgelegde maatstaven. Voorkeur moet gegeven aan de inschrijver die voldoet aan een norm welke gerangschikt is vóór die waarin zijn mededingers voldoen (*R. v. St.*, 28 mei 1974, *Arr. R. v. St.*, 16.444). Beloften door de C.O.O. gedaan met betrekking tot de huur van een harer landgoederen, kunnen de commissie niet binden (*Arr. R. v. St.*, 11 jan. 1957, RECLOUX, nr. 5.453). Hoewel prioriteit voor grote gezinnen vaak in aanbestedingsvoorwaarden wordt aangetroffen, verplicht nochtans geen enkele wetsbepaling de C.O.O. die prioriteit op te nemen (*Arr. R. v. St.*, 14 maart 1962, VERLINDEN, nr. 9.239). De norm „kleinste bedrijf, bij gelijkheid van personen ten laste” werd aanvaardbaar geacht (*Arr. R. v. St.*, 27 juni 1968, LEFÈVRE, nr. 13.091), en eveneens een door de C.O.O. vooropgezette norm luidend „eerst de pachters van de gemeente, en dan van andere gemeenten” (*Arr. R. v. St.*, 22 april 1966, DELIGNE, nr. 11.768; zie ook: *Arr. R. v. St.*,

14 maart 1962, VERLINDEN, nr. 9.239). Zo ook de norm die voorkeur geeft aan de landbouwer wiens bedrijf het dichtste bij het te verhuuren perceel ligt (*Arr. R. v. St.*, 8 jan. 1965, MINNE, nr. 10.955). Indien als norm voorkeur wordt verleend aan de inschrijver waarvan de hoeve rechtstreeks aan het te verpachten perceel paalt dan impliceren de termen „rechtstreeks palen” dat er tussen de 2 percelen niets meer ligt, b.v. dat beide goederen niet door een openbare weg zijn gescheiden (*Arr. R. v. St.*, 28 mei 1974, nr. 16.444).

Buiten de vaststelling van de normen die voor de keuze van de pachter in aanmerking komen, kunnen de aanbestedingsvoorwaarden nog andere bepalingen inhouden. Vanzelfsprekend mag het bestuur voor het overige ook eenvoudigweg verwijzen naar de wet. Wijl de meeste bepalingen van de pachtwet van gebiedende aard zijn, heeft het bestuur geen grote vrijheid meer in het vaststellen van de aanbestedingsvoorwaarden. Er kunnen nochtans bijzondere bedingen worden ingelast betreffende de termijnen binnen dewelke de aanbestedingen moeten binnenkomen, de aanvangsdatum van de pacht, de levering en de teruggave (art. 1720, B.W., art. 45, 6°, wt 4 nov. 1969, art. 24, tweede lid, zelfde wet), de gevolgen van het gewoon toeval (art. 22, wet 4 nov. 1969), de ingebruikneming door het bestuur, de gevolgen van het overlijden van de pachter (art. 39, wet 4 nov. 1969), de ruimingskosten (art. 20, wet 4 nov. 1969), de beschikking over stalmest en stro (art. 24, lid 2, wet 4 nov. 1969), de aanplantingen (art. 28, wet 4 nov. 1969), en het aanwijzen van zekere percelen als bouwgrond (art. 6, 1°, wet 4 nov. 1969). In de aanbestedingsvoorwaarden kan zonodig ook de minimumprijs bepaald worden beneden dewelke het pachtgoed niet wordt toegewezen — mits deze minimumprijs het wettelijk toegelaten maximum niet overtreft. Vaak ook eist het lastenboek dat de pachter zijn bod door een borg doet medeondertekenen. In sommige provincies weigert zelfs de bestendige deputatie haar goedkeuring wanneer geen borgen gesteld werden (VANDEN ABBEELE, blz. 91, noot 3). Het verpachtend bestuur moet de aanbestedingsvoorwaarden behoorlijk bekendmaken. De publiciteit is voor iedere openbare aanbesteding een geldigheidsvereiste en de bestendige deputatie dient in elk konkreet geval na te gaan of dit vereiste al dan niet werd vervuld (*Arr. R. v. St.*, 13 juni 1961, nr. 8.661). De publiciteit wordt best gevoerd via 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 van inschrijving en adres aan hetwelk ze dient verzonden, vermelding dat de aanbesteding dient gedaan onder verzegelde en ter post aangetekende omslag, de voor de keuze van de pachter in acht te nemen normen ingeval verscheidene inschrijvers de maximum toelaatbare prijs bereiken, plaats, dag, uur van de opening en voorlezing der inschrijvingen, datum van ingenotreding, eventueel bestaan van voorkeurrecht van de zittende pachter, plaats waar de aanbestedingsvoorwaarden kunnen geraadpleegd worden, enz. (VANDEN ABBEELE, nr. 26, blz. 92).

368 De pachter moet zijn inschrijving bij aangetekend schrijven en onder verzegelde omslag aan het verpachtend bestuur doen toekomen. Beide voorwaarden werden gesteld om bedrog of begunstiging te vermijden; beide zijn derhalve van substantiële aard en de onregelmatige aanbiedingen moeten niet ontvankelijk verklaard (*Arr. R. v. St.*, 10 dec. 1952, RANSON, nr. 2029, *Pas.*, 1954, IV, 39; ROPPE, nr. 108; CLOSON, nr. 206; VANDEN ABBEELE, nr. 27, blz. 92; *Nov., Lois politiques et administratives*, IV, nr. 151; *R. Adm.*, 1938, blz. 491; *Rép. P. Dr. B.*, Compl. I, Tw. *Bail à ferme*, nr. 265).

De inschrijvingen worden in openbare zitting geopend en voorgelezen (art. 18, 1°), op de in de aanbestedingsvoorwaarden voorziene dag, uur en plaats. De zitting dient op straf van nietigheid van de beraadslaging openbaar te zijn. In principe wordt de pacht toegewezen aan de hoogste bieder binnen het bij de wet toegelaten maximum. Dit is nochtans niet immer het geval. De zittende pachter kan wellicht van zijn voorkeurrecht gebruik maken (art. 18, 4°). Ingeval de hoogste bieder niet de nodige rechtsbekwaamheid heeft om te contracteren kan hem natuurlijk de verpachting niet worden toegestaan. De hoogstbiedende kan eveneens worden uitgeschakeld zo hij onvoldoende waarborgen biedt inzake solvabiliteit of zo zijn geringe beroepsbekwaamheid de huurwaarde van het goed zou verminderen. Hoewel gesteund op de wet van 7 mei 1929, blijft het arrest van de Raad van State inzake Degraeve zijn waarde behouden waar het stelt dat: „de wet van 7 mei 1929 niets afdoet van het recht

van de commissie een inschrijver af te wijzen die geen voldoende waarborgen biedt op gebied van solvabiliteit of wiens beroepsonbekwaamheid de huurwaarde van het goed zou kunnen verminderen" (*Arr. R. v. St.*, 7 okt. 1955, DEGRAEVE, nr. 4.591).

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 (*Arr. R. v. St.*, 29 okt. 1954, nr. 3.772) lezen we: „overwegende dat generlei wets- of reglementsbeplating de tegenpartij verplichtte de levering automatisch te gunnen aan de inschrijver wiens prijs, in cijfers, de laagste was; dat zodanige verplichting niet voortvloeit uit artikel 21 van de wet van 15 mei 1846; dat dit artikel, wanneer het bepaalt dat de kopen in naam van de Staat met mededinging worden aangegaan, niet alleen de manoeuvres zoekt uit te sluiten, die het normaal spel van de mededinging in de war brengen, maar ook de concurrenten op gelijke voet zoekt te plaatsen; dat het de Staat niet verplicht de inschrijver te verkiezen die de in cijfers laagste prijs heeft geboden, zo de offerte van de betrokkene niet werkelijk voordeliger is dan die van de overige inschrijvers" (zie ook: *Rec. J. Dr. Adm.*, 1955, blz. 37, met noot DE VISSCHER, P.). *Mutatis mutandis* kan het principe dat hiervoor wordt uitgezet ook toegepast inzake toekenning van de pacht door het verpachtend bestuur, zodat de hoogste bieder geen recht op toewijzing kan doen gelden zo zijn bod niet werkelijk voordeliger is dan dat der overige mededingers. Wat verstaat men door „voordeliger"? Alleszins dienen de factoren solvabiliteit en beroepsbekwaamheid een rol te spelen zoals blijkt uit het hierboven aangehaald arrest DEGRAEVE (*Arr. R. v. St.*, 7 okt. 1955, nr. 4.591).

De hoogste bieder mag ook geen persoon zijn die wettelijk uitgesloten is ingevolge de wetten waarbij het openbare ambtenaren, leden der O.C.M.W. of kerkmeesters verboden is enig deel te hebben in akten of aanbestedingen van de instellingen die zij beheren.

Vooreerst dient vastgesteld te worden dat op burgerlijk gebied de pachtovereenkomst waarbij deze personen partij zouden zijn, rechtsgeldig is. Inderdaad, de nietigheid waarvan sprake is in artikel 1596 B.W. geldt uitsluitend voor koopovereenkomsten. Zij mag niet uitgebreid worden tot de huur- of pachtcontracten (DE PAGE, IV, nr. 57). De vraag blijft echter, of het verbod van artikel 245 S.W. de nietigheid op burgerlijk gebied betekent (*vgl.* DE PAGE, II, nr. 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 bureau 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 (*R. v. St.*, 27 okt. 1950, *Pas.*, 1951, IV, 79). Artikel 55 is ook van toepassing op de verhuringen door tussenpersonen gedaan met het doel aan de toepassing van de wet te ontsnappen.

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 (*Rép. P. Dr. B., Tw. Commune*, nr. 610; BRANTS, *Het Belgisch gemeenterecht*, vijfde uitg.,

nr. 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 als volgt: „Ieder openbaar officier of ambtenaar, ieder met een openbare dienst gelast persoon, die, hetzij rechtstreeks, hetzij door tussenpersonen of door schijnhandelingen, enig belang, welk het ook zij, neemt of aanvaardt in de verrichtingen, aanbestedingen, aannemingen of werken in regie waarover hij ten tijde van de handeling geheel of ten dele het beheer of het toezicht had, of die, belast met de ordonnancering van de betaling of de vereffening van een zaak, daarin enig belang neemt, wordt gestraft met een gevangenisstraf van drie maanden tot twee jaar en met een geldboete van vijftig frank tot drieduizend frank, en hij kan bovendien overeenkomstig artikel 33, worden veroordeeld tot ontzetting van het recht om openbare ambten, bedieningen of betrekkingen te vervullen. De voorafgaande bepaling is niet toepasselijk op hem die in de gegeven omstandigheden zijn private belangen door zijn betrekking niet kon bevorderen en 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. (*Rép. P. Dr. B., Tw. Commune*, nr. 610; *ibid.*, *Tw. Concussions et immixtions des fonctionnaires*, nr. 72).

369 Indien een verpachting bij wijze van inschrijving niet goedgekeurd wordt omdat zij geen voldoende uitslag heeft opgeleverd, wordt overgegaan tot een nieuwe inschrijving of zelfs tot een verpachting uit de hand, aldus artikel 18, 1°, laatste lid). Hier wordt duidelijk het geval bedoeld waar het hoogste aanvaardbaar bod beneden het bedrag blijft dat het verpachtend bestuur verhoopt had te bekomen (voorzover dit „verhoopt” bedrag niet het wettelijk toegelaten maximum overtreft). Het verpachtend bestuur heeft hier de keus, hetzij overgaan tot een nieuwe aanbesteding, hetzij tot verpachting uit de hand, dit alles onder controle van de bevoegde overheid (EECKLOO, nr. 852). Artikel 18, 1°, laatste lid, bedoelt niet het geval te regelen waar verschillende inschrijvingen de maximum toelaatbare prijs bereiken, daar in dat geval toepassing dient gedaan van artikel 18, 3°; ingeval echter alle inschrijvingen hoger zouden liggen dan het wettelijk toegelaten maximum, dan dient eveneens toepassing gedaan van artikel 18, 1°, daar immers in dat geval volgens artikel 18, 2°, geen enkele van die inschrijvingen mag aanvaard worden, en men dan staat voor een verpachting die geen voldoende uitslag heeft opgeleverd (art. 18, 1°, laatste lid), zodat tot nieuwe aanbesteding of verpachting uit de hand mag overgegaan (EECKLOO, nr. 852), zonder gebonden te zijn aan de normen van artikel 18, 3°.

Het proces-verbaal van toewijzing en de aanbestedingsvoorwaarden moeten onderworpen aan advies, machtiging en goedkeuring van de hogere besturen (zie verder, Hoofdstuk IV). Er wordt algemeen aanvaard, dat de goedkeuring achteraf komt na het sluiten van de pachtovereenkomst, die slechts een voorwaardelijk karakter heeft tot de goedkeuring is gegeven (*Parl. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 663; Vred. Sint-Truiden, 6 maart 1962, *R. Ann. J. B.*, 1963, nr. 92; CLOSON, nr. 206).

Het besluit waarbij de bestendige deputatie weigert goedkeuring te hechten aan de toewijzing van de huur van een perceel land, hoeft niet te worden betekend aan de persoon die de toewijzing bekwam (*Arr. R. v. St.*, 3 april 1962, LAPAGE, nr. 9.283).

370 De bijzondere aandacht dient erop gevestigd dat zolang artikel III van de wet van 4 november 1969 strekkend tot beperking van de pachtprizen van toepassing is, dit laatste artikel zal worden toegepast niettegenstaande elke strijdige bepaling van artikel 18 (art. IV, 5°, wet 4 nov. 1969). Tot zolang blijft derhalve artikel 18 dode letter.

AFDELING II

VERPACHTING VAN GOEDEREN DIE WERDEN ONTEIGEND OF VERKREGEN TEN ALGEMENEN NUTTE (ART. 18, 4°)

371 Een bijzondere regeling werd in artikel 18, 4°, voorzien inzake de verpachting van goederen die werden onteigend of verkregen ten algememen nutte. In deze gevallen geniet de vroegere pachter een voorkeurrecht tegen de normale pachtprijs. Deze regeling werd voorzien daar het vaak gebeurt dat goederen die werden onteigend of verkregen ten algememen nutte, niet onmiddellijk voor dat doel worden aangewend, maar dat zij opnieuw ter beschikking worden gesteld van de vroegere pachter of van een andere gebruiker. De wetgever vond het in deze gevallen gewenst een voorkeurrecht in te stellen ten voordele van de vroegere pachter en dit tegen de normale pachtprijs zoals die door de vrederechter is vastgesteld met toepassing van artikel 17 (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, stuk 95, nr. 6, blz. 23).

De pachter die het pachtgoed uitbaatte op het moment van de onteigening of verkrijging ten algememen nutte geniet de voorkeur boven om 't even welke andere kandidaat-pachter (EECKLOO, nr. 878), op voorwaarde dat hij als „pachter” in de zin van de wet (artikel 1) kan worden beschouwd (CLOSON, nr. 210). Ingeval van onteigening geniet degene, die het goed pacht op het ogenblik van de inbezitstelling, van het voorkeurrecht voorzien bij artikel 18, 4°.

Zo de vroegere pachter de voorwaarden vervult om van het voorkeurrecht te kunnen genieten, moet het verpachtend bestuur zich met hem in verbinding stellen en hem de gelegenheid geven zijn voorkeurrecht uit te oefenen; dit onderstelt dat hem tevens de „normale pachtprijs” — zoals die door de vrederechter bij toepassing van artikel 17 werd vastgesteld — wordt medegegeeld, zodat hij met kennis van zaken kan beslissen. Naar analogie met artikel 57 zal bedoelde mededeling aan de pachter best bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangekende brief gebeuren (CLOSON, nr. 210; EECKLOO, nr. 878). Het aanbod tot pachten kan geen onbepaalde duur hebben; toch voorziet de wet nergens binnen welke termijn de pachter moet te kennen geven of hij al dan niet van zijn voorkeurrecht gebruik wenst te maken. EECKLOO is van oordeel dat, naar analogie met het in artikel 48, 1°, bepaalde inzake het recht van voorkoop bij verkoop uit de hand, deze termijn tenminste één maand moet bedragen (*ibid.*). Bij akkoord van de pachter gebeurt de verpachting uit de hand, aan de „normale” pachtprijs, door de vrederechter op verzoek van het verpachtend bestuur vastgesteld volgens artikel 17 van de wet.

Ook hier echter heeft artikel III van de wet van 4 november 1969 op de beperking van de pachtprizen tot gevolg dat artikel 18, 4°, niet zuiver kan worden toegepast: inderdaad, de „normale” prijs mag in geen geval de bij artikel III vastgestelde maximumprijs overschrijden; zulks blijkt duidelijk uit artikel IV, 5°, van de wet van 4 november 1969.

Bij weigering van de pachter — die op zijn beslissing niet meer kan terugkomen — gaat het verpachtend bestuur over tot verpachting bij aanbesteding.

De keus van pachter, gedaan bij toepassing van artikel 18, 4°, hoeft niet aan de appreciatie van de hogere overheid onderworpen, daar de openbare instelling uit de wet het recht put die pachter te kiezen (CLOSON, nr. 210). Anderzijds vindt de mening dat artikel 18, 4°, ook toepassing moet vinden in het geval voorzien bij artikel 7, 9° (EECKLOO, nr. 880) noch in de tekst noch in de voorbereidende werken, steun; ongetwijfeld bestaat er gelijkheid van motieven doch de verplichting ook in geval van artikel 7, 9°, toepassing te doen van artikel 18, 4°, vindt men nergens.

372 Vanzelfsprekend behoudt in voorkomend geval de vroegere pachter het recht terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of eventueel enkel schadevergoeding te vorderen, indien het bij de opzegging als reden opgegeven voornemen (gebruik ten algememen nutte,

art. 6, 4°) meer dan zes maanden na de ontruiming van het goed, zonder gewichtige reden, geen normale uitvoering heeft gekregen, rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden (art. 13, 2°). Dit is alleen het geval wanneer het gaat om gronden die na het sluiten van een pachtvereenkomst verkregen werden door een openbaar bestuur of publiekrechtelijke rechtspersoon op grond van een K.B. dat de onteigening te algemene nutte beveelt of toelaat; de term „verkregen” duidt erop dat de gronden in kwestie in feite niet onteigend zijn geworden, doch op grond van een K.B. dat onteigening beveelt of toelaat door onderhandelingen werden verworven. Artikel 13, 2°, vindt echter geen toepassing indien de gronden werkelijk werden onteigend, daar er immers in dat geval geen verhouding verpachter/pachter bestaan heeft tussen openbaar bestuur en pachter, daar immers de onteigening van rechtswege een einde maakt aan de pacht (art. 5, wet 26 juli 1962; *Rép. P. Dr. B., Tw. Expropriation pour cause d'utilité publique*, nr. 950).

Het niet-eerbiedigen van het voorkeurrecht waarvan sprake in artikel 18, 4°, wordt niet uitdrukkelijk in de nieuwe pachtwet gesanktionerd. Ongewijfeld echter kan de pachter het recht hem bij artikel 18, 4°, toegekend, zijnde een burgerlijk recht, voor de burgerlijke rechtbank worden opgevorderd onder vorm van schadevergoeding (EECKLOO, nr. 882), terwijl hij de geldigheid van de nieuwe pacht voor de Raad van State zou kunnen betwisten. Terugkeer op het pachtgoed lijkt wel uitgesloten daar een sanktie nooit, naar analogie, kan opgelegd (DE BOUNGNE, *R.W.*, 1971-72, blz. 368).

AFDELING III

REGELING BEPAALD DOOR DE TIJDELIJKE WETGEVING TOT BEPERKING DER PACHTPRIJZEN (ART. III, 6° EN 7°)

373 De zuivere toepassing van de door artikel 18 van de wet van 4 november 1969 voorziene regeling inzake verpachtingen uitgaande van de Staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen, wordt in het gedrang gebracht door artikel III van diezelfde wet, waarbij — ten tijdelijken titel — de pachtprizen worden beperkt.

De motieven die de wetgever ertoe gebracht hebben artikel III (pachtprijsbeperking) in de wet van 4 november 1969 in te lassen werden hoger besproken (zie boven, nr. 52). De artikelen 1 tot en met 5 van Artikel III, zijn eveneens van toepassing wanneer het gaat om verpachtingen uitgaande van Openbare besturen en instellingen; zij werden hoger besproken onder de nummers 53 tot en met 65.

Doch inzake verpachting door openbare besturen en instellingen werd aan de reeds bestaande en van toepassing blijvende artikelen 1 tot en met 5, ook nog artikel 6 en 7 toegevoegd bij Artikel III. Deze zullen hierna worden besproken.

Vooreerst dient onderlijnd dat zich geen enkel bijzonder probleem stelt, en dat artikel 18 volstrekt van toepassing blijft ingeval de openbare aanbesteding bij wijze van inschrijving onder verzegelde en ter post aangetekende omslag (volgens artikel 18, 1°) als hoogste bod een bedrag oplevert dat de maximumpachtprijs voorzien bij Artikel III niet overtreft.

374 De moeilijkheden beginnen, wanneer het hoogste bod, bekomen door openbare aanbesteding gedaan volgens de voorschriften van artikel 18, 1°, der wet, hoger ligt dan de maximumprijs toegelaten door Artikel III, dat de pachtprizen beperkt. Het gevaar is groot dat dit bij herhaling zal gebeuren en dat de pachters zeer hoge prijzen aanbieden die het wettelijk maximum ver overschrijden, terwijl ze trouwens niet eens van zin zijn in de toekomst die pachtprijs daadwerkelijk te betalen. Zij zouden integendeel op de mogelijkheid kunnen speculeren een beroep te doen op artikel

5 van Artikel III, om naderhand pacht prijsvermindering aan te vragen voor de vrede-rechter, of om nadien de teruggave van het teveel betaalde te vorderen.

Om zulke ongezonde toestand zoveel mogelijk te voorkomen bepaalt artikel 6 van Artikel III dat tot verhuring uit de hand wordt overgegaan, wanneer bij gelegenheid van de verhuring van een landeigendom het hoogste bod meer bedraagt dan de maximumprijs toegelaten bij Artikel III.

Om willekeur te voorkomen bij de verhuring uit de hand, wordt in lid 2 van artikel 6 voorzien dat het betrokken bestuur of de betrokken instelling, op straf van nietigheid, in de met het oog op de verpachting vastgestelde aanbestedingsvoorwaarden, de normen vaststelt die de keuze van de pachter zullen bepalen. De in acht te nemen normen — op straf van nietigheid vooraf in te lassen in de aanbestedingsvoorwaarden — kunnen en zullen best geïnspireerd zijn op de criteria die in aanmerking komen in het geval voorzien bij artikel 18, 3°, van de wet van 4 november 1969, het geval n.l. waarbij — bij gelegenheid van een openbare aanbesteding — verscheidene inschrijvers de maximum-toegelaten pacht prijs volgens het gewoon pacht recht berei-ken (zie boven, nr. 361). Om het de lagere besturen ietwat gemakkelijk te maken, en om tevens een waarborg te hebben dat het voorschrift uit artikel 6, tweede lid, geen dode letter zou blijven, wordt in artikel 6, derde lid, bepaald dat de bestendige deputaties van de provincieraden deze normen mogen vaststellen en verplicht stellen voor de gemeenten en de openbare instellingen van hun provincie; hierdoor wordt tevens een zekere eenvormigheid bekomen en het gevaar voor willekeur beperkt.

De aandacht dient er nog op gevestigd dat de gemeenrechtelijke reglementering inzake aanbesteding der pacht voorzien in artikel 18 der wet van 4 november 1969 van toepassing blijft voorzover zij niet in strijd is met de voorschriften van Artikel III, 6° (art. IV, 5°).

Zo zal alles wat hoger — zie nr. 360 — gezegd werd aangaande de aanbestedingsvoorwaarden van toepassing blijven; de minimumprijs beneden dewelke wordt overgegaan tot een nieuwe inschrijving of zelfs tot verpachting uit de hand (art. 18, 1°, laatste lid; zie boven, nr. 361) moet worden aangegeven; anderzijds moet in de aanbestedingsvoorwaarden eveneens de maximum-toegelaten prijs worden bekendgemaakt, om tot een zuivere toepassing van artikel III, 6°, te komen. Voor dit alles wordt verwezen naar de kommentaar op artikel 18 (zie boven, nrs. 367-370). Ook de voorschriften over behoorlijke publiciteit, opening en voorlezing in openbare zitting, dienen toegepast.

Is een voldoende uitslag bereikt (bedrag liggend minstens gelijk aan de minimumprijs, of tussen de minimumprijs en de maximumprijs) dan wordt in principe toegewezen aan de hoogste bieder, onder voorbehoud voor het verpachtend bestuur een insolvabele of onbekwame pachter te weigeren of een pachter niet te aanvaarden wijl hij wegens wettelijke beschikkingen niet aan de aanbesteding mocht deelnemen (zie boven, nr. 362). Is het hoogste bod onvoldoende, d.w.z. lager dan de vooropgezette minimumprijs, dan speelt artikel 18, 1°, laatste lid, en wordt alnaargelang het geval overgegaan tot een nieuwe inschrijving of tot verpachting uit de hand; in dit laatste geval is het verpachtend bestuur niet gehouden aan de criteria vooropgezet in de aanbesteding voor het geval het hoogste bod de bij artikel III toegelaten maximumprijs overtreft, daar deze criteria enkel en alleen dat bepaald geval beogen (Eeckloo, nr. 861); vanzelfsprekend echter zal het verpachtend bestuur ook in dat geval niet met willekeur tewerkgaan, doch bepaalde objectieve normen in acht nemen als familietoestand, uitbatingsmogelijkheden, bekwaamheid, rentabiliteit, en zou het b.v. ook de inwoners van de eigen gemeente een bepaalde voorkeur kunnen verlenen.

Overtreft echter het hoogste bod het bij Artikel III toegelaten maximum, dan wordt overgegaan tot verpachting uit de hand volgens de in de aanbestedingsvoorwaarden op straf van nietigheid vastgestelde normen. Alle andere aanbiedingen (ook die beneden het maximum of ermee gelijkstaand) vervallen dan. Evenwel mag de maximumprijs wel tot de volle frank afgerond (*Arr. R. v. St.*, 13 jan. 1971, nr. 14.441). Terecht wordt er door Eeckloo (nr. 860) op

gewezen dat in artikel III nergens wordt voorzien dat degenen die een hoger bod dan de wettelijk toegelaten maximumprijs zouden hebben gedaan, van deze verpachting uit de hand zouden zijn uitgesloten; echter kan deze uitsluiting eventueel in de aanbestedingsvoorwaarden voorzien worden (in dezelfde zin: *Arr. R. v. St.*, 11 juli 1973, nr. 15.979). Mag bij de verpachting uit de hand ook de pacht worden toegewezen aan een landbouwer die niet aan de openbare aanbesteding heeft deelgenomen? Naar analogie met artikel 18, 3°, zou toch de keus dienen beperkt tot degenen die werkelijk aan de openbare aanbesteding hebben deelgenomen (CLOSON, nr. 208); een andere opvatting zou elke waarde ontnemen aan de door de pachtwet en de wet tot beperking der pachtprizen voorgeschreven openbare aanbesteding (ECKLOO, nr. 860).

Het is jammer dat de wetgever niet de kans benut heeft artikel III, 6°, in overeenstemming te brengen met artikel 18, 2° en 3° (CLOSON, nr. 208); zonder noodzaak werd hier een ingewikkelde toestand in het leven geroepen, waar men ermee zou hebben kunnen volstaan in artikel 18, 2°, de woorden „normale pachtprijs” te vervangen door „bij artikel III, 2°, § 1, wettelijk toegelaten maximum pachtprijs”.

375 Artikel 7 van Artikel III tot beperking van de pachtprizen voorziet anderzijds dat de bepalingen van Artikel III gelden voor de retributies verschuldigd uit hoofde van door de openbare besturen verleende concessies welke het genot of de exploitatie van een landeigendom tot doel hebben.

Het gaat hier niet om een pacht in de strikte zin van het woord, doch om een overeenkomst *sui generis* waarop de pachtwetgeving niet van toepassing is; deze goederen worden in genot of uitbating gegeven voor landbouwdoeleinden b.v. een concessie om het gras op een vliegplein af te maaien of door vee te laten afgrazen, idem voor wat aangaat b.v. dijken. Daar hier de pachtwetgeving niet speelt, zou zonder artikel 7 voormeld de ongezonde toestand bestaan dat deze retributies in het voordeel van de openbare besturen aan geen beperking zouden onderworpen zijn; dit werd thans terecht voorkomen, ook al hoort zuiver technisch gezien artikel 7 van Artikel III niet tot de pachtwet (*Parl. Besch.*, Senaat, 1951-52, nr. 389, blz. 6). Wat de toepassing van artikel 7 op de concessie van gemeentelijke raden betreft (*Cass.*, 16 mei 1974, *Arr. Cass.*, 1974, 1032).

HOOFDSTUK IV

ADMINISTRATIEVE FORMALITEITEN EN GOEDKEURINGEN

376 De verpachting door openbare besturen en openbare instellingen geeft aanleiding tot tal van bij bestuurswetten bepaalde adviezen, machtigingen en goedkeuringen.

Het ligt niet in de bedoeling hier een volledige en diepgaande uiteenzetting te geven over deze administratieve tussenkomsten en formaliteiten daar dit thuishoort onder het administratief recht. Hier zal een korte samenvatting volstaan.

Artikel 18, 1^o, tweede lid, van de wet van 4 november 1969 bepaalt dat de bedingen en voorwaarden van verpachting onderworpen zijn aan de bij de bestuurswetten bepaalde adviezen, machtigingen en goedkeuringen.

AFDELING I

OPENBARE BESTUREN

§ 1. Staat

377 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 (*Pand. B.*, Tw. *Domaine privé de l'état*, nr. 113; Tw. *Domaines*, nrs. 115, 121, 127; PATRIARCHE en ESQUELIN, *Traité du domaine de l'état*; *Nov.*, *Lois politiques et administratives*, IV, Tw. *Domaine privé*, nr. 142).

§ 2. Provincie

378 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 (*Pand. B.*, Tw. *Province*; LOIR, nr. 91; GOURDET en 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 (*Pand. B.*, Tw. *Domaine privé de l'état, des provinces, etc.*, nrs. 109 e.v.; *Nov.*, *Lois politiques et administratives*, I, Tw. *Institutions provinciales*, nr. 531).

§ 3. Gemeente

379 Landgoederen afhankelijk van de gemeente, worden door de gemeenteraad verpacht. Artikel 81 van de gemeentewet kent aan de gemeenteraad de bevoegd-

heid 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, 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, WILLEQUET, *Loi communale*, nr. 1086).

Een praktische moeilijkheid in verband met de noodzakelijke goedkeuring door de bestendige deputatie is wel of het lastenkohier voorafgaandelijk door de bestendige deputatie dient goedgekeurd te worden, dan wel of het volstaat de pachtakte, samen met de aanbestedingsvoorwaarden aan de goedkeuring van de bestendige deputatie te onderwerpen. De opvattingen hieromtrent zijn verdeeld, al wordt algemeen aanvaard dat de goedkeuring van de aanbestedingsvoorwaarden 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; *Parl. Hand.*, Senaat, 1927-28, blz. 663; GOURDET en CLOSON, nr. 108; ROPPE, nr. 108; WILLEQUET, *Loi communale*, tweede uitg., nr. 950; LOIR, nr. 91). VANDEN ABEELE (*a.w.*, nr. 35) raadt aan de voorafgaande goedkeuring van de aanbestedingsvoorwaarden 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 de aanbestedingsvoorwaarden stellig toegelaten (BRANTS, *Het Belgisch gemeenterecht*, vijfde uitg., blz. 435).

Het dossier dat 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 het dossier. 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 betreft. VANDEN ABEELE (nr. 40)

raadt zeer voorzichtig aan, vooraf reeds de aanbestedingsvoorwaarden 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.

De beslissingen van de bestendige deputatie inzake landpacht zijn niet vatbaar voor hoger beroep bij de Koning; zulks geldt zowel voor ontvoogde als voor niet-ontvoogde gemeenten (BRANTS, *Het Belgisch Gemeenterecht*, 1934, nr. 230, blz. 41 ; EECKLOO, nr. 869).

Onrechtstreeks heeft de bestendige deputatie een zekere normgevende bevoegdheid aangaande de verpachtingen afgesloten ook door ontvoogde gemeenten, daar Artikel III, artikel 6, lid 3, van de wet van 4 november 1969 bepaalt dat de bestendige deputaties van de provincieraden de normen die de keus van de pachter zullen bepalen bij verpachting uit de hand mogen vaststellen en verplicht stellen voor de gemeenten en openbare instellingen van hun provincie.

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 kwietschelding van de pachtprijs kan slechts door de gemeenteraad verleend worden; zo het kwietscheldingen 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 e.v.; WILLIQUET, *Loi communale*, nrs. 1082 e.v.; BRANTS, *Het Belgisch gemeenterecht*, nrs. 230 e.v.).

AFDELING II

OPENBARE INSTELLINGEN

380 Onder nr. 364 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 onderstand, kerkfabrieken, polders en wateringen, kathedrale en collegiale kapittels, en seminaries.

381 Voor verpachting van landeigendommen afhankelijk 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 pachtvereenkomst. De commissies die uit tenminste acht leden bestaan,

hetgeen het geval is in de gemeenten met meer 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, wet 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, noot 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 pachtvereenkomst 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, wet 10 maart 1925; zie ook: RENSON, *La bienfaisance publique*, 1951, blz. 144).

De pacht prijs 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, wet 10 maart 1925).

382 De verpachting van landeigendommen afhankelijk 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 en DEMARET, *Les fabriques d'églises*, blz. 118 e.v.; DE ROP, *Practische handleiding voor kerkfabrieken*, blz. 167; DAMOISEAUX, *Practische gids van het beheer der kerkfabrieken*, 523). Uitzonderlijk is de kerkfabriek bevoegd, wanneer het pachtvereenkomsten 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 zullen 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 pacht prijs 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 (Cass., 27 dec. 1888, *Pas.*, 1889, I, 77).

383 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 (wet 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.

384 De verpachting van landeigendommen toebehorend aan het bestuur van polders en wateringen, valt volledig onder 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 de 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, nr. 19).

Alle verpachtingen uitgaande van het bestuur van polders en wateringen zijn aan de goedkeuring van de bestendige deputatie onderworpen (*Rép. P. Dr. B., Tw. Wateringues - Polders - Schorres*, nrs. 454 en 456; PAUWELS, A., *Polders en Wateringen*, 1969, nrs. 348, 349, 671-677).

385 De verpachting van landbouwgoederen toebehorend aan kathedrale en collegiale kapittels en groot-seminaries wordt niet geregeld door de bijzondere wetgeving voor goederen afhankelijk van openbare besturen en instellingen; in feite gaat het hier niet om openbare instellingen in de eigenlijke zin van het woord. De verpachting geschiedt volgens de gewone voorschriften van het B.W. (dus de wet van 4 november 1969 is van toepassing) en naar de bepalingen van het dekreet van 6 november 1813 uitgevaardigd in uitvoering van het konkordaat 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

386 De pachtwetgeving is integraal van toepassing inzake verpachtingen door openbare besturen en instellingen, met dien verstande dat voor deze verpachtingen enkele bijzondere voorschriften deels behorend tot het administratief recht voorzien werden bij artikel 18 en Artikel III, artikel 6.

Verpachtingen uitgaande van openbare besturen en instellingen vallen grotendeels onder de bepalingen van het burgerlijk recht (nl. het B.W.) doch ook voor een deel onder bepalingen van administratief recht.

Dit onderscheid dient voor ogen gehouden ingeval zich betwistingen voordoen.

Gaat de betwisting tussen burger en overheid inzake een pachtvereenkomst om een zuiver burgerlijk recht, dan is de gewone burgerlijke rechtsmacht bevoegd om van de eis kennis te nemen, ongeacht de hoedanigheid van de verweerder, hij weze zelfs het bestuur (Cass., 5 nov. 1920, *Pas.*, 1920, I, 193; Cass., 14 april 1921, *Pas.*, 1921, I, 136; Cass., 12 juli 1921, *Pas.*, 1921, I, 311; ROPPE, nr. 122; CLOSON, nr. 219).

Zo zal b.v. de pachter die voor eigen gebruik werd opgezegd en die het pachtgoed verlaten heeft, nadien een vordering tot terugkeer met schadeloosstelling kunnen instellen tegen het openbaar bestuur, zo het niet binnen de zes maanden na zijn vertrek, het in de opzegging uitgedrukte voornemen ten uitvoer legt en zulks gedurende een periode van negen jaar (zie boven, nr. 125 e.v.).

Gaat echter de betwisting om een administratieve beslissing waaromtrent de wet het appreciatierecht aan het bestuur heeft overgelaten, doch die de pachter om een of andere reden als willekeurig aanziet, dan is elke vordering tot schadeloosstelling voor de gewone rechtbank onontvankelijk (ROPPE, nr. 122; CLOSON, nr. 219; Vred. Antoing, 12 jan. 1940, *T. Vred.*, 1945, 140). Immers, wanneer de wet de beoordeling, het appreciatierecht van zekere daden, aan het bestuur voorbehoudt, wordt geen enkel burgerlijk recht geschonden; de rechtbank mag haar appreciatierecht niet laten gelden in plaats van het bestuur dat krachtens de wet zelf dient te appreciëren. In zijn Mercuriale van 1 oktober 1921, besluit de Heer Procureur-Generaal Leclercq als volgt: „Het bestuur beoordeelt souverain in welke zin deze daden moeten gesteld worden: zijn beslissing is de wettelijke waarheid. Dienvolgens kan een partikulier 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). Dit is b.v. het geval voor de beslissing van het bestuur te verpachten of niet te verpachten; voor de beslissing gebaseerd op artikel 18, 1°, derde lid, over te gaan tot een nieuwe inschrijving of tot een verpachting uit de hand, enz. Zijn de gewone rechtbanken terzake onbevoegd, ook voor de Raad van State kan men in dergelijke gevallen niet terecht tenzij afwending van macht zou bewezen kunnen worden.

387 Het kan echter ook gebeuren dat het bestuur bij zijn beslissing bepaalde wettelijk voorgeschreven normen niet heeft in acht genomen en de pachter hiertegen opkomt. Hier is hoegenaamd geen sprake van aantasting van of inmenging in het appreciatierecht van het bestuur: het gaat er eenvoudigweg om dat het bestuur zekere bij de wet voorgeschreven en verplichte normen niet in acht heeft genomen. In zulk geval kan de pachter zich tot de Raad van State wenden. Immers, artikel 9 van de wet van 23 december 1946 tot oprichting van de Raad van State regelt de mogelijkheid van beroep tot nietigverklaring wegens schending van de substantiële of op straf van nietigheid voorgescreven normen, en wegens machtsoverschrijding en machtsafwending (VELGE, H., *Le conseil d'état*, nrs. 117 e.v.). Zijn o.a. op straf van nietigheid voorgescreven formaliteiten: de inschrijving onder verzegelde en ter post aangete-

kende omslag, de publiciteit, de opening en voorlezing van de inschrijvingen in openbare zitting, de vaststelling van de normen voor de keuze van de pachter voorzien bij artikel 18, 3°, en Artikel III, artikel 6, tweede lid. Het gaat hier telkens om administratieve maatregelen die op grond van artikel 9 van de wet van 23 december 1946 het voorwerp kunnen uitmaken van een beroep tot nietigverklaring wegens „overtreding van hetzij substantiële of op straf van nietigheid voorgeschreven normen, overschrijding of afwending van macht” (*Arr. R. v. St.*, 24 okt. 1949, GRISAR, nr. 137, *T. Best.*, 1950, 67, met noot; *Pas.*, 1950, IV, 55; *Arr. R. v. St.*, 10 dec. 1952, RANSON, nr. 2.029, *Pas.*, 1954, IV, 39). Zo is de Raad van State bevoegd om de beslissing waarbij de commissie van openbare onderstand de pachter van een landeigendom aanwijst, op haar wettigheid te toetsen, meer bepaald kan de Raad van State onderzoeken of de commissie zich heeft gehouden aan de in de aanbestedingsvoorwaarden bepaalde orde van voorkeur (*Arr. R. v. St.*, 8 jan. 1965, MINNE, nr. 10.955; *Arr. R. v. St.*, 8 jan. 1953, RONTANI, nr. 5.170); in dat geval heeft de teleurgestelde inschrijver een wettig belang om de aanduiding van de medecontractant van het bestuur aan te vallen om reden dat dezès inschrijving ten onrechte ontvankelijk werd verklaard (*ibid.*). In dezelfde zin: *Arr. R. v. St.*, 22 april 1966, DELIGNE, nr. 11.768.

Daarentegen is de Raad van State niet bevoegd om kennis te nemen van het middel dat gesteund is op een van de op de pacht betrekking hebbende bepalingen van het burgerlijk wetboek (*Arr. R. v. St.*, 8 jan. 1965, MINNE, nr. 10.955) en zulks kadert volledig met hetgeen hierboven werd uiteengezet.

Een netelig vraagstuk rijst wanneer de Raad van State de beslissing van een openbare overheid, waarbij een pacht aan een bepaalde persoon toegewezen wordt, vernietigt, zo inmiddels het kontrakt tussen de overheid en die persoon reeds is tot stand gekomen. Inderdaad, de vernietiging door de Raad van State uitgesproken, treft de beslissing door de overheid getroffen, doch laat het kontrakt onaangeroerd.

388 Op de vraag of de personen met wier bod ten onrechte geen rekening werd gehouden tegen het bestuur een vordering tot schadevergoeding kunnen instellen moet met een zekere omzichtigheid geantwoord. De 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, vereist door artikel 1382 B.W. kunnen bewijzen? Zullen zij, met andere woorden, het bewijs kunnen leveren dat de pacht hun wettelijk „moest” toegewezen worden? Vaak is zulk bewijs moeilijk te leveren vermits de overheid ondanks het feit der aanbesteding over een zeker keuzerecht beschikt en anderzijds bij voorkomend geval tot verpachting uit de hand kan overgaan. Duidelijker is de toestand als het voorkeurrecht van de pachter over het hoofd werd gezien (art. 18, 4°). Het zopas geschetst probleem werd reeds door meerdere auteurs onder ogen genomen, nl. in verband met de aanbestedingen van openbare werken waar het vraagstuk zich op analoge wijze stelt (RÉMION, F., *Le recours pour excès de pouvoir et le contentieux des marchés de travaux et de fournitures à l'Etat*, *Rec. J. Dr. Adm.*, 1954, blz. 63 e.v. inz. blz. 72).

De vraag of de persoon die zijn voorkeur zag miskend, de nietigverklaring van de pachtovereenkomst tussen het bestuur en de bevoordeligde derde mag vervolgen lijkt in positieve zin opgelost door het arrest van de Raad van State van 8 januari 1965 (*Arr. R. v. St.*, 8 jan. 1965, MINNE, nr. 10.955).

TITEL XIV

OVERGANGSBEPALINGEN

389 Gelet op de zeer belangrijke wijzigingen die de nieuwe pachtwet aanbrengt, zou kunnen verwacht worden dat tal van tijdelijke uitzonderingen, door middel van overgangsbepalingen zouden ingevoerd worden. De wetgever heeft ze echter tot het strikte minimum beperkt. De overgangsbepalingen hebben enkel betrekking — en dan nog in beperkte mate — op de opzegging, de kennisgeving na overdracht, en op het tijdstip van ingebruikneming, terwijl de laatste overgangsbepaling de toepassing van de nieuwe wet in verband met de pachtprijs opschort zolang een wet op de beperking van de pacht prijzen in werking is, en in de mate waarin de maatregelen voorzien in de nieuwe wet in strijd zouden zijn met deze wet op de pachtprijsbeperking.

Voor het overige geldt de vaste regel dat de bepalingen van de nieuwe wet van toepassing zijn op alle pachten die bij haar inwerkingtreding lopen of verlengd zijn. Hierop inhakend besliste het Hof van Cassatie dat het bewijs van het bestaan van een pacht, naar wordt beweerd gesloten op 17 maart 1957, doch zonder enig geschrift, door alle middelen van recht door de pachter kan worden bewezen zo hij in het bezit is van het pachtgoed: ook al bestond de nieuwe wet niet in 1957, toch dient de inmiddels van toepassing zijnde nieuwe wetgeving terzake toegepast (Cass., 23 sept. 1971, *R.W.*, 1971-72, 1541; Cass., 23 juni 1972, *R.W.*, 1972-73, 721 en *Bull. Arr. Cass.*, 1972, blz. 995; Vred. Diest, 17 mei 1971, inzake Van Diest t./ Peeters, *onuitg.*). Daar de wet van 4 november 1969 in het Staatsblad van 25 november 1969 is verschenen, werd ze van kracht vanaf 5 december 1969; alle op 5 december 1969 lopende of verlengde pachten vallen onder de nieuwe wet, behoudens de hierna te bespreken uitzonderingen. De term „lopen of verlengd zijn” werd precies aangevend om erop te wijzen dat alle pachtovereenkomsten die hoe dan ook — eventueel mondeling — bestaan op 5 december 1969 onder toepassing van de wet vallen, ongeacht de nog lopende duur, ongeacht de wijze waarop ze zijn tot stand gekomen (EECKLOO, nr. 886). Dit betekent ook dat de strijdige bedingen van de pachtovereenkomsten, afgesloten vóór het van kracht worden van de nieuwe wet, vervallen en door de wettelijke bepalingen vervangen worden. In veel gevallen kan deze regeling een diepgaande weerslag hebben. Het volstaat te wijzen naar één enkel domein, nl. de uitbreiding die o.m. aan de exploitatievrijheid werd gegeven, zowel wat de toepassing van het principe betreft, als de regeling bij de uit te betalen vergoedingen; alle overeenkomsten die hierover gesloten zijn, verliezen hun waarde en alleen de wettelijke bepalingen zijn van bij de inwerkingtreding van de wet van kracht.

390 Niettemin werden, zoals aangestipt, een minimum aantal overgangsmaatregelen voorzien.

Een eerste overgangsbepaling (art. IV, 1^o) stelt dat de geldigheid en de gevolgen van de opzeggingen die gedaan zijn vóór de inwerkingtreding van de wet, moeten beoordeeld worden overeenkomstig de wettelijke bepalingen die van kracht waren op het ogenblik van de kennisgeving ervan. M.a.w. de geldigheid en de gevolgen van bedoelde opzeggingen worden onttrokken aan de toepassing van de nieuwe wet, en de regelen van het vorige regime blijven gelden (Vred. Kontich, 7 juli 1971, inzake N.V. Imolex t./ Dierickx cs., *onuitg.*; Cass., 5 nov. 1971, inzake Motmans t./ Cleeren, *Arr. Cass.*, 1972, 241: De geldigheid en de gevolgen van een opzegging door de verpachter aan de pachter gegeven vóór de inwerkingtreding van de wet

van 4 november 1969 moeten worden beoordeeld overeenkomstig de wettelijke bepalingen die van kracht zijn op het ogenblik van de kennisgeving ervan).

Dit heeft o.a. tot gevolg dat de vóór 5 december 1969 gegeven opzeggingen, met het oog op eigen gebruik of voor exploitatie door naaste familieleden, geldig blijven, ook al werden ze gedaan in het voordeel van familieleden die volgens de nieuwe wet niet meer hiervoor in aanmerking komen (EECKLOO, nr. 889). Ook inzake de gevolgen van de vóór 5 december 1969 gegeven opzegging kan niet worden in twijfel getrokken dat die gevolgen integraal dienen beoordeeld overeenkomstig de wettelijke bepalingen die van kracht zijn op het ogenblik van de kennisgeving van de opzegging; hier dient de interpretatie gevolgd die onder het stelsel van de oude wetgeving tot stand was gekomen ingevolge rechtspraak en rechtsleer, ook al werd in de nieuwe wet aan reeds gekende begrippen een nieuwe of andere interpretatie gegeven (*anders*: EECKLOO, nr. 889). De term „wettelijke bepalingen die van kracht zijn op het ogenblik van de kennisgeving” kan toch niet beduiden dat wel de vroegere wettekst zou dienen toegepast, doch dan in het kader van de interpretatie die zou volgen uit de nieuwe wet. Wettelijke bepalingen op zichzelf „leven” niet: zij krijgen slechts vaste inhoud door rechtsleer en rechtspraak; zodoende dienen de wettelijke bepalingen van kracht op het ogenblik van de kennisgeving van de opzegging geïnterpreteerd in het kader van de rechtspraak en rechtsleer geldend onder de vroegere wet.

391 Een tweede overgangsbepaling, voorzien bij artikel IV, 2°, is thans nog slechts van historisch belang en zonder actuele praktische draagwijdte. Voorzien werd, dat, niettegenstaande de inwerkingtreding van de nieuwe wet, van het recht tot opzegging gebruik mocht gemaakt door de verkrijger die verpachte goederen had verworven vóór 5 december 1969 en voldeed aan de overige voorwaarden waaronder hij overeenkomstig het thans afgeschafte artikel 1778, tweede lid, B.W., opzegging mocht doen aan de pachter. Ditzelfde recht was voorzien voor de verpachter die zich in een schriftelijke pachtovereenkomst van kracht vóór het in werking treden van de wet, het recht had voorbehouden opzegging te doen voor eigen gebruik of voor de exploitatie door naaste familieleden in de loop van de eerste en tweede pachtperiode (art. 1774, § 2, II, B.W.). In het een en in het ander geval mocht van het recht tot opzegging gebruik worden gemaakt binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de nieuwe wet, hetzij tot 5 maart 1970. In beide gevallen echter zijn de nieuwe bepalingen betreffende de termijnen en de modaliteiten van opzegging evenwel van toepassing.

Gezien deze bepaling niet meer actueel is, lijkt het overbodig hierop verder in te gaan.

392 De overgangsbepaling voorzien bij artikel IV, 3°, heeft eveneens nog slechts historisch belang. Deze overgangsbepaling strekte ertoe het in artikel 35 bedoelde voordeel van pachthernieuwing te verlenen aan elke pacht die sinds minder dan drie jaar voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet door de pachter werd overgedragen aan diens afstammelingen, aangenomen kinderen of aan afstammelingen en aangenomen kinderen van zijn echtgenoot. De pachter mocht de kennisgeving, welke pachthernieuwing tot gevolg heeft, enkel verrichten binnen de drie maanden na de inwerkingtreding van de nieuwe wet; mocht de pachter echter sinds de overdracht overleden zijn, dan werd voorzien dat de kennisgeving door zijn rechtverkrijgenden diende gedaan te worden. Er weze aan herinnerd dat in alle gevallen waar de pachter vóór 5 maart 1970 gebruik heeft gemaakt van deze mogelijkheid, de overnemer of overnemers van rechtswege pachthernieuwing hebben bekomen zodat ten hunnen voordele een nieuwe eerste pachtperiode van negen is ingegaan op de verjaardag van de ingenottreding van de overdrager volgend op de kennisgeving (art. 35).

393 De overgangsbepaling voorzien bij artikel IV, 4°, is van groot belang.

Het is van groot belang — om de nieuwe pachtwet feilloos te kunnen toepassen —

de precieze aanvangsdatum te kennen van de pachten die werden aangegaan en lopende waren bij het van kracht worden van de nieuwe wet, hetzij op 5 december 1969. Van tal van op dat ogenblik lopende pachten zal het in feite moeilijk, zometer onmogelijk zijn, de precieze aanvangsdatum met zekerheid te kennen; dit zou tot grote moeilijkheden kunnen aanleiding geven, o.m. wanneer er het op aan komt vast te stellen in welke pachtperiode de pachter zich bevindt (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-3, blz. 19). De wetgever is er bekommerd om geweest ook aan deze pachtovereenkomst rechtszekerheid te verlenen. Daarom voorziet het eerste lid van artikel IV, 4°, dat de op de dag van de inwerkingtreding van de wet lopende pachtovereenkomsten waarvan het tijdstip van ingebruikneming als pachter niet kan vastgesteld worden, worden beschouwd als pachtovereenkomsten die een derde pachtperiode ingaan op de door het plaatselijk gebruik vastgestelde datum voor het vertrek van de pachter, volgend op de inwerkingtreding van de wet. Al de op 5 december 1969 lopende pachten, waaromtrent niet met zekerheid de aanvangsdatum kan worden bepaald, worden dus aangezien als overeenkomsten waarvan de derde pachtperiode ingaat na 5 december 1969, op de datum waarop volgens plaatselijk gebruik normaal de pachter vertrekt; dit kan zijn: 1 oktober 1970, 25 december 1969, 1 maart 1970, 15 maart 1970, 1 oktober 1970, 1 november 1970 of 30 november 1970 al naar het plaatselijk gebruik (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-3, blz. 19).

De aandacht dient erop gevestigd dat het wettelijk vermoeden dat men terugvindt in het eerste lid van artikel IV, 4°, alleen dan speelt wanneer het volstrekt onmogelijk is met zekerheid de aanvangsdatum van een pachtovereenkomst vast te stellen (*Parl. Besch.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-3, blz. 19; EECKLOO, nr. 887), ondanks de faciliteiten die in artikel IV, 4°, tweede lid voor verpachter en pachter werden uitgewerkt (Vred. Brugge, 3de kanton, 5 maart 1971, inzake Monbalieu t./ Beuse, *onuitg.*; Vred. Brugge, 19 febr. 1971, inzake Vermeire t./ Versteyle, *onuitg.*).

Om het automatisme van artikel IV, 4°, niet te laten spelen waar dit niet absoluut nodig is, heeft de wetgever in artikel IV, 4°, tweede lid, voorzien dat het bewijs van het tijdstip van ingebruikneming als pachter, door partijen kan geleverd worden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. De bedoeling is niet het bestaan zelf van de pacht te bewijzen, doch enkel voor een bestaande pacht, lopend op het ogenblik van het van kracht worden van de wet, de aanvangsdatum met zekerheid vast te stellen.

De hier geboden facilititeit, het bewijs van de aanvangsdatum door alle rechtsmiddelen, getuigen en vermoedens inbegrepen, te leveren, geldt zowel voor de verpachter als voor de pachter.

Voor de op 5 december 1969 lopende pachten betekent zulks — ten voordele van de verpachter — een afwijking op artikel 3 van de wet van 4 november 1969 (zie hoger), wat aangaat het bewijs van de aanvangsdatum der pacht; nogmaals, artikel IV, 4°, laat enkel toe op die wijze de aanvangsdatum te bewijzen en niets anders.

Kan ondanks de faciliteiten verleend bij artikel IV, 4°, tweede lid, toch niet het sluitend bewijs geleverd van de begindatum, dan moet artikel IV, 4°, eerste lid, worden toegepast (zie boven, nr. ???). Voor zover nodig kan erop gewezen dat artikel IV, 4°, zowel geldt voor mondeling als voor schriftelijk overeengekomen pacht (Vred. Maaseik, 11 febr. 1972, *R.W.*, 1972-73, 1869).

394 De laatste overgangsbepaling, voorzien bij artikel IV, 5°, staat in functie van de wetgeving op de beperking van de pachtprizen. Reeds vanaf 1940 tot op heden werden de pachtprizen door uitzonderingswetten beheerst. Zelfs de wet van 4 november 1969, hoewel zij een uitgewerkt systeem voorziet inzake pachtprijs, heeft in

artikel III een wet tot beperking van de pachtprizen ingelast, die de zuivere toepassing van de artikelen 3, 17, 18 en 19 van de wet onmogelijk maakt.

De wetgever heeft dan ook bij artikel IV, 5°, voorzien dat zolang een wet op de beperking van de pachtprizen zal in werking zijn, deze zal worden toegepast niettegenstaande alle strijdige bepalingen van de artikelen 3, 17, 18 en 19. Deze artikelen zullen slechts toepassing vinden in zoverre ze niet strijdig zijn met de wetgeving op de beperking van de pachtprizen. Dit geldt niet alleen voor de wettelijke regeling voorzien bij artikel III van de wet van 4 november 1969, doch ook voor elke eventuele nieuwe wet op de beperking van de pachtprizen. Bij de bespreking van de artikelen 3, 17, 18 en 19 werd telkens rekening gehouden met de gevolgen voortvloeiend uit artikel IV, 5° (zie boven, nrs. 31, 50, 51, 370 en 40).

BESLUIT

395 Wanneer de wet van 4 november 1939 in haar geheel beschouwd wordt, komen inzonderheid drie voordelen op de voorgrond.

Vooreerst mag gewezen worden op het belang van een samenhangend geheel, waarin alles wat de pachtwet betreft, is opgenomen. Deze verdienste komt niet alleen ten goede aan de rechtspractici, maar is vooral waardevol voor de geïnteresseerde rechtsonderhorigen.

Een tweede verdienste van deze wet is ongetwijfeld de geslaagde poging om een belangrijk deel van ons burgerlijk recht aan de eisen van de evolutie aan te passen. Deze modernisering is er vooral op gericht de bedrijfszekerheid van leefbare exploitaties in de hand te werken. Of hierbij een evenwicht bereikt wordt tussen de belangen van de pachter en die van de eigenaar is een vraag die bij de ontleding van een tekst niet kan beantwoord worden.

Een derde verdienste is de werkelijkheidszin die de besprekingen beheerst heeft: bepaalde twistpunten, die in de rechtspraak aan het licht waren gekomen, worden opgehelderd, terwijl op meerdere plaatsen de oplossingen die de rechtspraak gegeven had, bevestigd worden.

Hoewel de wetgever zelf niet de illusie koestert eens en voor altijd aan alle betwistingen een einde te hebben gemaakt, zal ieder onbevooroordeeld persoon moeten erkennen, dat dit parlementair initiatief door een uitgesproken resultaat bekroond werd.

ZAAKREGISTER

A

- Aanbesteding.
Zie: Openbare besturen.
- Aanplantingen.
Zie: Beplantingen.
- Aflevering van pachtgoed.
Zie: Pachtgoed.
- Afwezige, 25.
- Arbeidsovereenkomst,
— verhuring met — en toepassing wetgeving, 20.
- Bebouwing,
— vrijheid van pachter, 300, 301, 302, 303.
— bij voorraad gedane —, 332, 336.
- Bedenktijd.
Zie: Overlijden van pachter.
- Bedrijfsleiding,
— door pachter, 300 e.v.
- Bedrijfsverlies,
— bijzondere uittredingsvergoeding, 338.
- Bedrijfszetel,
— bevoegdheid *ratione loci*, 355.
- Beëindiging van pacht in onderlinge overeenstemming,
— authentieke akte, 133, 134.
— dwingend recht, 136.
— gedeeltelijke —, 135.
— instemming, 134.
— nietigheid, 136.
— wilsgebrek, 133.
- Beheer,
— bevoegdheid in hoofde van verpachter, 24.
— daad van —, 24, 25.
- Beheerder, 24, 25.
- Bekentenis,
— en bewijs van overeenkomst, 27.
— en waardering landbouwprodukten, 39.
- Bekwaamheid.
Zie: Afwezige, Beheerder, Curator, Geesteswakke, Gehuwde vrouw, Gerechtelijk raadsman, Krankzinnige, Minderjarige, Verkwister, Voogd.

- Beplantingen,
— aanplantingen van laagstammige fruitbomen, 324, 325, 326.
— einde pachtvergoeding voor —.
— — aanplantingen meer dan 18 jaar oud, 328, 329.
— — aanplantingen minder dan 18 jaar oud, 328, 329.
— — grondslag, 328.
— — maat, 328, 329.
— — vergoeding voor verpachter, 330.
— — waardevermindering van pachtgoed, 330.
— maatregelen bij wederrechtelijke aangelegde —, 327.
— noodzakelijk voor goed, 324.
— pachtverbreking, 327.
— schadevergoeding, 327.
— schriftelijke toestemming van verpachter voor —, 324.
— absoluut verbod tot — door verpachter, 323.
— principieel verbod tot — door pachter, 324.
— vervanging van dode/gevelde bomen, 324.
— vervanging van fruit- en bosbomen in weiden, 323.

B

- Beschadiging.
Zie: Pachtgoed.
- Bestemming,
— van pachtgoed, 293.
— bestemmingsgerichtheid, 317.
— bestemmingsgerichtheid inzake bewoonbaarheid, 312.
- Betaling van pachtprijs,
— betwisting, 43.
— bewijs, 43.
— kwijtschrift, 43.
— wijze, 43, 44.
- Bevoegdheid,
— *ratione loci*, 355.
— *ratione materiae*, 354.
— *ratione summae*, 354.

Bewijs van pachtvereenkomst,
 — authentieke en onderhandse akte, 27.
 — begin van uitvoering, 27.
 — bekentenis, 27.
 — bewijs van inbezitneming, 27.
 — bewijs van pachtvoorwaarden, 27.
 — bewijs van tijdstip van ingebruikneming, 27.
 — eed, 27.
 — getuigen, 27.
 — handpenningen, 27.
 — kwijting, 27.
 — schriftelijk bewijs —, 27.
 — tegenbewijs, 27.
 — toepassing van — regeling, 32.
 — uitvoering, 27.
 — vermoedens, 27.

Bewindvoerder (Voorlopige), 24.

Bezitsaanmatiging.
 Zie: Pachter.

Bomen,
 — beplanting met —, 322, 323, 324.
 — verbod tot aanplanting van —, 291.
 — vervanging van bos—, 291, 323, 324.

Bouwgrond en industriële grond,
 — opzegging, 102.
 — uitzondering op normale pachtduur, 71 e.v.
 Zie: (Recht van) Voorkoop, Vergoedingen.

Bouwvergunning, 73, 74, 117, 119.

Bosbouw,
 — en eigen gebruik, 87.
 — en landbouwbedrijf, 3.
 — producten en landbouwproducten, 38.

Brand,
 — aansprakelijkheid bij —, 296.
 — verzekering, 42.

C

Commissie van Openbare Onderstand.
 Zie: Openbare Besturen.

Concessie,
 — verleend door openbare besturen en pacht-prijs, bepalingenregeling, 375.

Curator, 25.

D

Duur van pachtvereenkomst,
 — bouwgronden of industriële gronden, 72, 73, 74, 75.
 — contractuele vrijheid, 66.
 — goederen van krankzinnige, 66.
 — gronden onteigend van alg. nutte, 76, 77.

— maximum —, 66.
 — pachtperiodes, 66, 67, 68, 69, 124.
 — pachtvernieuwing, 67.
 — samenvoeging met gelijklopende pacht-duur, 70.
 — uitzonderingen op normale pachtduur, 71 e.v.
 — verlenging van rechtswege, 68.
 — vermindering van —, 70.
 Zie: Onderpacht.

Dwingend Recht, 22, 66, 160, 344, 348, 353.

E

Eed,
 — bewijs pachtvereenkomst, 27.
 — bewijs pachtvoorwaarden, 27.

Eigen gebruik,
 — aanvang, 89.
 — advies van rijkslandbouwkundige, 88.
 — begrip, 83, 84, 85, 87.
 — beplanting, 87, 88.
 — bewijs, 83, 120.
 — duur, 89.
 — erfgenamen van verpachter, 137.
 — gedeeltelijke terugneming, 81.
 — gegrondheid van inzicht, 92.
 — medeëigendom, 82.
 — rechtspersoon, 86.
 — terugneming wegens —, 80.
 — vrederechter, 88.
 Zie: Opzegging, Voorkoop, Pachtverdracht.

Einde Pachtvergoeding.
 Zie: Beplantingen, Gebouwen en Werken, Plaatsbeschrijving, Prijzen.

Erfpacht,
 — en pachtvereenkomst, 15.

F

Fruitbomen.
 Zie: Beplantingen.

G

Garfpacht / Deelhebbende pacht,
 — beschikking over hoeveproducten, 304.
 — pachtvereenkomst, 16.

Garniering,
 — van pachthoeve, 292.
 — pachtverbreking, 292.
 — schadeloosstelling, 292.
 — van woonhuis, 292.

Gebouwen en Werken,
 — advies (verplicht) van ambtenaar van Mi-

nisterie van landbouw, 315.
 — belastingverhoging door pachter aangebracht, 41.
 — beperking van recht van oprichting, 307, 308.
 — beschrijving van uit te voeren werken, 315.
 — einde pachtvergoeding,
 — — bedrag, 316, 317, 318, 319.
 — — beëindiging van pacht in onderlinge overeenstemming, 319.
 — — beëindiging van pacht door pachter, 319.
 — — beëindiging van pacht door verpachter, 316, 317, 318.
 — — begrip, 306 e.v.
 — — minimumgrens, 318.
 — — objectieve nuttigheidswaarde, 317.
 — — steeds ten laste van verpachter, 318.
 — — waarborg, 321.
 — erfdiensbaarheid „non aedificandi”, 307.
 — oprichting principieel toegelaten, 306.
 — oprichtingsverbod na opzegging, 308.
 — pachtprijsherziening n.a.v. — door verpachter aangebracht, 51.
 — verbeteringen aan —, 309, 331.
 — vergoeding voor verbeteringen aan —, 334.
 — voorwaarden tot oprichting —, 309, 310, 311, 312.
 — — dienstig voor exploitatie, 310.
 — — hypothecaire inschrijving, 321.
 — — machtiging van vrederechter, 315, 316.
 — — noodzakelijk voor bewoonbaarheid van gepachte goed, 312.
 — — overeenstemming met bestemming van pachtgoed, 311.
 — — schriftelijke toestemming, 314, 316.
 — — zonder toelating, 320.
 — wegruiming, 313.
 Gebreken van pachtgoed,
 — vrijwaring tegen —, 288, 289.
 Gebruiken (Plaatselijke), 27, 33, 286, 292, 293, 294, 299, 303, 393.
 Geesteszwakke, 5.
 Gehuwde vrouw, 24, 25.
 Gerechtig raadsman, 24, 25.
 Grondclausule, 34.

H

Handgeld, 27.
 Hernieuwing van pacht,
 — bevoorrechte pachtoverdracht, 263, 268, 281, 282.
 — overdracht van recht van voorkoop, 255.

— overlijden van pachter, 149.
 Herstellingen,
 — dringende —, 290.
 — gerechtelijke toelating tot —, 287.
 — grote —, 286.
 — huurherstellingen, 294.
 — pachtprijsvermindering, 290.
 — uitvoering door pachter, 287.
 — verwittiging van noodzaak tot —, 287.
 Huurherstellingen, 294.
 Hoofdelijkheid, 262.
 Hypothecaire inschrijving, 228, 229, 321.

I

Industriële gronden.
 Zie: Bouwgrond.
 Ingenieur (Rijkslandbouwkundig), 56.

J

Jachtrecht, 284.

K

Koop- en verkoopcontract, 12.
 Koopwaren, 38.
 Koopwarenbeding, 38.
 Krankzinnige,
 — bekwaamheid tot sluiten van pachtovereenkomst, 24.
 — goederen van —, 66.

L

Landeigendom,
 — bedoeling van partijen, 3, 4, 5, 6, 7.
 — begrip, 3.
 — beroep van pachter, 5, 8.
 — bloemeteelt, 8.
 — gebouwen, 6.
 — groententuin, 8.
 — ligging, 8.
 — natuurlijke vruchten, 3.
 — nijverheidsvruchten, 3.
 — oppervlakte, 8.
 — veeteelt, 8.

Lastenkohier.

Zie: Voorkoop, Openbare Besturen en Instellingen (verpachting door —).

M

Medeëigendom, 25, 82, 109, 111, 246.

Meststoffen en navetten, 303, 331, 332, 336, 341.

Mijnschade, 349.

Minderjarige, 24.

N

Nalatigheid.

Zie: Pachtcr.

Nietigheid.

Zie: Dwingend Recht.

O

Onbekwaam.

Zie: Bekwaamheid.

Onderpacht,

— aan afstammelingen (bevoorrechte —), 259.

— bedoeling van partijen, 256.

— begrip, 256, 261.

— bewijs van toestemming van verpachter, 257.

— duur, 261.

— hoofdpachter (rechten en verplichtingen), 261.

— karakter van rechten en verplichtingen tussen pachter en onderpachter, 261.

— onderpachter (rechten en verplichtingen), 261.

— opzegging door verpachter wegens fout van pachter, 261.

— pachtverbreking, 257.

— ruil, 256.

— sanctie, 257.

— schadevergoeding voor onderpachter, 261.

— schadevergoeding voor onderpachter (bij opzegging door verpachter wegens fout van pachter), 261.

— schriftelijke toestemming van verpachter, 257.

— tuchtcontract, 256.

— termijn van respijt voor pachter, 257.

— verbod (princiepceel), 257.

— verpachter (rechten en verplichtingen), 261.

— weigering door verpachter, 257.

— zijdelingse vordering van verpachter, 261.

Ontbinding van pachtvereenkomst, 285, 293, 302.

Zie: Verbreking van pacht.

Oogst,

— vernieling, 345, 346, 347, 348.

— pacht prijsvermindering bij — vernieling, 346.

— schadeloosstelling bij — vernieling ingevolge risicoverzekering, 347.

— gewoon toeval, 348.

— buitengewoon toeval, 348.

Openbaar Bestuur,

— bijzondere uittredingsvergoeding voor pachter, 337.

— concessies door — verleend, 375.

— onteigening, 71, 76, 77, 100, 182, 337.

— uitsluiting van pachter van recht van voorkoop, 174.

— verzet van — tegen bevoorrechte pacht-overdracht, 279, 280.

Zie: Openbare besturen en instellingen (verpachting door).

Openbare Besturen en Instellingen (Verpachting door),

— aanbesteding,

— — bekendmaking, 367.

— — beperking van pacht prijzen, 373 e.v.

— — evolutie van wetgeving, 366.

— — geheime inschrijving, 366.

— — goedkeuring, 367.

— — hoogste bieder, 368.

— — inschrijving, 367, 368.

— — lastenkohier, 367.

— — nieuwe aanbesteding, 369.

— — openbaar ambtenaar die goed van het bestuur waarvan hij deel uitmaakt in pacht neemt, 368.

— — schadevergoeding bij niet-eerbiediging voorkeurrecht van zittende pachter, 372.

— — vaststelling van voorwaarden en bedingen, 367.

— — verpachting uit de hand, 369.

— — voorkeurrangorde bij verwijzing van pachtgoed, 367.

— — voorkeurrecht van zittende pachter, 371.

— aansprakelijkheid, 386, 387.

— administratieve formaliteiten, 376 e.v.

— appreciatie recht, 386, 387.

— berwistingen, 365.

— bevoegdheid, 365.

— C.O.O., 364, 383, 384.

— evolutie van wetgeving, 365.

— goedkeuringen, 376 e.v.

— groot-seminaries, 364, 385.

— instellingen van openbaar nut, 364.

— kathedrale en kollegiale kapittels, 364, 385.

— kerkfabriek, 364, 382.

— kerkmeester, 382, 383.

— openbare besturen, 362.

- openbare instellingen, 363.
- polders en wateringén, 364, 384.
- toepassing pachtwetgeving, 365.
- vereniging van publiekrechtelijke aard, 363.
- wijze van verpachting, 382.
- Openbaar Domein, 362.
- Openbare Instellingen.
 - Zie: Openbare besturen en instellingen (Verpachting door).
- Openbare Orde.
 - Zie: Dwingend Recht.
- Opzegging,
 - aangetekende brief, 106, 107, 118.
 - advocaat, 108.
 - bouwgronden en industriële gronden, 72, 73, 74, 75, 102, 117.
 - bouwvergunning, 117.
 - deurwaardersexploot, 106, 107, 118.
 - door pachter, 132.
 - door verpachter, 71, 77, 79 e.v., 104, 105.
 - echtgenoten, 110.
 - eigen gebruik, 80, 81, 82, 90, 91, 104, 116, 120.
 - ernstige reden,
 - — bebouwing, 97.
 - — bouwgronden en industriële gronden, 102.
 - — doeleinden van algemeen belang, 100.
 - — eigen gebruik, 80, 81, 82, 90, 91.
 - — gezinsdoeleinden en ontspanning, 102.
 - — kennelijke vijandigheid, 98.
 - — nalatigheid, 97.
 - — ruil van percelen, 94.
 - — samenvoeging van percelen, 93.
 - — splitsing van bedrijven, 95.
 - — veroordeling van pachter, 99.
 - — waardevermindering van pachtgoed, 97.
 - — zware beledigingen, 98.
 - gehuwde vrouw, 112.
 - geldigverklaring, 116, 118, 119, 122, 123.
 - gronden, voorwerp van onteigening van algemene nutte, 76, 77.
 - inhoud, 116.
 - instemming, 116, 118, 119.
 - kennisgeving, 75.
 - lastgeving, 108, 109.
 - medeëigendom, 109.
 - meerdere pachters, 110.
 - meerdere verpachters, 111.
 - nietige —, 116.
 - nietigheid, 122.
 - niet-uitvoering, 124.
 - opzeggingstermijn, 78, 103, 105.
 - overlijden van pachter, 111.
 - ratificatie, 109.

- sanctie, 122.
- termijn, 113, 114, 115.
- vergissingen, 116.
- verkavelingsvergdenning, 117.
- verval, 121.
- verzaking, 124.
- verzet, 116.
- verzoeningsprocedure, 118.
- vorm, 106, 115.
- vrederechter, 116, 118.
- wachtperiode, 121, 122.
- Zie: Gebouwen en Werken, Onderpacht, Overgangsbepalingen, Overlijden van Pachter, Pachtoverdracht, Vervreemding van pachtgoed, Voorkoop.

- Overgangsbepalingen, 158.
 - kennisgeving na overdracht, 392.
 - opschorting, 394.
 - opzegging, 390, 391.
 - tijdstip van ingebruikneming, 393.
- Overlijden van de pachter,
 - bedenktijd, 140.
 - erfgenamen of rechtverkrijgenden, 138.
 - gezamenlijke exploitatie door erfgenamen, 144.
 - onenigheid tussen erfgenamen, 143.
 - opzegging door pachter, 140.
 - opzegging door verpachter, 140.
 - opzeggingstermijn (voor verpachter), 139.
 - pachtvernieuwing, 149.
 - rechten van rechtvolgers, 140, 141.
 - rechten van verpachter, 139.
 - verwijzing van exploitatie, 145, 146.
 - verwijzing door loting, 146.
 - verplichtingen van rechtsopvolgers, 142, 147, 148, 149.
 - voorkeurrecht, 144.
 - voortzetting van de pacht, 138, 139, 141.
 - vrederechter, 143, 144, 145.
- Overlijden van verpachter, 137.

P

- Pachter,
 - aansprakelijkheid voor beschadigingen en verliezen, 294, 295, 296.
 - beschadigingen en verliezen, 295.
 - bestemming van pachtgoed (eerbiediging van —), 293.
 - betrekkingen tussen intredende en uitredende —, 299.
 - bezitsaanmatiging (optreden tegen), 297.
 - brand, 296.
 - exploitatie/bebouwing,
 - — als goed huisvader, 293.
 - — beperking van vrijheid van —, 301,

- 303.
- — vrije bebouwing van de gepachte grond, 301.
 - — vrijheid van —, 300, 302.
 - garniering van de hoeve, 292.
 - gedrag van —, reden tot opzegging. Zie: Opzegging.
 - grote herstellingen, 287.
 - huurherstellingen, 294.
 - nalatigheid, reden tot opzegging, 97.
 - pachtontbinding, 293.
 - plaatsbeschrijving, 298.
 - rechthebbende van prijzijvergoeding, 335.
 - sanctie bij misbruik van vrijheid van bebouwing, 302.
 - schadevergoeding aan verpachter, 293, 297.
 - schuldenaar uittreedingsvergoeding, 341 e.v.
 - tekortkoming van —, 342.
 - teruggave van pachtgoed in goede staat, 298.
 - voorkeurrecht van de zittende pachter, 372.
 - vreemde —, 1.
 - vrijheid andere goederen in pacht te nemen, 30.
 - vrijheid van bebouwing, 300 e.v.
 - vrijheid van beschikking over de hoeveprodukten, 304.
- Pachtgoed,
- aflevering, 284.
 - bedrijfszetel, 355, 356.
 - beschadiging, 295, 351.
 - bestemming, 293, 302, 310, 311, 332, 334.
 - bewaring: 323.
 - bezetting: 352.
 - gedaante: 290.
 - genotsderving: 290.
 - instandhouding: 286 e.v.
 - nuttigheidswaarde: 317, 319.
 - opeising, 352.
 - oppervlakte, 285.
 - plaatsbeschrijving, 282, 294, 298, 343.
 - staat: zie Staat.
 - tenietgaan,
 - — aansprakelijkheid, 349.
 - — door buitengewoon toeval, 353.
 - — door fout van partijen, 349.
 - — door toeval, 349.
 - — gedeeltelijk —, 349, 351.
 - — juridisch —, 352.
 - — verbreking van rechtswege, 349, 350.
 - teruggave, 298.
 - verbetering: zie Verbeteringen.
 - vervreemding: zie Vervreemding.
 - waarde, 317, 319, 320, 321, 322, 327, 328, 329.
 - waardevermindering, 97, 316, 330, 338.
 - wederopbouw van vernietigd —, 350.
- Pachtoverdracht,
- aan afstammelingen (bevoorrechte —), 260.
 - bedoeling van partijen, 256.
 - begrip, 256.
 - beledigingen (zware) en kennelijke vijandigheid van overnemer, 275.
 - beroepsbekwaamheid van overnemer, 277.
 - bewijs van toestemming van verpachter, 257.
 - eigen gebruik, 271-274.
 - hoofdelijkheid overnemer en overdrager, 262.
 - kennisgeving, 264-267.
 - materiële middelen van overnemer, 278.
 - opzegging door verpachter, 262, 270.
 - pachthernieuwing, 263, 268, 281, 282.
 - pachtoverdrager,
 - — rechten en verplichtingen bij bevoorrechte —, 263-267.
 - — rechten en verplichtingen bij conventionele —, 262.
 - pachtovernemer,
 - — rechten en verplichtingen bij bevoorrechte —, 263-267.
 - — rechten en verplichtingen bij conventionele —, 262.
 - pachtverbreking, 257.
 - redenen van verzet tegen bevoorrechte —, 269-280.
 - sanctie, 257.
 - schriftelijke toestemming van verpachter, 257.
 - termijn van respijt, 257.
 - tuchtcontract, 256.
 - verbod (princiëel), 257.
 - veroordeling van overnemer, 276.
 - verpachter,
 - — rechten en verplichtingen bij bevoorrechte —, 263-267.
 - — rechten en verplichtingen bij conventionele —, 262.
 - verzet tegen — door openbaar bestuur en publiekrechtelijk rechtspersoon, 279.
 - verzet van verpachter tegen bevoorrechte —, 268, 281, 283.
 - verzoeningspoging bij verzet van verpachter, 268.
 - weigering van toestemming, 257.
- Pachtovereenkomst,
- begrip, 2 e.v.
 - bekwaamheid: zie Bekwaamheid.
 - bewijs: zie Bewijs.
 - bezwarend karakter, 2.
 - consensuele overeenkomst, 2, 23, 26.

- en deelhebbende pacht, 16.
 - en erfpacht, 15.
 - en huurovereenkomst, 9, 10, 11.
 - en koop-verkoop, 12.
 - en ruilpacht, 13.
 - en vruchtgebruik, 14.
 - interpretatieregels, 27.
 - levensonderhoud, 14.
 - overeenkomst *intuitie personae*, 2.
 - persoonlijk recht van de pachter, 2.
 - registratie, 26.
 - roerende recht van de pachter, 2.
 - uitzonderingen,
 - — industriële vetmesterijen en fokkerijen, 18.
 - — seizoenpacht en huurcontract, 19.
 - — vennootschappen, 21.
 - — verhuering verbonden met arbeidsovereenkomst, 20.
 - vermoeden van —, 19.
 - verpachting van andermans goed, 25.
 - voorwerp van —, 2, 3 e.v.
 - vorm, 26.
- Zie: Beëindiging van pachtovereenkomst in onderlinge toestemming, Bekwaamheid, Bewijs van pachtovereenkomst, Duur van pachtovereenkomst, Hernieuwing van pacht, Ontbinding van pachtovereenkomst, Opzegging, Verbreking van pacht.

Pachtperiode.

Zie: Duur van pachtovereenkomst.

Pachtprijs,

- „af hoeve”, 32, prijzen — van landbouwprodukten.
- beding „waarde van koopwaren”, 36.
- beding van wisselende schaal, 34.
- bedoeling van partijen, 40.
- bewijs, 31, 39.
- bijkomende lasten, 41, 42.
- brandverzekering, 42.
- deskundig onderzoek, 33.
- element van pachtovereenkomst, 33.
- gebouwen, 41.
- goudclausule, 34.
- in geld, 33, 34, 35.
- in landbouwprodukten, 37, 38, 304.
- in natura, 35, 304.
- in werkprestaties, 36.
- koopwaren, 36, 38.
- muntdevaluatie, 34.
- omzetting in geld, 35.
- omzetting in speciën, 38.
- pachtwaarde, 33.
- plaatselijke gebruiker, 33.
- premies en toelagen door staat toegekend, 38.
- ruimen van grachten en niet-bevaarbare

- waterlopen, 42.
 - sleutelgeld (*chapeau*), 42.
 - vaste prijs, 36.
 - vrederechter, 33, 40.
 - vrijheid van partijen, 33.
 - wateringsgeschotten, 42.
- Pachtprijsbeperving, 51 e.v.
- coëfficiënt, 53-60.
 - gebouwen, 61.
 - geldende pachtprijzen, 56.
 - herziening maximumpachtprijs, 63, 64, 65.
 - kadastraal inkomen, 53, 55, 57.
 - landbouwgronden en weiden: 53-60.
 - provinciale pachtprijzencommissie, 52, 53, 54, 55.
 - rijkslandbouwkundig ingenieur, 56.
 - terugvordering van teveel betaalde pachtsommen, 63, 64.
 - verjaring van terugvorderingseis, 64.
 - verpachting van fruitbomen, 65.
 - verpachtingen van minstens 18 jaar, 62.
- Pachtprijsherziening, 45 e.v.
- advies van technische commissie, 50.
 - bevoegdheid, 50.
 - dagvaarding, 50.
 - evenredige —, 285.
 - gebouwen, 51.
 - herstellingen, 49.
 - monetaire maatregelen, 49.
 - pachtprijs schriftelijk bedongen of door vrederechter vastgesteld, 46.
 - procedure, 50.
 - rentabiliteitswijziging, 47-50.
 - vernieuwingen, 49.
 - vervaltermijn, 50.
 - voorafgaande verzoening, 50.
 - vrederechter, 50.
- Pachtprijsverhoging, 285.
- Pachtprijsvermindering, 285, 290, 289, 346.
- Plaatsbeschrijving,
- van pachtgoed, 282, 284, 298, 343.
- Plaatselijke gebruiken en gewoonten.
- Zie: Gebruiken.
- Polders en wateringén.
- Zie: Openbare Besturen en Instellingen.
- Prijzij,
- aanwijzing van karakter van gronden in pachtovereenkomst, 336.
 - afwijking van wettelijke regeling, 335.
 - bedrag, 336.
 - beëindiging van pachtovereenkomst, 335.
 - begrip, 331.
 - braakliggende gronden, 336.
 - cumulatie met einde pachtvergoeding, 331.
 - gebiedend karakter van wet, 335.
 - grondslag,

- meststoffen, navetten, 331, 332, 336.
- bij voorraad gedane bebouwingen, 332.
- onderhouds- en kuiswerken, 333.
- overdracht van gepachte goed, 335.
- stro, 331, 332, 336.
- ten laste van verpachter, 335.
- verantwoorde bebouwingen, 332.
- verantwoorde verbeteringen, 334.
- verbeteringen aan gronden inzake hun zuiverheid, 333.
- verbeteringen aan afsluitingen, afloop-greppels, wegen, gebouwen en werken, 334.

Provincie.

Zie: Openbare Besturen en Instellingen.

R

Rechtspleging,

- *actio ad futurum*, 40.
- advies van deskundige, 358.
- dagvaarding, 358.
- dagvaarding tot geldigverklaring van opzegging, 359.
- oproeping in verzoening, 358.
- scheidsgerecht, 315.
- verzoeningspoging (voorafgaande), 358, 359.
- vordering bij miskenning van recht van voorkoop, 360.
- vordering tot vrijwaring, 360.
- wederis, 360.

Reïntegratie en schadeloosstelling,

- begrip „schade”, 130.
- bewijslast, 125, 131.
- grondslag,
- — eigen gebruik, 126.
- — niet uitvoering opzeggingsreden, 127.
- termijn van vordering, 128.
- uitvoering van opzeggingsredenen, 125.
- voorwerp van vordering, 129.

Zie: Voorkoop.

Redenen tot opzegging.

Zie: Opzegging.

Rentabiliteit, 47, 48, 49, 50, 60.

Ruïlpacht,

- en pachtvereenkomst, 13, 256.
- en recht van voorkoop, 243, 171.

Ruilverkaveling, 246.

Ruiming,

- van grachten en niet-bevaarbare waterlopen, 42, 286.
- van putten en —, 286.

S

Samenvoeging van percelen,

- economisch en familiaal belang, 93.
- leefbaarheid van bedrijf, 93.

Schadevergoeding.

Zie: Beplantingen, Garniering, Onderpacht, Oogst, Pachter, Voorkoop, Vrijwaring.

Scheidsrechterlijk beding, 357.

Seizoen-pacht (Cultuurcontract),

- en recht van voorkoop, 171.
- en toepassing pachtwetgeving, 19.

Splitsing van bedrijven.

Zie: Opzegging.

Staat van pachtgoed,

- bewijslast van —, 298.
 - bij teruggave van pachtgoed, 300.
 - bij beëindiging van pachtvereenkomst, 343.
 - van bezaaiing van pachtgoed, 300.
 - van zuiverheid van onderhoud, 333, 336.
 - vaststelling van —, 298.
- Stro, 303, 331, 336, 341.

T

Tuchtcontract,

- en onderpacht, 256.
- en pachtoverdracht, 256.

Toepassingsgebied,

- goederen in België gelegen, 1.
- vreemde pachters, 1.
- uitzonderingen, 17-20.

Transportkosten, 39.

V

Veeteelt, 8, 18.

Verbeteringen,

- aan afsluitingen, 331, 334.
- aan gebouwen en werken, 309, 331.
- aan gronden (zuiverheid), 331.
- aan waterafloopgreppels, 331, 334.
- aan wegen dienstig voor exploitatie van hoeve, 331, 334.

Verbreking van pacht.

Zie: Beplantingen.

- bij niet vrijwaring van gebreken, 289.
- bij overtreding van verbod van onderpacht of pachtoverdracht, 257.

Vergoedingen,

- afstand van gewone uittredingsvergoeding na opzegging en blijkend uit authentieke akte, 344.
- afstand van recht van uittredingsvergoeding, 344.
- bewijs van —, 343.
- bijzondere uittredingsvergoeding,

- — aaneengesloten percelen voor gezinsdoeleinden en ontspanning, 337.
 - — bedrag, 340.
 - — bedrijfsverlies igevolge het onttrekken van het pachtgoed, 338.
 - — van dieren en materieel, 338.
 - — bouwgronden en industriële gronden, 337.
 - — bezettingsrecht van pachter, 340.
 - — genotsderving gedurende jaren voor het verstrijken van de lopende pachtperiode, 338, 339.
 - — gerechtelijke vaststelling van bedrag, 340.
 - — gronden verkregen door openbare besturen of publiekrechtelijke rechtspersonen op grond van K.B. dat onteigening toelaat van algemenen nutte, 337.
 - — gronden gebruikt door openbare besturen of publiekrechtelijke rechtspersonen voor doeleinden van algemeen belang, 337.
 - — niet beperkende opsomming in artikel 46, 338.
 - — provisionele vergoeding, 340.
 - — verlies uit waardevermindering van gebouwen en gronden, 338.
 - — forfaitaire vergoeding, 336, 340, 344.
 - — gebiedend karakter van bepalingen i.v.m. uittredingsvergoeding, 344.
 - — plaatsbeschrijving van pachtgoed, 343.
 - — uittredingsvergoeding door pachter verschuldigd,
 - — — bedrag, 341, 342.
 - — — grondslag,
 - — — — kosteloos ontvangen stro, mest, navetten, voordelen, 341.
 - — — — verlies door toeval of overmacht, 342.
 - — — — verlies wegens tekortkoming van pachter, 342.
 - — — voordelen door pachter toegestaan met het oog op oprichting van gebouwen en werken, 342.
 - — schuldvergelijking, 341.
 - — — Zie: Einde pachtvergoeding, Prijzij.
- Verhoor der partijen, 27.
- Verkavelingsvergunning, 117, 119.
- Verkwister, 25.
- Verlenging van pachtvereenkomst.
Zie: Duur van pachtvereenkomst.
- Vernieling van de oogst.
Zie: Oogst.
- Verpachter,
 - — aanplantingsverbod, 291.
 - — aflevering van pachtgoed, 284.

- — grote herstellingen, 286, 287.
- — instandhoudingsverplichting, 286 e.v.
- — meerdere verpachters van zelfde pachtgoed.
- — openbaar bestuur en openbare instellingen, 361 e.v.
- — opzegging: zie Opzegging.
- — overlijden, 137.
- — schuldenaar van prijzijvergoeding, 335.
- — verplichtingen, 284 e.v.
- — vrijwaring tegen gebreken, 288, 289.
- — vrijwaring van de oppervlakte, 285.
- — vrijwaring van rustig genot, 290.
- — — Zie: Onderpacht, Pachtoverdracht.

Vervreemding van het pachtgoed,

- — begrip, 150.
- — betrekkingen tussen partijen, 157.
- — bescherming van de pachter, 150, 151.
- — beslag op onroerende goederen, 154.
- — gedeeltelijke —, 150.
- — inbreng in vennootschappen, 150.
- — indeplaatsstelling van de overnemer, 151 e.v.
- — opzeggmogelijkheden door overnemer, 152, 153, 158.
- — overgangsbepaling, 158.
- — ruiling, 150.
- — schenking, 150.
- — subrogatie, 152.
- — tegenstelbaarheid van pacht aan verkrijger, 156.

Verzet,

- — van verpachter tegen voorttetting van pacht na overlijden van pachter, 149.
- — van verpachter tegen bevoorrechte pacht-overdracht, 268, 281, 283.
 - — — gegrondheid, 270.
 - — — geldigverklaring, 268, 270.
 - — — redenen, 269-280.
 - — — termijn, 268.

Industriële vetmesterij en fokkerij,

- — toepassing van pachtwetgeving, 18.
- — produkten van — en landbouwprodukten, 38.

Voogd, 24.

Voorkoop (Recht van),

- — afstammelingen van de pachter, 166, 167.
- — afstand van —, 22, 161.
- — bedoeling van wet van voorkoop, 159.
- — beëindiging van pacht in onderlinge overeenstemming, 183.
- — begrip, 159.
- — bij openbare verkoop,
 - — — afwezigheid van de pachter, 209.
 - — — herleving van het recht van voorkoop van de pachter,

- — — door splitsing in kavels, 209.
- — — bij herverkoop tengevolge uitoefening van recht van hoger bod, 211.
- — kennisgeving van verkoop.
- — lastenkohier, 202.
- — machtiging door vrederechter tot verkoop, 202.
- — meerdere eigenaars van pachtgoed, 215.
- — meerdere pachters, 205, 214, 215.
- — opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod, 211.
- — procedure, 203-210.
- — stilzwingen van de pachter, 209.
- — uitoefening van recht van voorkoop, 204.
- — vergeefse poging tot openbare verkoop, 210.
- — verkoop van een deel van het pachtgoed, 216.
- — verkoop van een goed waarvan het pachtgoed een onderdeel is, 216.
- — volmacht tot uitoefening van voorkoop, 204.
- — weigering van de pachter, 209.
- bij verkoop uit de hand,
- — aanbod van verkoop, 187.
- — aanvaarding door pachter, 191-194.
- — termijn, 191, 192.
- — — vorm, 193, 194.
- — — zuivere en eenvoudige aanvaarding, 193.
- — betalingstermijn voor pachter, 189.
- — kennisgeving van aanbod, 187, 188, 192.
- — registratie, 195.
- — verkoop, 197-200.
- — verwerping door pachter, 195.
- — verzaking van recht van voorkoop, 200, 201.
- — voorwaarden, 188, 190.
- bouwgronden en industriegronden, 180, 181.
- — erkenning door vrederechter, 180.
- — ernstige redenen voor machtiging door vrederechter tot verkoop met uitsluiting van recht van voorkoop, 184, 185, 186.
- — beledigingen (zware) en kennelijke vijandigheid van pachter, 184.
- — veroordeling van pachter, 184.
- — wijziging van samenstelling van gezin van de pachter, 184.
- familieleden van de eigenaar, 172.
- forfaitaire schadevergoeding, 247, 248.
- karakter van wet van voorkoop, 160.
- licitatie om uit onverdeeldheid te treden, 177.
- machtiging door vrederechter tot verkoop met uitsluiting van recht van voorkoop, 184, 185.
- misbruik van —, 247, 248, 249.
- miskenning van —,
- — bij openbare verkoop, 219, 220.
- — bij verkoop uit de hand, 218, 220.
- — derden, 236.
- — hypothecaire inschrijving van vonnis van indeplaatsstelling, 232.
- — hypothecaire inschrijving van vordering van naasting, indeplaatsstelling, 228, 229.
- — indeplaatsstelling, 217, 222, 223, 224.
- — inwilliging van vordering van indeplaatsstelling, 230.
- — lasten ten voordele van derden, 236-240.
- — louter materiële miskenning, 221.
- — minnelijke schikking, 228.
- — notariële akte na vonnis van indeplaatsstelling, 231.
- — schadeloosstelling, 217, 222, 223, 224.
- — termijn van vordering van naasting, indeplaatsstelling, schadevergoeding, 225, 226.
- — verhouding tussen indeplaatsgestelde pachter en koper, 233.
- — verhouding tussen indeplaatsgestelde pachter en aanvankelijke verkoper, 234.
- — verhouding tussen verkoper en aanvankelijke koper, 235.
- — vordering tot naasting en indeplaatsstelling, 228.
- — vordering tot schadevergoeding, 227.
- Nationale landmaatschappij, 159.
- onderpachter, 165, 171.
- ontbindende voorwaarde van verkoop.
- opzegging door pachter, 179.
- overdracht van recht van voorkoop, 250 e.v.
- — bewijs van overeenkomst tussen pachter en derde koper, 254.
- — bij openbare verkoop, 254.
- — bij verkoop uit de hand, 253.
- — borg, 255.
- — forfaitaire schadevergoeding, 255.
- — machtiging door vrederechter tot exploitatieoverdracht, 255.
- — pachternieuwing, 255.
- — schriftelijke instemming van derde koper, 254.
- — tijdstip van verkoop, 253.
- — verbod van exploitatieoverdracht, 255.
- — verkoop aan een derde, 255.
- — verkoop in kavels, 255.
- — verkoop in massa, 255.

- — volmachtdrager voor derde-koper, 254.
 - — waarborg, 255.
 - pachter, 164.
 - pachter-familieelid van eigenaar, 172.
 - pachter-medeeigenaar, 164, 173.
 - pachter — openbaar bestuur / publiek-rechterlijke persoon van onteigende gronden, 182.
 - pachter rechtspersoon, 164.
 - pachtovernemer, 165.
 - publieke verkoop om uit onverdeeldheid te geraken, 177.
 - reïntegratie en schadeloosstelling, 176.
 - ruil, 171.
 - seizoenpacht/cultuurcontract, 171.
 - uitbreiding van —, 166, 167.
 - uitsluiting van —, 170 e.v.
 - verbod van vervreemding van pachtgoed, 241, 242, 245, 246.
 - verkoop aan medeëigenaar van aandeel in eigendom van het gepachte goed, 177.
 - verkoop aan openbaar bestuur of publiek-rechtelijk persoon voor doeleinden voor algemeen belang, 174, 175, 176.
 - verkoopbelofte, 178.
 - verplichting voor pachter goed zelf te exploiteren, 241, 243, 244, 245, 246.
 - voorwaarden, 162, 163.
 - — erfpacht, 162, 163.
 - — schenking met last, 162.
 - — ruiling met opleg, 162.
 - — verdeling, 162, 167.
 - — verkoop van in pacht gegeven land-eigendom, 162, 163.
 - — vruchtgebruik, 162, 163.
- Voortzetting van pachtvereenkomst,
- ongeldige opzegging, 124.
 - na overlijden van pachter, 138 e.v.
 - na overlijden van verpachter, 137.
- Vrijwaring,
- ernstig gebrek, 288.
 - tegen gebreken en fouten, 288, 289.
 - van de oppervlakte, 285.
 - pacht prijsvermindering bij niet-vrijwaring, 289.
 - van rustig genot, 290.
 - schadeloosstelling, 289, 290.
 - storing door derden, 290.
- storing door dringende herstellingen, 290.
 - storing door verpachter, 290.
 - verbreking van pachtvereenkomst, 289.
 - wijziging van gedaante van pachtgoed, 290.
 - zichtbare gebreken, 288.
- Vruchten,
- en pacht prijs, 304.
 - natuurlijke —, 303.
 - nijverheids—, 303.
 - verkoop van —, 8, 9.
 - verlies van —, 345, 346.
 - vruchtberging, 292.
 - wassende —, 78.
- Vruchtgebruik,
- en pachtvereenkomst, 14.
- Vruchtgebruiker,
- en pachtvereenkomst, 24.
 - en vennootschapscontract, 21.
- ## W
- Waarborg,
- en recht van voorkoop, 255.
- Waarde (Pacht—), 33.
- Wateringsgeschotten, 42.
- Weiden, Weilanden, 53, 58.
- scheuren van —, 301, 302, 311.
- Pachtwetgeving,
- doel, 22.
 - karakter (gebiedend), 22.
 - overgangsbepalingen, 389 e.v.
 - toepassingsgebied, 1, 17, 18, 19, 20, 389.
- Wilsgebrek,
- vermoeden van —, 133.
- ## Z
- Zaakwaarneming,
- daad van —, 25, 287.
- Ziekte, 246, 277.
- Zijdelingse rechtsvordering.
- Zie: Onderpacht.
- Onteigening tot openbaar nut, 71, 76, 77, 182, 337.