

Huurrecht: actuele ontwikkelingen inzake algemeen huurrecht, woninghuur, handelshuur en pacht

Lic. M. Dambre, praktijklector RUG, advocaat
Lic. F. Logghe, praktijkassistent RUG, kandidaat-notaris

I. Overzicht van de recente wetgeving inzake huur	4
A. Woninghuur en gewijzigde rechtspleging inzake huur	4
1. De Programmawet van 24 december 2002	4
2. De verhuring van roerende goederen als hoofdverblijfplaats	4
3. De verplichte voorafgaande oproeping ter minnelijke schikking	7
B. Pacht	11
1. Lambermontakkoord	11
2. Wijziging aan artikel 8 Pachtwet en aan het Wetboek Inkomstenbelastingen	11
3. Wijziging aan artikel 9 en 12 Pachtwet	13
4. Wet Beperking Pachtprizen	15
5. Voogdijwet	16
6. Vlaamse wetgeving	16
II. Overzicht van de belangrijkste rechtspraak inzake huur (1997-2002)	22
A. Algemeen huurrecht	22
1. De kwalificatie als huurovereenkomst	22
2. De huurprijs	23
3. Uitvoering van dringende herstellingswerken	23
4. Vaststelling huurschade	23
5. Aansprakelijkheid van de huurder voor brand	24
B. Woninghuur	25
1. De tegenopzegging gegeven door de huurder	25
C. Handelshuur	26
1. Toepassingsgebied - concessie	26
2. Opzegging tegen het einde van een driejarige periode door de verhuurder	27
3. Herziening van de huurprijs	27
4. Overdracht van handelshuur zonder overdracht van de handelszaak	28
5. Overdracht van het gehuurde goed	29
6. Huurhernieuwing – verlenging op tijdstip dat huurders geen huurhernieuwing meer konden aanvragen	30
7. Huurhernieuwing – onverdeeld onroerend goed	31
8. Weigering huurhernieuwing – persoonlijk en werkelijk gebruik	31
9. Weigering huurhernieuwing – wederopbouw van het gehuurde goed	31
10. Weigering huurhernieuwing zonder specifieke reden	32
11. Uitzettingsvergoeding: huurder dient eigenaar te zijn van de handelszaak	32
12. Afstand van het recht op huurhernieuwing – bepaling van een gebruiksvergoeding	34
13. Tijdstip waarop het recht op uitzettingsvergoeding ontstaat	34
14. Weigering huurhernieuwing – wijziging van reden – uitzettingsvergoeding	35
15. Procedure – bevoegdheid in hoger beroep	35
16. Procedure – aanvangspunt termijn artikel 18 Handelshuurwet	36
D. Pacht	36
1. Voorwaarden voor een pachtovereenkomst	36
2. Uitgesloten overeenkomsten	38
3. Pacht versus bezetting ter bedde en andere aangrenzende gebruiksverhoudingen	39
4. Bewijsrecht in pachtzaken	42
5. Pachtprijs en Wet Beperking Pachtprizen	43
6. Onderpacht	45
7. Pachtoverdracht (algemeen)	46
8. Bevoorrechte pachtoverdracht (met pachtvernieuwing)	47
9. Terugtrekking van een medepachter	50
10. Overlijden van de pachter	50
11. Overdracht van het verpachte goed en voorkooprecht	51
III. Duur en beëindiging van de huurovereenkomst	59
A. Levenslange huur	59
1. Huurovereenkomst van bepaalde duur	59
2. De regeling van artikel 3, § 8 van de Woninghuurwet	59

3. Probleem van overgangsrecht	62
B. Beëindiging in onderling akkoord van een handelshuur	63
1. Principe	63
2. In acht te nemen formaliteiten.....	64
3. Verzaking aan de nietigheid door uitvoering van de beëindigingsovereenkomst	65
4. Nietigheid enkel in te roepen door de huurder	66
C. Duur en beëindiging van een pachtovereenkomst.....	66
1. Duur van de pachtovereenkomst	66
2. Opzeg door de verpachter	68
3. Opzeg door de pachter	75
4. Beëindiging in onderling akkoord.....	76
5. Prijzij- en eindpachtvergoeding.....	76
6. Gerechtelijke ontbinding en schadevergoeding	77

I. OVERZICHT VAN DE RECENTE WETGEVING INZAKE HUUR

A. Woninghuur en gewijzigde rechtspleging inzake huur

1. De Programmawet van 24 december 2002

1. Inzake woninghuur en de bijzondere rechtspleging inzake huur zijn er, vrij onverwacht, twee recente wetswijzigingen te vermelden. Beide wijzigingen zijn terug te vinden in de Programmawet van 24 december 2002¹. Het betreft de verduidelijking van het toepassingsgebied van de Woninghuurwet voor wat betreft verhuurde roerende goederen die zouden bestemd worden tot hoofdverblijfplaats van de huurder, enerzijds, en de (her)invoering van een verplichte oproeping ter minnelijke schikking voor de vrederechter vooraleer bepaalde procedures ten gronde inzake huur kunnen worden gevoerd, anderzijds.

2. De verhuring van roerende goederen als hoofdverblijfplaats

2. De bedoeling van de wetgever bestond erin om een lacune in de omschrijving van het toepassingsgebied van de Woninghuurwet te dichten.

3. Artikel 1, § 1 van de Woninghuurwet stelde in zijn oorspronkelijke versie:

“Deze afdeling is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingentreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.”

Aan deze bepaling wordt een tweede lid toegevoegd, waarin wordt verduidelijkt wat onder het begrip “woning” wordt verstaan². Na de wetswijziging luidt de bepaling als volgt:

“Deze afdeling is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingentreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd”.

4. Deze verduidelijking is van toepassing op de overeenkomsten die gesloten worden na de inwerkingtreding van de wet. Op de lopende overeenkomsten wordt de nieuwe bepaling van kracht na een overgangperiode van één jaar, dit wil zeggen vanaf 1 januari 2004 (artikel 335 Programmawet van 24 december 2002). Daaraan wordt toegevoegd dat de wet geen aanleiding mag zijn om lopende huurovereenkomsten op te zeggen.

5. Was deze wetswijziging noodzakelijk en betreft het wel een echte wijziging?

6. Op de eerste vraag kan positief worden geantwoord. Het begrip “woning”, werd in de oorspronkelijke wettekst immers niet verduidelijkt. Op grond van het normale spraakgebruik werd veelal aangenomen dat het enkel zou gaan om onroerende goederen³.

¹ B.S. 31 december 2002, 1^{ste} editie.

² Invoeging door artikel 377 van de Programmawet van 24 december 2002, B.S. 31 december 2002, 1^{ste} editie.

³ De Memorie van toelichting (*Parl. St. Kamer 2002-2003*, nr. 2124/001, p. 176) verwijst naar D. MEULEMANS(ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, nr. 39; J. HERBOTS, “Algemeenheden” in J. HERBOTS en Y. MERCHERS (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, p. 23, nr. 4.

Dit sluit aan bij de oorspronkelijke tekst van het wetsontwerp tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning, waarin nog uitdrukkelijk sprake was van “*huurovereenkomst voor het onroerend goed dat de huurder, met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt*”⁴. Tijdens de bespreking in de Commissie voor Justitie van de Kamer van Volksvertegenwoordigers werd de tekst op amendement gewijzigd en werd er geopteerd voor de term “woning” in plaats van “onroerend goed”⁵. Enige inhoudelijke toelichting over wat onder het begrip “woning” dient te worden verstaan, was echter in de parlementaire bespreking niet terug te vinden.

Het uitvoeringsbesluit van artikel 2 van de Woninghuurwet omschrijft woning als “*een verhuurd gebouw onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder*”⁶.

Ten gevolge van deze onduidelijkheid met betrekking tot het toepassingsgebied zou volgens een bepaalde opvatting de huurder van een standplaats of caravan op een kampeerterrein geen aanspraak kunnen maken op de beschermende bepalingen van de Woninghuurwet⁷.

Een aantal woonvormen, die in de praktijk door de huurder als hoofdverblijfplaats worden gebruikt, zouden daardoor niet onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen. Het gaat meer bepaald om woonvormen die door de zwakste groep van huurders worden gebruikt, zoals het permanent verblijf op een camping, in een gehuurde stacaravan, chalet of in een caravan waarvan men eigenaar is, doch waarbij enkel de standplaats van de campinguitbater wordt gehuurd. Voorzover bij dergelijke verhuring al schriftelijke contracten worden gebruikt, betreft het veelal jaarlijks opzegbare overeenkomsten met een opzeggingstermijn van een of twee maanden.

7. Nochtans sloot het begrip “woning” volgens ons de roerende goederen niet *ipso facto* uit, voorzover kon worden vastgesteld dat zij met instemming van de verhuurder tot hoofdverblijfplaats werden bestemd. In die zin is de nieuwe wettelijke regeling eerder als een wenselijke precisering dan als een echte uitbreiding van het toepassingsgebied te beschouwen.

8. Men kan zich afvragen of ook de verhuring van een standplaats, waarop de huurder zijn eigen caravan plaatst, onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet komt. Onder gelding van de tijdelijke huurwetten in de jaren zeventig werd door de gezaghebbende rechtsleer aanvaard dat een verhuring met betrekking tot een standplaats van een caravan als “woning” in de zin van de wet kon worden verhuurd en dat derhalve niet enkel bebouwde onroerende goederen door de wet werden beschermd⁸. Inzake handelshuur aanvaardt het Hof van Cassatie eveneens dat niet alleen gebouwde, maar ook ongebouwde onroerende goederen in aanmerking komen overeenkomstig artikel 1 van de Handelshuurwet⁹. Gelet op het ruime beschermingsdoel dat de Woninghuurwet voorstaat en de uitdrukkelijk vermelde wil van de wetgever om het grondrecht op behoorlijke huisvesting te verstevigen, kan men de toepassing op de verhuring van ongebouwde onroerende goederen die de huurder bestemt om er zijn eigen woning op te plaatsen, verdedigen. De wetgever stelde immers dat de zwakste groepen van huurders

⁴ Wetsontwerp tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning, *Parl. St. Kamer*, 1990-91 nr. 1357/1.

⁵ *Parl. St. Kamer*, nr. 1357/10, 1990-91, p. 36 (Verslag namens de Commissie voor Justitie).

⁶ Artikel 1 van het K.B. van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, *B.S.* 21 augustus 1997.

⁷ Vred. Westerlo 11 januari 1991, *Turnh. Rechtsl.* 1991, 12; G. ROMMEL, “Le bail de résidence principale”, *T. Vred.* 1992, 268.

⁸ I. MOREAU-MARGREVE, “La législation des baux à loyer en 1977. Essai de compréhension”, *Ann. Fac. Dr. Liège* 1977, 85; A. VAN OEVELEN, “De Wet van 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huurovereenkomsten”, *R.W.* 1978-79, k. 2197; *contra* Vred. Luik 25 juni 1976, *Jur. Liège* 1976-77, 31.

⁹ Cass. 11 december 1964, *Pas.* 1965, I, 366 en *R.W.* 1964-65, 1443.

eveneens de bescherming van de Woninghuurwet moeten kunnen genieten. De wetswijziging draagt bij tot de verwezenlijking van het grondrecht op behoorlijke huisvesting (artikel 23, eerste lid, 3° van de Grondwet)¹⁰.

9. Als belangrijke opmerking geldt dat de nieuwe definiëring van het woningbegrip niets afdoet aan de vereiste dat een woning enkel onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet zal vallen met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder¹¹. Die toestemming heeft betrekking op het gebruik als hoofdverblijfplaats, hetgeen een zuiver feitelijk begrip is¹² en dat omschreven kan worden als de plaats waar een persoon zijn woning, zijn centrum van zijn bedrijf, zijn vermogens- en gezinsbelangen heeft, of althans de plaats waar hij de belangrijkste van deze elementen heeft verenigd naar zijn uitgedrukte of vermoede wil.

10. De federale wetgever benadrukte dat de voorgestelde wijziging geenszins aan de bevoegdheden van de Gewesten raakt om op het vlak van de ruimtelijke ordening en het toerisme te beslissen of, en zo ja, op welke terreinen, permanente campingbewoning mogelijk is¹³. Voor Vlaanderen dient hierbij te worden gedacht aan het zogenaamde Kampeerdecreet, dat in zijn huidige versie een uitdoofregeling voor permanente campingbewoning tegen einde 2005 bevat¹⁴.

De wetgever is bij de precisering van het toepassingsgebied vertrokken vanuit de vaststelling dat permanente campingbewoning een realiteit is voor duizenden gezinnen¹⁵ en dat elk beschermend juridisch kader voor deze categorie huurders ontbrak.

Gelet op de specificiteit van dergelijke verhuring (caravan, chalet, standplaats voor een caravan - eigendom van de huurder) werd aangekondigd dat er in de reglementering m.b.t. de kwaliteitsnormen¹⁶ in uitvoering van artikel 2 van de Woninghuurwet een aanvulling met aangepaste normen voor dergelijke soorten van bewoning zal dienen te geschieden¹⁷. Het huidige koninklijk besluit van 8 juli 1997 kan ons inziens niet van toepassing zijn op roerende goederen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd, aangezien uit de tekst van het koninklijk besluit, meer bepaald de definitie van het begrip "woning", een duidelijke beperking blijkt tot gebouwde onroerende goederen.

¹⁰ *Parl. St. Kamer 2002-2003*, nr. 2124/001, p. 177 (Memorie van toelichting).

¹¹ *Parl. St. Kamer 2002-2003*, nr. 2124/001, p. 177 (Memorie van toelichting).

¹² Zie daarover M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur in A.P.R.*, Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 124-136, nrs. 293-318.

¹³ *Parl. St. Kamer 2002-2003*, nr. 2124/001, p. 177 (Memorie van toelichting).

¹⁴ Artikel 12 van het Decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openlucht recreatieve verblijven, *B.S.* 28 april 1993, gew. bij Decreet van 13 april 1999, *B.S.* 29 juni 1999.

¹⁵ De Memorie van toelichting verwijst naar een onderzoek waaruit blijkt dat er in Vlaanderen meer dan 2.400 gezinnen zouden gedomicilieerd zijn op een terrein voor openlucht recreatieve verblijven. Daarbij dienen nog de permanente bewoners te worden geteld die elders in het bevolkingsregister zijn ingeschreven; zie A. STEVENS en S. DE NEVE, "Noodzakelijk achtergrondmateriaal: feiten en cijfers" in *Creatief met camping. Het campingprobleem in al zijn aspecten*, Terzake Cahier, februari 2000, p. 3-5. Recentere cijfers van de Vlaamse administratie (Toerisme Vlaanderen) tonen een voortdurende achtergang van het aantal permanente campingbewoners, namelijk van 2.254 gezinnen of 4.003 personen in 1998 tot 1.438 gezinnen of 2.522 personen op 1 januari 2002 (zie de Beleidsbrief Toerisme - Beleidsprioriteiten 2002-2003, ingediend door de heer Renaat Landuyt, Vlaams minister van Werkgelegenheid en Toerisme, *Parl. St. VI. Parl. 2002-2003*, nr. 1421/1, p. 21). Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat door Toerisme Vlaanderen enkel als permanente bewoner wordt geregistreerd wie op het campingadres ingeschreven staat in de bevolkingsregisters, hetgeen derhalve een formeel criterium betreft dat afwijkt van het feitelijk criterium uit de Woninghuurwet.

¹⁶ K.B. van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, *B.S.* 21 augustus 1997.

¹⁷ *Parl. St. Kamer 2002-2003*, nr. 2124/001, p. 178 (Memorie van toelichting).

De nieuwe wettekst houdt niet enkel een verduidelijking met betrekking tot het toepassingsgebied in voor wat betreft de verhuring van caravans of woonwagens die tot hoofdverblijfplaats worden bestemd, doch eveneens voor woonboten¹⁸ die met die bestemming zouden worden verhuurd.

11. Als overgangsrecht wordt bepaald dat de regeling van toepassing is op de overeenkomsten gesloten na de inwerkingtreding van hoofdstuk 2 van titel V van de Programmawet van 24 december 2002, dit is vanaf 1 januari 2003¹⁹ (eerbiedigende werking).

Op de lopende overeenkomsten is de bedoelde bepaling van toepassing één jaar na de inwerkingtreding van hoofdstuk 2, titel V van de Programmawet van 24 december 2002, dit is vanaf 1 januari 2004²⁰ (uitgestelde onmiddellijke werking).

Daaraan wordt cryptisch toegevoegd dat de toepassing van de bedoelde bepaling in geen geval mag leiden tot het opzeggen van de lopende overeenkomsten²¹. Het is niet geheel duidelijk wat hiermee wordt bedoeld en hoe de wetgever denkt die doelstelling te kunnen realiseren. Wie draagt de bewijslast in geval van betwisting? Zal men de verhuurder die dergelijke huurovereenkomst met betrekking tot een roerend goed dat bestemd werd tot hoofdverblijfplaats verplichten zijn opzegging te motiveren of kan er helemaal niet opgezegd worden door de verhuurder tot wanneer de overgangperiode van één jaar is verstreken, waarna er volgens de modaliteiten van de Woninghuurwet zou kunnen worden opgezegd ?

3. De verplichte voorafgaande oproeping ter minnelijke schikking

12. Bepaalde procedures inzake huur kunnen voortaan slechts worden ingeleid voor de vrederechter van de ligging van het gehuurde goed na een verplichte voorafgaande poging tot minnelijke schikking bij diezelfde vrederechter. Het nieuwe artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek²² bepaalt dat voor de huur van woningen de hoofdvorderingen inzake de aanpassing van de huurprijs, de invordering van achterstallige huurgelden of strekkende tot uithuiszetting, verplicht vooraf aan de rechter worden voorgelegd overeenkomstig de bepalingen betreffende de minnelijke schikking van de artikelen 731, eerste lid, 732 en 733 van het Gerechtelijk Wetboek.

13. Met deze wetswijziging wordt gedeeltelijk aangeknoopt bij de situatie onder de tijdelijke huurwetten van 10 april 1975²³, 27 december 1977²⁴, 13 november 1978²⁵ en 24 december 1979²⁶. De vrederechter werd algemeen beschouwd als de aangewezen magistraat om partijen ertoe te bewegen een vergelijk te treffen²⁷, alhoewel er ook kritiek werd geuit wijzend op het tijdverlies en het veelvuldig verstek van de verweerder (huurder) op de verzoeningszitting²⁸. Van de verplichte verzoeningspoging werd vanaf de tijdelijke huurwet van 23 december 1980²⁹, in

¹⁸ Vaartuigen en schepen zijn roerende goederen overeenkomstig artikel 531 van het Burgerlijk Wetboek.

¹⁹ Artikel 378 *juncto* artikel 377, § 2, 1^{ste} lid van de Programmawet van 24 december 2002.

²⁰ Artikel 377, § 2, 2^{de} lid van de Programmawet van 24 december 2002.

²¹ Artikel 377, § 2, 3^{de} lid van de Programmawet van 24 december 2002.

²² Ingevoegd door artikel 375 van de Programmawet van 24 december 2002, B.S. 31 december 2002, 1^{ste} editie.

²³ B.S. 16 april 1975.

²⁴ B.S. 27 december 1977.

²⁵ B.S. 29 november 1978.

²⁶ B.S. 28 december 1979.

²⁷ J. VANKERCKHOVE, "Loyers et revenus immobiliers en 1978", *J.T.* 1978, p. 169, nr. 45.

²⁸ I. MOREAU-MARGRÈVE, *l.c.*, 106-107; J. VANKERCKHOVE, *l.c.*, p. 169, nrs. 42-43; A. VAN OEVELEN, *l.c.*, k. 2220-2221, nr. 57.

²⁹ B.S. 25 december 1980.

afwachting van de “definitieve” hervorming van het huurrecht door de Wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen³⁰, afgestapt. In de parlementaire voorbereiding werd gewezen op een enquête die onder de vrederechters werd gehouden en waarbij een meerderheid zich tegen de veralgemening van de oproeping in verzoening had uitgesproken, aangezien één van de partijen meestal toch niet ter zitting verscheen³¹. Deze afschaffing kon zeker niet op algehele bijval rekenen, waarbij gewezen werd op het ontbreken van ernstig onderzoek en evaluatie naar de resultaten van de verplichte verzoeningpoging³². In de Wet van 23 december 1983 werd wel een vereenvoudigde wijze van rechtsingang bij tegensprekelijk verzoekschrift bevestigd³³ door invoeging van een nieuw artikel 1344**bis** van het Gerechtelijk Wetboek, maar werd niet opnieuw aangeknoopt met de verplichte oproeping ter minnelijke schikking.

14. Twintig jaar later blijken de meningen op dit punt te zijn bijgesteld. De bemiddelende rol van de rechter wordt geaccentueerd en de verplichte verzoeningspoging voorleer inzake huur ten gronde te procederen, is daar een uiting van. De wetgever wees op de wens om uitzichtloze gerechtelijke procedures te voorkomen en op de positieve effecten van de poging tot minnelijke schikking op de toegang tot de rechtsbedeling, zowel voor de huurders als de verhuurders³⁴. De kritiek als zou de nieuwe regeling leiden tot een verdubbeling van de procedures en een aangroei van de gerechtelijke achterstand werd door de minister van Justitie gepareerd met de opmerking dat alle vrederechters het erover eens zijn dat de verzoening een efficiënt middel is om langdurige en dure procedures voor partijen te voorkomen³⁵.

15. De wettekst vermeldt geen uitdrukkelijke sanctie³⁶. In tegenstelling tot de door artikel 59 § 1 van de Wet Hypothecair Krediet op straffe van nietigheid voorgeschreven poging tot verzoening voor de beslagrechter voorleer tot tenuitvoerlegging of beslag over te gaan inzake hypothecair krediet of de verplichte verzoeningspoging voor de arbeidsrechtbanken betreffende de vorderingen genoemd in artikel 578 van het Gerechtelijk Wetboek³⁷, kan er van nietigheid van een dagvaarding of verzoekschrift inzake huur die zouden worden betekend zonder voorafgaande oproeping ter minnelijke schikking geen sprake zijn. Artikel 860, 1^{ste} lid van het Gerechtelijk Wetboek is hierover zeer duidelijk.

16. Zou er, parallel met de bepaling inzake pacht, kunnen worden gesteld dat het een toelaatbaarheidsvereiste betreft?

Het nieuwe artikel 1344**septies** van het Gerechtelijk Wetboek lijkt immers gedeeltelijk te zijn geïnspireerd op artikel 1345 van het Gerechtelijk Wetboek, dat een verplichte oproeping ter minnelijke schikking voorschrijft inzake pacht, recht van verkoop en uitgesteld loon in land- en

³⁰ B.S. 30 december 1983.

³¹ *Parl. St. Kamer* 1977-78, nr. 415/1, p. 2 en 24.

³² J. VANDE LANOTTE, “Van tijdelijke naar experimentele huurwetten”, *R.W.* 1983-84, k. 909-910, nr. 26: “*Huurzaken zijn immers vaak kleinere zaken, maar kunnen tijdens de huurperiode de relatie tussen beide partijen ernstig verstoren. Ondanks de financiële drempelverlaging blijft er op die manier een soort psychologische drempel, namelijk de ‘angst voor het proces’. Wie verliest wordt openlijk in het ongelijk gesteld en wordt als het ware openlijk gedesavouéerd. Een verzoening biedt elementen die niet zo ver gaan.*”

³³ Deze wijze van rechtsingang werd voor het eerst mogelijk gemaakt door artikel 8 van de tijdelijke huurwet van 30 december 1982, *B.S.* 31 december 1982.

³⁴ *Parl. St. Kamer* 2002-2003, nr. 2124/001, p. 175 (Memorie van toelichting).

³⁵ *Parl. St. Kamer* 2002-2003, nr. 2124/028, p. 7 (Verslag Barzin).

³⁶ Een amendement dat van de voorafgaande oproeping een toelaatbaarheidsvoorwaarde maakte, werd zonder enige discussie terzake verworpen, zie *Parl. St. Kamer* 2002-2003, nr. 2124/035, p. 2 (amendement nr. 275 van mevr. Schauvliege c.s.); *Hand. Kamer* 2002-2003, 13 december 2002, PLEN 300, p. 55.

³⁷ Artikel 734 van het Gerechtelijk Wetboek. Hierbij wordt evenwel aanvaard dat de poging tot verzoening op elk ogenblik van de rechtspleging, derhalve ook na de inleiding van de procedure ten gronde, kan worden genomen (*Cass.* 16 maart 1967, *Pas.* 1967, I, 858; *Cass.* 16 oktober 1974, *Pas.* 1975, I, 210).

tuinbouw. Inzake pacht is echter wel expliciet sprake van een toelaatbaarheidsvoorwaarde. In de hierboven vermelde tijdelijke huurwetten was expliciet vermeld dat een vordering geheel of gedeeltelijk gegrond op de wet “niet ontvankelijk” was indien de eiser niet vooraf de toekomstige verweerder in verzoening liet oproepen.

17. Bij gebreke van uitdrukkelijke sanctie in artikel 1344*septies* van het Gerechtelijk Wetboek komt het ons voor dat het niet respecteren van de verplichte poging tot minnelijke schikking tijdens de rechtspleging ten gronde kan worden hersteld door de behandeling van zaak uit te stellen en partijen eerst door te verwijzen naar de verzoeningszitting. Indien beide partijen aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de inleidingszitting kunnen daartoe onmiddellijk op proceseconomische wijze een dag en uur worden bepaald.

18. Er is daarnaast nog een belangrijk verschil met de verplichte verzoeningspoging inzake pacht aan te stippen: niet alle vorderingen inzake huur, doch enkel de hoofdvordering die strekt tot uithuiszetting, huurprijsherziening of invordering van een achterstallige huur dient op initiatief van de eiser ter minnelijke schikking voor de vrederechter te worden opgeroepen. Derhalve geldt de verplichting niet voor alle procedures die op initiatief van de huurder worden ingeleid³⁸, behalve indien zij betrekking hebben op een aanpassing (in dit geval een verlaging) van de huurprijs, noch voor andere dan de in de wettekst opgesomde procedures die op verzoek van de verhuurder zouden worden ingeleid, bijvoorbeeld de vordering die ertoe zou strekken de huurder zijn onderhoudsverplichting tijdens de huurovereenkomst te laten uitvoeren.

De verplichting geldt evenmin indien dergelijke vordering door de verhuurder bij wedereis in conclusie zou worden ingesteld; enkel de hoofdvorderingen worden beoogd.

19. De verplichte poging tot minnelijke schikking lijkt niet beperkt tot huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. Aangezien de wettekst terzake enkel een beperking inhoudt voor zover de procedure betrekking heeft op de “huur van woningen”, kunnen ook andere huurovereenkomsten, met uitzondering van de pacht waarvoor een specifieke regeling bestaat, door de nieuwe procedureregeling beoogd, dus ook handelshuurovereenkomsten, voor zover zij mede als “woning” voor de huurder zijn bestemd.

20. Telkens zal het voorwerp van de hoofdvordering moeten worden nagegaan. Vorderingen tot aanpassing van de huurprijs zijn in de zin van het Burgerlijk Wetboek vorderingen die betrekking hebben op de indexering van de huurprijs overeenkomstig artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek³⁹. Daarnaast kan men er wellicht de vorderingen tot huurprijsherziening inzake woninghuur (artikel 7 van de Woninghuurwet) en inzake handelshuur (artikel 6 van de Handelshuurwet) onder begrijpen. De invordering van achterstallige huurgelden kan vanzelfsprekend elke soort huurovereenkomst betreffen. De vordering tot uithuiszetting betreft enkel de woninghuurovereenkomsten, alsook de handelshuurovereenkomsten gesloten met een natuurlijk persoon die zijn woon- of verblijfplaats in het gehuurde goed heeft, gelet op de verwijzing in de definitie van het begrip “uithuiszetting” in artikel 1344*ter* § 1 van het Gerechtelijk Wetboek naar afdeling II en afdeling II*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, dit zijn respectievelijk de Woninghuurwet en de Handelshuurwet. Dit houdt in dat een vordering tot uitdrijving die inzake handelshuur gericht is tegen een huurder-rechtspersoon niet verplicht ter minnelijke schikking moet worden opgeroepen, net zomin als een poging tot minnelijke schikking dient te worden ondernomen in geval van een vordering in gerechtelijke ontbinding met mogelijkheid tot gerechtelijke uitdrijving van een huurovereenkomst naar gemeen recht. Uithuiszetting ten gevolge van beslag valt niet onder de nieuwe regeling⁴⁰.

³⁸ De minister van Justitie stelde dat een verplichte verzoening in geval van opzegging door de huurder niet zinvol is, aangezien de procedure strekt tot bescherming van de zwakste partij, dit is de huurder, en niet de verhuurder: *Parl. St. Kamer* 2002-2003, nr. 2124/028, p. 7 (Verslag Barzin).

³⁹ Inzake woninghuur is tevens rekening te houden met de bepalingen van artikel 6 van de Woninghuurwet.

⁴⁰ Zie daarvoor artikel 1344*sexies* van het Gerechtelijk Wetboek.

21. Echt goed doordacht kan men deze regeling niet noemen. Het uitiem toevoegen van de zinsnede “voor de huur van woningen” in de aanhef van artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek in de loop van de parlementaire bespreking⁴¹ heeft wellicht de grootste problemen opgevangen. Het ware nog duidelijker geweest de toepassing van de nieuwe regel, die in de Programmawet opgenomen werd onder de titel “maatschappelijke integratie”, uitdrukkelijk te beperken tot woninghuurovereenkomsten alleen⁴² of tot die huurovereenkomsten beoogd door artikel 1344ter § 1 van het Gerechtelijk Wetboek (naast de woninghuurovereenkomsten ook de handelshuurovereenkomsten waar de handelshuurder - natuurlijke persoon zijn woon- of verblijfplaats heeft). Die laatste oplossing, die ons de meest logische lijkt, bewaart de coherentie binnen hoofdstuk XVbis van deel IV, boek IV van het Gerechtelijk Wetboek.

22. Het tweede lid van artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek schrijft voor dat wanneer er geen minnelijke schikking tot stand komt en een partij haar vordering ten gronde voor de rechter wenst te brengen, zij overeenkomstig de bepalingen van het hoofdstuk XVbis van het Gerechtelijk Wetboek handelt. Daarmee wordt verwezen naar de procedure op verzoekschrift van artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek, die daarmee uitdrukkelijk de voorkeur van de wetgever krijgt boven de duurdere algemene wijze van rechtsingang bij dagvaarding (artikel 700 van het Gerechtelijk Wetboek)⁴³.

23. Tenslotte bepaalt het laatste lid van artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek dat het verzoek om minnelijke schikking, wat de termijnen betreft die bij wet worden verleend, de gevolgen van de dagvaarding heeft vanaf de dag van de indiening, voorzover partijen niet tot een schikking komen en de vordering in rechte wordt ingeleid binnen een maand na het procesverbaal waaruit de ontstentenis van schikking blijkt⁴⁴. Deze bepaling is vrij letterlijk geïnspireerd op artikel 1345, 2^{de} lid van het Gerechtelijk Wetboek met betrekking tot de verplichte voorafgaande oproeping in verzoening inzake pacht en artikel 30, laatste lid van de Handelshuurwet met betrekking tot de facultatieve oproeping in verzoening inzake handelshuur. De bepaling lijkt vooral relevant met betrekking tot de stuiting van de korte verjaringstermijnen

⁴¹ *Parl. St. Kamer 2002-2003*, nr. 2124/008, p. 37-38 (amendement nr. 170 van mevr. Talhaoui c.s.); *Parl. St. Kamer 2002-2003*, nr. 2124/028, p. 5 en 66 (Verslag Barzin).

⁴² Dit was klaarblijkelijk de bedoeling van de indieners van amendement nr. 170, doch dan had men in de wettekst zelf moeten verwijzen naar de huurovereenkomsten die vallen onder het toepassingsgebied van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek.

⁴³ Deze voorkeur blijkt eveneens uit de rechtspraak. De algemene doelstelling van het Gerechtelijk Wetboek is erop gericht de kosten te beperken, zodat de meerkosten die voortvloeien uit de keuze voor de dagvaarding ten laste van de eiser worden gelegd, tenzij wanneer deze kan aantonen dat een dagvaarding wenselijk is in het belang van de zaak: Rb. Antwerpen 29 mei 1992, *T. Vred.* 1993, 186 (dit vonnis verwijst naar Cass. 24 april 1978, *Arr. Cass.* 1978, 965 en *R.W.* 1978-79, 2670, dat vaststelt dat artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek een bijzondere wettelijke bepaling in de zin van artikel 1017, 1^{ste} lid van het Gerechtelijk Wetboek is, op grond waarvan de gerechtskosten ten laste kunnen worden gelegd van de partij die ze veroorzaakt door zijn schuld, al wordt de andere partij in het ongelijk gesteld); zie in dezelfde zin *Vred. Antwerpen (1ste kanton) 19 september 1984*, *R.W.* 1984-85, 2705, noot J. VANDE LANOTTE; *Vred. Berchem 27 november 1984*, *T. Vred.* 1986, 49, noot R. VAN CRAENENBROECK; *Vred. Antwerpen, 1ste kanton, 16 juli 1986*, *T. Vred.* 1989, 241; *Vred. Roeselare 29 maart 1996*, *T. Vred.* 1997, 186; *Vred. Kruishoutem 23 december 1998*, *T.G.R.* 1999, 3; *Vred. Grâce-Hollogne 1 oktober 1999*, *J.L.M.B.* 2000, 900; *contra* Rb. Gent 18 mei 1984, *R.W.* 1986-87, 601, noot; Rb. Brussel 22 april 1988, *J.L.M.B.* 1988, 833. Zie ook B. HUBEAU, “De verzoekschrift-procedure in het huurrecht (artikel 1344bis Ger. W.)”, *T.B.B.R.* 1989, 22-41; V. TOLLENAERE, “Procedureperikelen inzake Huur”, *T. Huur* 2001, 3-16. V. TOLLENAERE, “Artikel 1344bis Ger.W.: Inleiding bij dagvaarding of verzoekschrift: de kosten?” (noot onder *Vred. Gent 8 november 1999*), *T.G.R.* 2000, 17-20; J. VANDE LANOTTE, “Dagvaarding of verzoekschrift in het huurrecht: wie betaalt de rekening?” (noot onder *Vred. Antwerpen 19 september 1984*), *R.W.* 1984-85, 2706-2708; J. VANDE LANOTTE, “Dagvaarding of verzoekschrift in het huurrecht: wie betaalt de rekening (bis)” (noot onder Rb. Antwerpen 4 maart 1985), *R.W.* 1985-86, 1087-1088; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen, Maklu, 1986, p. 107-112, nrs. 123-128.

⁴⁴ Deze bepaling werd ingevoegd ingevolge amendement nr. 170 van mevr. Talhaoui c.s., *Parl. St. Kamer 2002-2003*, nr. 2124/008, p. 37-38.

inzake invordering van achterstallige huurgelden en kosten⁴⁵, enerzijds, en indexeringen⁴⁶, anderzijds.

24. De nieuwe procedureregeling is van toepassing op (hoofd)vorderingen die de eiser voor de rechter brengt na de inwerkingtreding van de Programmawet⁴⁷. Bij gebreke van specifieke bepaling terzake is dit 10 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad, dit is op 10 januari 2003.

B. Pacht

25. Uit de landbouwtellingen over de laatste jaren blijkt dat het aantal hectaren cultuurgrond in België lichtjes toenam van 1.344.829 ha in 1992 naar 1.392.653 ha in 2002. Het aandeel van de gepachte gronden hierin blijft relatief stabiel op 67%, wat de hoogste verhouding oplevert binnen Europa.⁴⁸ Dit betekent dat de Pachtwet voor meer dan twee derde van de cultuurgrond een rol speelt, en via extrapolatie voor meer dan twee derde van alle onroerende goederen in een beroepsmatige landbouwexploitatie.⁴⁹ Het belang van de Pachtwet blijft zodoende niet alleen actueel, maar ook omvangrijk.

1. Lambermontakkoord

26. Door de laatste staatshervorming kregen de gewesten sinds 1 januari 2002 de bevoegdheid over het landbouwbeleid (artikel 6, § 1, V, Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen).⁵⁰ Als onderdeel van het Burgerlijk Wetboek blijft de Pachtwet evenwel in handen van de federale overheid, net zoals de Wet Erfregeling Landbouwbedrijven.⁵¹

2. Wijziging aan artikel 8 Pachtwet en aan het Wetboek Inkomstenbelastingen

27. Om de bedrijfszekerheid te vergroten voor de landbouwers wou de wetgever de pachtovereenkomsten met een lange eerste gebruikperiode aanmoedigen.⁵² Hiertoe nam de wetgever in 1999 twee initiatieven:

- ze vulde artikel 8, § 1, eerste lid, Pachtwet aan;
- ze gaf een fiscale prikkel aan de verpachter.

28. Artikel 8, § 1, Pachtwet laat de verpachter toe om vanaf de derde pachtperiode op elk moment de pachtovereenkomst op te zeggen voor exploitatie door hemzelf of door bevoorrechte familieleden. De wetgever breidde de kring van bevoorrechte familieleden uit tot de bloedverwanten in de vierde graad. Thans kan de verpachter nu ook de lopende pachtovereenkomst

⁴⁵ Verjaringstermijn van vijf jaar (artikel 2277, 3^{de} lid van het Burgerlijk Wetboek).

⁴⁶ Verjaringstermijn van een jaar (artikel 2273, 1^{ste} lid van het Burgerlijk Wetboek).

⁴⁷ Artikel 376 van de Programmawet van 24 december 2002, B.S. 31 december 2002, 1^{ste} editie.

⁴⁸ 'Van kapitaal belang', *Vilt-info* oktober 2000, p. 4-5 (maandblad van het Vlaams Informatiecentrum over Land- en Tuinbouw).

⁴⁹ Cultuurgrond is de effectief bewerkte land- en tuinbouwgrond, al dan niet in serres, maar zonder gebouwen, erven, wegen, beboste gronden, ... Vgl. artikel 3, 2^o, Decreet van 23 januari 1991 inzake de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen (Mestdecreet): "Cultuurgrond: grond in vaste ligging die wordt gebruikt of bestemd is als voedingsbodem voor de land- en tuinbouwgewassen en voor de boomkwekerijen".

⁵⁰ Zie F. INGELAERE en G. CLÉMER, 'Een verkenning van de vijfde staatshervorming', in *De bevoegdheidsverdeling in het federale België*, deel XI, *Lambermont: de staatshervorming van 2001*, G. VAN HAEGENDOREN en B. SEUTIN (eds.), Brugge, Die Keure, 2001, p. 198-203.

⁵¹ R. GOTZEN, 'Landbouwbevoegdheden na Lambermont', *T. Agr. R.* 2001, p. 196.

⁵² Wet van 13 mei 1999 tot stimulering van langetermijnpachten, B.S. 3 juli 1999. De suggestie voor deze wetswijziging vindt haar oorsprong in de 'Oriëntatienota voor de Landbouw', goedgekeurd door de federale regering op 26 juni 1998, punt 4.4.2.

beëindigen om de exploitatie over te dragen aan zijn ouders, grootouders, grootooms of groottantes (de broers en zussen van zijn grootouders), ooms en tantes (de broers en zussen van zijn ouders), broers en zussen, neven en nichten (zowel de kinderen van zijn broers of zussen, als de kinderen van zijn ooms en tantes). De uitgebreide opzegmogelijkheid geldt niet alleen voor de pachtovereenkomsten die partijen hebben afgesloten vanaf de inwerkingtreding van de wetswijziging (dit is 13 juli 1999), maar ook op de bestaande pachtovereenkomsten (artikel 4 Wet van 13 mei 1999 tot stimulering van langetermijnpachten).

De wetswijziging wil een voordeel geven aan de verpachter die een langetermijnpacht afsluit. Evenwel beperkt de verruiming zich tot zijn bloedverwanten in de vierde graad, zonder hun echtgenoten en zonder dezelfde bloedverwanten van zijn echtgenoot mee op te nemen. Bovendien eist artikel 9, tweede lid, Pachtwet dat de toekomstige exploitant bij het verstrijken van de opzegtermijn niet ouder is dan 60 of 65 jaar, naargelang het geval. Praktisch betekent dit dat de oudere generatie van de bijgekomen bloedverwanten niet aan bod komt (grootouders, grootooms en groottantes).

In tegenstelling tot zijn doel, remt dit onderdeel van de wetswijziging de verpachter af om een langetermijnpacht af te sluiten. Een langetermijnpacht houdt een pachtovereenkomst in met een eerste gebruikperiode van meer dan negen jaar. Wil de verpachter de pachtovereenkomst opzeggen voor zijn bloedverwanten in de vierde graad, dan moet hij de eerste en de tweede gebruikperiode afwachten. Hij beduvelt zichzelf wanneer hij een langetermijnpacht afsluit met een lange eerste gebruikperiode, want dan moet hij nog langer wachten.⁵³

Met de verruiming in artikel 8, § 1, Pachtwet nemen de verschillen toe tussen de opzegging voor eigen exploitatie krachtens artikel 7, 1°, Pachtwet en deze krachtens artikel 8, § 1, Pachtwet:

Opzeg voor eigen exploitatie op basis van artikel 7, 1°, Pachtwet:	opzeg voor eigen exploitatie op basis van artikel 8, § 1, Pachtwet:
1. de opzegging dient te verstrijken bij het einde van een pachtperiode	1. de opzegging dient te verstrijken in de derde of volgende pachtperiode
2. de opzegmogelijkheid bestaat reeds vanaf de eerste pachtperiode	2. de opzegmogelijkheid bestaat op elk moment
3. het verpachte goed kan geheel of gedeeltelijke opgezegd worden	3. het verpachte goed moet geheel opgezegd worden; gedeeltelijk kan niet
4. de opzegging gebeurt om zelf te exploiteren, of om de exploitatie over te dragen aan bevoorrechte familieleden, maar niet aan zijn bloedverwanten tot en met de vierde graad	4. de opzegging gebeurt om zelf te exploiteren of om de exploitatie over te dragen aan bevoorrechte familieleden, waaronder zijn bloedverwanten tot en met de vierde graad
5. de opzegtermijn bedraagt ten minste twee jaar en ten hoogste vier jaar	5. de opzegtermijn bedraagt ten minste drie jaar en ten hoogste vier jaar

29. Het tweede luik om de langetermijnpachten te stimuleren, situeert zich op het fiscale vlak. Het Wetboek Inkomstenbelastingen bevat de volgende fiscale regels voor de inkomsten uit verpachtingen:⁵⁴

- algemeen gunstregime: naast het betalen van de onroerende voorheffing, ondergaat enkel het geïndexeerd kadastraal inkomen de belastingen (artikel 7, § 1, 2°, b), WIB);
- bijzonder gunstregime: de inkomsten uit een loopbaanpacht worden volledig fiscaal vrijgesteld, zodat de onroerende voorheffing bevrijdend werkt (artikel 12, § 2, WIB).⁵⁵

⁵³ Dezelfde scepsis bij D. MEULEMANS, 'Bespreking van de Wet van 13 mei 1999 tot stimulering van langetermijnpachten', *TOGOR* 2000, p. 37, nr. 68; D. MEULEMANS, 'Pacht', in *Onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, afl. januari 2002, p. II.D.10-8a; A. VAN KEER, 'Meer begunstigen bij de pachttopzegging op grond van art. 8, § 1, Pachtwet', *T. Agr. R.* 2000, p. 148.

⁵⁴ Zie uitgebreid: B. MARISCAL, 'Le régime fiscal I.P.P. des immeubles donnés en location', *Act. jur. baux* 2000, p. 35-36; D. MEULEMANS, 'Bespreking van de Wet van 13 mei 1999 tot stimulering van langetermijnpachten', *TOGOR* 2000, p. 30-36.

⁵⁵ Een vroegtijdige beëindiging van de loopbaanpacht (door onderlinge toestemming of door opzegging van de pachter) leidt niet tot een retroactief verlies van de fiscale voordelen, zie 'Résiliation anticipée d'un bail de carrière (L.

Om de langetermijnpachten bij de verpachter te promoten, heeft de wetgever het bijzonder gunstregime uitgebreid. Thans genieten de authentieke pachtovereenkomsten van gronden met een eerste gebruiksperiode van minstens achttien jaar ook van de vrijstelling (artikel 12, § 2, tweede lid, WIB). In vergelijking met de loopbaanpachten zijn er twee grote verschillen om de nieuwe vrijstelling te bekomen: de pachtovereenkomst moet authentiek vastgelegd zijn en de vrijstelling is beperkt tot de inkomsten uit gronden (zie ook randnummer 33). De nieuwe vrijstelling geldt ook voor de authentieke pachtovereenkomsten die reeds liepen op de inwerkingtreding van de wetwijziging (dit is 13 juli 1999, artikel 4 Wet van 13 mei 1999 tot stimulering van langetermijnpachten).

In tegenstelling tot het burgerrechtelijke luik (de familiale uitbreiding in artikel 8, § 1, Pachtwet) moedigt het fiscale aspect de verpachter veel beter aan om een langetermijnpacht af te sluiten met een eerste gebruiksperiode van minstens achttien jaar.

3. Wijziging aan artikel 9 en 12 Pachtwet

30. Er is een wetwijziging op komst die sleutelt aan twee aspecten van een opzegging door de verpachter voor eigen exploitatie.⁵⁶

31. Het eerste aspect van de wijziging vertrekt vanuit een wantrouwen tegenover de situatie waarin een vruchtgebruik tot stand komt en de vruchtgebruiker vervolgens opzegt voor eigen exploitatie. Het bestaande artikel 9, derde lid, Pachtwet laat geen deze opzegging niet toe wanneer het vruchtgebruik ontstond onder de levenden en voor bepaalde tijd. De wetwijziging schrapt de woorden “en voor bepaalde tijd”, zodat een opzegging voor eigen exploitatie niet mogelijk is tijdens een vruchtgebruik gevestigd onder de levenden, ongeacht de bepaalde of onbepaalde duur. Met het schrappen van deze vier woorden wil men vooral twee constructies de pas afsnijden, die opgezet worden om de pachter te verwijderen:

- de eigenaar (natuurlijke persoon) richt een vennootschap op aan wie hij vervolgens het vruchtgebruik toestaat van onbepaalde duur. De prerogatieven van het vruchtgebruik omvatten de rechten en plichten uit de toegestane pachtovereenkomst. Vervolgens trekt de vennootschap een persoon aan met de vereiste opleiding en/of ervaring, zodat hij namens de vennootschap kan opzeggen.
- de eigenaar (natuurlijke persoon of vennootschap) vestigt het vruchtgebruik voor onbepaalde duur in voordeel van een natuurlijke persoon, die met de nodige opleiding en/of ervaring, de bestaande pachtovereenkomst opzegt voor eigen exploitatie.

Het eerste onderdeel van het wetsvoorstel motiveert zich niet 100% juridisch correct. Ten onrechte zou men immers kunnen afleiden dat de duur van een vruchtgebruik onbepaald kan zijn.

In beginsel verankert de duur van een vruchtgebruik zich aan het leven van de vruchtgebruiker, tenzij de partijen een vaste termijn overeenkomen (bvb. vijf jaar vanaf heden). Mocht de vruchtgebruiker vóór de afgesproken vaste termijn overlijden, dan eindigt het vruchtgebruik ook. Bij een vennootschap als vruchtgebruiker duurt het vruchtgebruik maximaal 30 jaar (artikel 619 B.W.), zodat er bij een vennootschap steeds een vaste termijn bestaat.⁵⁷

bail à ferme, art. 8, § 3) – Conséquences fiscales’, dossier nr. 1979, in *Comité voor Studie en Wetgeving. Verslagen en debatten jaar 2001*, Brussel, Bruylant, 2002, p. 115-125.

⁵⁶ Voorstel van wet tot wijziging van de artikelen 9 en 12.6 van de Pachtwet, *Parl. St. Senaat 1999-2000*, nr. 2-240/1, goedgekeurd in de Senaat op 10 juli 2002; bij het afsluiten van deze bijdrage heeft de Kamer het voorstel nog niet geëvoceerd. In bijna dezelfde woorden herneemt de geplande aanpassing een vroeger wetsvoorstel, zie Voorstel van wet tot wijziging van de artikelen 9 en 12 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling III, van het Burgerlijk Wetboek, *Parl. St. Kamer 1998-1999*, nr. 1927-1. Oorspronkelijk komt de inspiratie voor het wetsvoorstel uit de ‘Oriëntatienota voor de Landbouw’, goedgekeurd door de federale regering op 26 juni 1998, punt 4.1.

⁵⁷ E. GRÉGOIRE, ‘Les sociétés et le bail à ferme’, in *Les sociétés en agriculture*, M. GRÉGOIRE en E. BEGUIN (eds.), Bruylant, Brussel, 2000, p. 62, nr. 5.

Het tijdstip van een overlijden ligt nog niet vast, maar de zekerheid bestaat dat het zal gebeuren. Dit is voldoende om te oordelen dat er een tijdsbepaling is, en zo dat de duur bepaald is.⁵⁸ Vruchtgebruik is zodoende steeds een zakelijk genotsrecht van bepaalde duur, ook al is ze levenslang bedongen.⁵⁹

De rechtsleer erkent dat de wetgever in het bestaande artikel 9, derde lid, Pachtwet uit de bocht ging, en leest “bepaalde tijd” als “vaste termijn”.⁶⁰ Vóór het wetsvoorstel konden de houders van een levenslang vruchtgebruik onder levenden dus opzeggen voor eigen exploitatie, niet omwille van de onbepaalde duur van hun vruchtgebruik, maar wel omdat ze geen vaste termijn had. Na de wetswijziging zullen deze verpachters ook niet meer kunnen opzeggen.

Nu de duur van het vruchtgebruik geen rol meer speelt bij de opzegmogelijkheden, verschuift alle aandacht op de vestigingswijze. Enkel de vruchtgebruiken gevestigd onder de levenden zijn uitgesloten, zodat deze gevestigd bij overlijden stand houden. Een testator kan het vruchtgebruik legateren aan een vennootschap (onvermijdelijk voor een vaste termijn, artikel 619 B.W.) of aan een natuurlijke persoon (levenslang of voor een vaste termijn), opdat deze rechtsgeldig kan opzeggen als vruchtgebruiker.

32. Het tweede element van de wetswijziging verhoogt de transparantie tussen een natuurlijk persoon en een vennootschap als verpachter. Voor heel wat facetten van de opzegging voor eigen exploitatie wordt de vertegenwoordiger van de vennootschap op dezelfde voet behandeld als een natuurlijk persoon:

- de vertegenwoordiger voldoet aan de persoonlijke en werkelijke exploitatie gedurende negen jaar (artikel 9, eerste lid, Pachtwet);
- bij het verstrijken van de opzegtermijn overschrijdt de vertegenwoordiger een bepaalde leeftijdsgrens niet (artikel 9, tweede lid, Pachtwet);
- de vertegenwoordiger bezit een minimale landbouwtechnische opleiding of ervaring (artikel 9, vierde lid, Pachtwet);
- de opzegging bevat de identiteitsgegevens van de vertegenwoordiger (artikel 9, eerste lid, en artikel 12.1, tweede lid, Pachtwet).

Bijkomend vereist de Pachtwet voor de vertegenwoordiger dat hij daadwerkelijk arbeid verricht op het landbouwbedrijf (artikel 9, laatste lid, Pachtwet).

De gelijkstelling wordt niet volledig doorgetrokken. Wanneer de pachter een landbouwer is in hoofdberoep, moet de toekomstige exploitant een overwegend deel van zijn beroepsactiviteit spenderen in het landbouwbedrijf, waarvan de opgezegde goederen deel zullen uitmaken (artikel 12.6, tweede lid, Pachtwet). Met ‘exploitant’ bedoelt men de vennootschap en niet haar vertegenwoordiger,⁶¹ zodat de vertegenwoordiger niet het overwegend deel van zijn beroepsactiviteit hoeft te stoppen in het landbouwbedrijf.

⁵⁸ L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenissen*, Intersentia, Antwerpen, 2000, p. 188, nr. 155. Vgl. het Hof van Cassatie dat de levenslange woninghuurovereenkomst erkent als een huurovereenkomst van bepaalde duur, omdat “die pas eindigt bij het overlijden van de huurder, dat een toekomstige en vaststaande gebeurtenis is”, Cass. 17 december 1999, *Arr. Cass.* 1999, p. 1634, *Bull.* 1999, p. 1705, *Act. jur. baux* 2000, p. 84, *T. Huur* 2001, p. 32, *J.L.M.B.* 2000, p. 894, *R.W.* 2001-02, p. 275, *Rev. not. b.* 2000, p. 146, noot D.S. [D. STERCKX], *T.B.B.R.* 2001, p. 600, noot D. LYBAERT, *T. Not.* 2000, p. 547, noot F. BLONTRUCK, *T. Vred.* 2001, p. 41, noot M. VLIES.

⁵⁹ M. E. STORME, ‘Is het begrip wetsontduiking noodzakelijk om de opzegging van de pacht voor persoonlijke exploitatie te weigeren aan de koper van een vruchtgebruik voor het leven’, noot onder Rb. Ieper 23 februari 1993, *T. Not.* 1994, p. 259-260, nr. 4. Contra: B.J. HERBOTS, ‘Vruchtgebruik’, in *Onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, s.d. (afl. mei 1999), p. I.I.1-4, die als volgt redeneert: artikel 580 B.W. laat toe dat partijen een vruchtgebruik vestigen voor een bepaalde tijd, zodat *a contrario* zij een vruchtgebruik voor onbepaalde duur kunnen overeenkomen. Evenwel somt artikel 580 B.W. enkel de modaliteiten op die partijen kunnen brengen aan een principieel levenslang vruchtgebruik, zoals het toevoegen van een vaste termijn of van een voorwaarde (C. DEMOLOMBE, *Traité de la distinction des biens*, deel II, Parijs, Imprimerie Générale, 1875, p. 209-210, nr. 251). Hieruit afleiden dat een vruchtgebruik zonder vaste termijn per se van onbepaalde duur is, gaat te vlug.

⁶⁰ E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 21, nr. 16.

⁶¹ R. EEMAN, ‘Alle vennootschappen zijn niet gelijk voor de Pachtwet’, in *Facetten van ondernemingsrecht. Liber Amicorum Professor Frans Bouckaert*, A. VERBEKE, J. VERSTRAETE en L. WEYTS (eds.), Universitaire Pers, Leuven, 2000, p. 56, nr 6; E. GRÉGOIRE, ‘Les sociétés et le bail à ferme’, in *Les sociétés en agriculture*, M. GRÉGOIRE en E.

Opnieuw ontstonden er misbruiken. Een eigenaar richt een vennootschap op en hij brengt zijn goederen in, vervolgens zegt de vennootschap op. De vertegenwoordiger (de vroegere eigenaar of iemand anders) voldoet wel aan de vereisten van persoonlijke en werkelijke exploitatie, leeftijd, opleiding of ervaring, en daadwerkelijke arbeid. Evenwel brengt de vertegenwoordiger het overwegende deel van zijn beroepsactiviteit niet door op het landbouwbedrijf.⁶²

Het wetsvoorstel herschrijft artikel 12.6, tweede lid, Pachtwet, en voert de transparantie op. Het verduidelijkt dat wanneer de pachter een landbouwer in hoofdberoep is en de opzeggende exploitant is een vennootschap, haar vertegenwoordiger een overwegend deel van zijn beroepsactiviteit moet wijden aan het landbouwbedrijf, waar de opgezegde percelen zijn ingeschakeld.

4. Wet Beperking Pachtprizen

33. Eind 2001 verschenen in het Belgisch Staatsblad de nieuwe coëfficiënten voor elke provinciale landbouwstreek.⁶³ Met deze nieuwe cijfers kan het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van gebouwen en van gronden vermenigvuldigd worden, om zo de maximale pachtprijs te berekenen. De nieuwe coëfficiënten zijn geldig op alle pachtprizen die vervallen vanaf 15 december 2001 (artikel 2, § 2, eerste lid, en artikel 2, § 4, Wet Beperking Pachtprizen).

Wanneer de verpachter een duur van minstens achttien jaar toestaat aan zijn pachter, dan heeft de verpachter recht op een verhoging van de maximale pachtprijs, die varieert naargelang de duur en de bebouwde of onbebouwde aard van het pachtgoed (artikel 4 Wet Beperking Pachtprizen). Uiteraard ondergaat de verhoogde pachtprijs een fiscale taxatie. De verruimde vrijstelling uit het WIB (zie randnummer 29) gecombineerd met de verhoogde pachtprijs, creëert een gunstig fiscaal stelsel voor de verpachter die een langetermijnpacht toekent. Voor de voorwaarden kan het volgende schema een en ander verduidelijken:

		Wet Beperking Pachtprizen: verhoging wettelijke pachtprijs			WIB: fiscale vrijstelling
		vormvereiste	gronden	gebouwen	
eerste gebruiks- periode van	9 jaar	geen verhoging			geen vrijstelling
	18 jaar	verhoging mits authentieke akte	+36%	+18%	vrijstelling enkel voor gronden mits authentieke akte
	21 jaar		+48%	+24%	
	25 jaar		+50%	+25%	
loopbaanpacht	verhoging, geen authentieke akte nodig	+50%	+25%	vrijstelling voor zowel gronden als gebouwen, geen authentieke akte nodig	

34. De vraag rijst of het Lambermontakkoord samen met het landbouwbeleid de afbakening van de landbouwstreken mee heeft overgedragen. De landbouwstreken zijn op twee vlakken relevant voor pachtsituaties:

BEGUIN (eds.), Bruylant, Brussel, 2000, p. 65, nr. 10; E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 241, nr. 273. Contra: Rb. Marche-en-Famenne 20 mei 1999, *T. Vred.* 2000, p. 80; J.-M. DISCRY, 'L'exploitation personnelle et la personne morale. De la notion de "travail réel" du gérant', *Les sociétés en agriculture*, M. GRÉGOIRE en E. BEGUIN (eds.), Bruylant, Brussel, 2000, p. 88-89; H. D'UDEKEM D'ACOU en I. SNICK, *De pachtvereenkomst*, Brussel, Larcier, 1990, p. 217, nr. 251.

⁶² De rechtbank van eerste aanleg te Marche-en-Famenne (20 mei 1999, *T. Vred.* 2000, p. 80) kreeg een casus voorgeschiedt waaruit bleek dat één persoon optrad als zaakvoerder voor verschillende vennootschappen, die samen meer dan 2.000 ha uitbaten.

⁶³ Bekendmaking gedaan in uitvoering van artikel 2, § 4, van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen en van artikel 13 van het koninklijk besluit van 11 september 1989 betreffende de pachtprizencommissies, *B.S.* 15 december 2001. De werking van de provinciale pachtprizencommissies en het dirigistisch systeem van de pachtprizen, worden soms in vraag gesteld, zie *Hand.* Senaat 2001-2002, nr. 2-148, p. 76-80. Een weetje: elke provinciale pachtprizencommissie wordt samengesteld uit landbouwers en grondeigenaars, waarbij de Federatie van het Belgisch Notariaat de grondeigenaars aanduidt (artikel 3, § 2, Koninklijk Besluit van 11 september 1989 betreffende pachtprizencommissies).

- de landbouwstreken spelen een rol bij een opzegging voor eigen exploitatie, want elke landbouwstreek krijgt een maximale rendabiliteitsoppervlakte (artikel 12.7 Pachtwet, zie randnummer 176);⁶⁴
- via coëfficiënten zijn de maximale pachtprizen gekoppeld aan de landbouwstreken (artikel 2, § 3, Wet Beperking Pachtprizen).

De indeling van België in landbouwstreken was initieel bedoeld voor het vaststellen van de forfaitaire belastingsaanslag voor de landbouwers.⁶⁵ Deze fiscale aangelegenheid behoort nog steeds toe aan de federale overheid. Mochten de gewesten de indeling van de landbouwstreken kunnen aanpassen, dan zouden ze zich onrechtstreeks mengen in deze federale bevoegdheid, wat niet kan.⁶⁶

5. Voogdijwet

35. Het voogdijrecht onderging een ingrijpende gedaanteverwisseling, waarbij ook een aantal aspecten van het ouderlijk gezag herijkt werden.⁶⁷

Vroeger mocht de voogd of een ouder de goederen van zijn minderjarige verhuren, ongeacht de duur, zonder enige tussenkomst of machtiging van de familieraad, vrederechter of rechtbank van eerste aanleg, omdat het steeds een daad van beheer uitmaakte.⁶⁸ Thans moet de voogd of een ouder de voorafgaandelijke machtiging vragen aan de vrederechter om een pachtovereenkomst, ongeacht de duur, af te sluiten namens de minderjarige (artikel 378, eerste lid, en artikel 410, § 1, 4°, B.W.).⁶⁹

Voor elke minderjarige, zowel deze onder voogdij als onder ouderlijk gezag, geldt het ongewijzigde artikel 1718 B.W. Dit artikel verwijst op zijn beurt naar artikel 595 B.W., dat tot de regels van het vruchtgebruik behoort. Beide artikels regelen samen het lot van de lopende huurovereenkomst wanneer de minderjarige verhuurder de meerderjarigheid bereikt. Het bereiken van de meerderjarigheid heeft dezelfde gevolgen als het overlijden van de vruchtgebruiker: de huurovereenkomst mag enkel zijn lopende tijdsperiode van negen jaar uitdoen (zie randnummer 168).

Enkel het afsluiten van een pachtovereenkomst is aan formele banden gelegd. Voor het minnelijk beëindigen of het eenzijdig opzeggen namens de minderjarige heeft de voogd of de ouder geen machtiging nodig.⁷⁰

6. Vlaamse wetgeving

⁶⁴ Per provinciale landbouwstreek zijn de verschillende maximale oppervlaktes voor het laatst vastgelegd bij Koninklijk Besluit van 5 februari 1998 houdende vaststelling van de maximale rendabiliteitsoppervlakten als bedoeld in de pachtwetgeving, *B.S.* 26 februari 1998.

⁶⁵ R.v.St. 5 juli 1979, nr. 19.743, *Arr. R.v.St.* 1979, p. 810, *Res Jur. Imm.* 1980, p. 15.

⁶⁶ De afbakening van de landbouwstreken ligt vast via Koninklijk Besluit van 24 februari 1951 houdende grensbepaling van de landbouwstreken van het Rijk (*B.S.* 15 maart 1951), gewijzigd door Koninklijk Besluit van 15 juli 1953 (*B.S.* 2 augustus 1953), Koninklijk Besluit van 8 maart 1968 (*B.S.* 9 april 1968), en voor het laatst door Koninklijk Besluit van 15 februari 1974 (*B.S.* 3 april 1974). Voor een gecoördineerde, maar officieuze beschrijving van de grenzen van de landbouwstreken, zie *Bull. Bel.* 1984, nr. 632/10.84, p. 2457.

⁶⁷ Wet van 29 april 2001 tot wijziging van verscheidene wetsbepalingen inzake de voogdij over minderjarigen, *B.S.* 31 mei 2001.

⁶⁸ Y. MERCHERS, 'Le bail en général', in *Les baux*, in *Répertoire notarial*, deel VIII, boek I, Brussel, Larcier, s.d. (bijgewerkt tot 30 april 1997), p. 118, nr. 34, en p. 122, nr. 47.

⁶⁹ H. CASMAN, 'De nieuwe Voogdijwet', in *CBR Jaarboek 2001-2002*, Antwerpen, Maklu, 2002, p. 58; A. SPAEPEN, 'Het sluiten van een huurovereenkomst voor een minderjarige. Gevolgen van de nieuwe Voogdijwet', *T. Huur* 2002, p. 3-28; A. SPAEPEN, 'Het sluiten van een huurovereenkomst voor een minderjarige. Gevolgen van de nieuwe Voogdijwet', in *Sluiten van een vastgoedcontract door minderjarigen*, D. MEULEMANS (ed.), Brussel, Larcier, 2002, p. 140, nr. 100.

⁷⁰ S. MOSSELMANS, 'Werking van de voogdij inzake het vermogen', in *De hervorming van het voogdijrecht*, P. SENAËVE, J. GERLO en F. LIEVENS (eds.), Antwerpen, Intersentia, 2002, p. 188, nr. 405; A. SPAEPEN, 'Het sluiten van een huurovereenkomst voor een minderjarige. Gevolgen van de nieuwe Voogdijwet', in *Sluiten van een vastgoedcontract door minderjarigen*, D. MEULEMANS (ed.), Brussel, Larcier, 2002, p. 144, nr. 108.

a) Bodemsaneringsdecreet

36. In 1998 herdefinieerde men het toepassingsgebied van het Bodemsaneringsdecreet, onder meer wat een overdracht van grond uitmaakt (artikel 2, 18°, eerste lid, Bodemsaneringsdecreet).⁷¹ Voor pachtovereenkomsten en andere huurovereenkomsten is deze aanpassing van belang op meerdere vlakken.

Voor de verdere lezing van het onderdeel over het Bodemsaneringsdecreet is het belangrijk te weten dat bij niet-risico-gronden het decreet enkel geldt wanneer de rechtshandeling die de overdracht vastlegt, steunt op een overeenkomst (artikel 36 Bodemsaneringsdecreet). Bij risico-gronden hoeft de overdracht niet gebaseerd te zijn op een overeenkomst, zodat het Bodemsaneringsdecreet ook van toepassing is bij éézijdige rechtshandelingen met een risico-grond (artikel 37 Bodemsaneringsdecreet).

37. Vooreerst vermeldde het initiële Bodemsaneringsdecreet “een huur-, handelshuur- of concessieovereenkomst”. Vanaf de lancering in 1995 heerste onduidelijkheid of het decreet een pachtovereenkomst viseerde.⁷² Nu is alle twijfel weggewerkt door uitdrukkelijk de pacht mee op te nemen naast onder meer een (gemeen) huur en handelshuur.

38. Het afsluiten van een pachtovereenkomst voor een risico-grond wordt nu gelijkgesteld met een overdracht van zodra deze een duur heeft van meer dan één jaar (bij een niet-risico-grond treedt het Bodemsaneringsdecreet enkel op wanneer de duur meer dan negen jaar bedraagt). Volgens artikel 4, eerste lid, Pachtwet loopt een pachtovereenkomst gedurende minstens negen jaar, zodat het verpachten van een risico-grond onvermijdelijk leidt tot een voorafgaandelijk oriënterend bodemonderzoek lastens de eigenaar (artikel 37 env. Bodemsaneringsdecreet).

Ook het beëindigen van een pachtovereenkomst met een risico-grond, waarvan de feitelijk doorlopen duur reeds meer dan één jaar bedraagt, leidt nu tot dezelfde verplichtingen uit het Bodemsaneringsdecreet (bij een niet-risico-grond moet de reeds doorlopen duur minstens negen jaar bedragen).⁷³ In tegenstelling tot niet-risico-gronden, hoeven de rechtshandelingen voor risico-gronden zich niet te baseren op een overeenkomst. Dit betekent dat alle manieren om een pachtovereenkomst met een risico-grond stil te leggen (bvb. de éézijdige opzegging, het verstrijken van de duur, de ontbinding door onderlinge toestemming, de gerechtelijke ontbinding en nietigverklaring) voorafgaandelijk een oriënterend bodemonderzoek eisen. De feitelijke controle over de grond verhuist van de pachter terug naar de eigenaar, zodat de

⁷¹ Decreet van 26 mei 1998 houdende wijziging van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, B.S. 25 juli 1998. Rechtsleer over het Bodemsaneringsdecreet na 1998: P. BRABANT, ‘Wijziging Bodemsaneringsdecreet: overeenkomst betreffende de overdracht van grond’, *T. Not.* 2000, p. 114-160; E. DE BEUCKELAER, ‘Bodemsanering’, *Jura Falc.* 1999-2000, p. 483-534; M. DEKETELAERE en K. DEKETELAERE, ‘Recente ontwikkelingen inzake bodemsanering’, in *Themis. Administratief recht*, M. BOES (ed.), Brugge, Die Keure, 2001, p. 51-80; H. DE SMET, ‘Het bodemsaneringsdecreet en de huur: het reparatiedecreet van 26.05.1998’, *T. Huur* 1998-99, p. 28-30; C. DE WULF, ‘Het Bodemsaneringsdecreet in de notariële praktijk’, in *Bodemsanering anno 2000*, J. GHYSELS en P. FLAMEY (eds.), Antwerpen, Kluwer, 2000, p. 193-218; P. LOUAGE, ‘Bodemverontreiniging: de aansprakelijkheid van de huurder’, *T. Huur* 2001, p. 127-133; D. RYCKBORST, ‘Bijsturing van het Decreet betreffende de bodemsanering’, *T.M.R.* 1998, p. 334-352; D. RYCKBORST, ‘De weerslag van het Vlaamse Bodemsaneringsdecreet op het contractenrecht’, in *Post-universitaire cyclus Willy Delva 1999-2000. Overeenkomstenrecht*, Antwerpen, Kluwer, 2000, p. 35-114; R. TIMMERMANS, ‘Vigilantie gevraagd van de vrederechter bij de beëindiging van huurovereenkomsten met risicodragende inrichtingen in het licht van het decreet op de bodemsanering’, *T. Vred.* 2001, p. 326-331; B. VANHEUSDEN, ‘De bodemsaneringswetgeving in het Vlaams Gewest grondig herzien: relevantie voor de notariële praktijk’, *T. Not.* 2002, p. 539-555; F. VAN NUFFEL en W. TIMMERMANS, ‘De praktische gevolgen van het Bodemsaneringsdecreet voor de notariële praktijk’, in *Het milieurecht en de notariële praktijk*, J. GHYSELS, P. FLAMEY en H. BERQUIN (eds.), Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 63-107; A. VAN OEVELEN, ‘De huur van een onroerend goed en de toepassing van het Bodemsaneringsdecreet’, in *Liber Amicorum Yvette Merchiers*, Brugge, Die Keure, 2001, p. 299-322; P. WELTERS, ‘Huur en de formaliteiten van het bodemsaneringsdecreet’, *T. Huur* 2000, p. 129-139.

⁷² C. DE WULF, ‘Het bodemsaneringsdecreet en de notariële praktijk’, *T. Not.* 1996, p. 354, nr. 45-46.

⁷³ De rechtsleer volgt de stelling van Prof. em. C. De Wulf, die de werkelijk doorlopen duur neemt om na te gaan of de duur van één dan wel negen jaar overschreden is. Evenwel meent de OVAM dat de verplichtingen uit het Bodemsaneringsdecreet van toepassing zijn wanneer partijen een huurovereenkomst van lange duur beëindigen al bedraagt de werkelijke duur bij de beëindiging nog niet meer dan één dan wel negen jaar, zie haar brochure *Het Bodemsaneringsdecreet beschermt u ten gronde*, 1998, p. 19.

verplichtingen uit het Bodemsaneringsdecreet rusten op de pachter, ook al heeft de eigenaar opgezegd.⁷⁴

39. Ook de overdracht van een pachtovereenkomst valt thans onder het Bodemsaneringsdecreet (artikel 2, 18°, eerste lid, f), Bodemsaneringsdecreet). De Pachtwet verbiedt de pachter om zijn pachtrechten over te dragen, tenzij in twee gevallen: de verpachter geeft zijn toestemming of de overdracht gebeurt aan bevoorrechte familieleden (artikel 30, eerste lid, artikel 34 en 35 Pachtwet; voor een verdere bespreking over pachtoverdrachten, zie randnummer 113).

Wanneer de pachter zijn rechten uit een pachtovereenkomst voor een niet-risico-grond overdraagt, terwijl deze reeds meer dan negen jaar loopt, dan is hij verplicht om de inhoud van het bodemattest op te nemen in de overeenkomst van overdracht. Voor een risico-grond wordt de doorlopen duur gereduceerd tot één jaar.

De feitelijke controle over de grond verhuist van de oude naar de nieuwe pachter, zodat de oude pachter het nodige moet doen voor de formaliteiten uit het Bodemsaneringsdecreet, en dit vóór de overdracht. Het feit dat de verpachter zou toestemmen in de pachtoverdracht, maakt hem niet tot overdrager. Zijn toestemming houdt enkel een toelating in voor de pachter om zijn pachtrechten te mogen overdragen. Ook een niet-toegelaten pachtoverdracht moet het Bodemsaneringsdecreet respecteren.

40. Het Bodemsaneringsdecreet viseert thans ook de verlenging van een pachtovereenkomst. In beginsel beschouwt het deze verlenging niet als een 'overdracht van gronden'. Deze vrijstelling geldt enkel wanneer er een bodemattest aanwezig was bij het aangaan van de pachtovereenkomst (artikel 2, 18°, in fine, Bodemsaneringsdecreet). Indien de duur van de pachtovereenkomst verlengd wordt tot een samengevoegde duur van meer dan negen jaar en er was geen bodemattest beschikbaar bij de start, dan vervalt de vrijstelling en treedt het Bodemsaneringsdecreet op.

In twee gevallen bekomt een lopende pachtovereenkomst een verlenging:

- op het einde van een pachtperiode zonder geldige opzegging wordt de pachtovereenkomst van rechtswege verlengd voor een volgende pachtperiode van negen jaar (artikel 4, tweede lid, Pachtwet);
- wanneer de pachter op het einde van zijn loopbaanpacht in het bezit blijft van het goed, dan krijgt de loopbaanpacht een stilzwijgende verlenging met telkens één jaar (artikel 8, § 3, vijfde lid, Pachtwet).

Beide verlengingen steunen niet op een overeenkomst, zodat deze bepaling uit het Bodemsaneringsdecreet buiten beschouwing blijft voor niet-risico-gronden. Daarentegen voor risico-gronden spelen de verlengingen wel een rol.

Daar een pachtovereenkomst steeds minstens negen jaar duurt, zal elke verlenging leiden tot een samengevoegde duur van meer dan negen jaar. Enkel wanneer partijen bij het aangaan van de pachtovereenkomst voor een risico-grond een bodemattest hadden aangevraagd, zal de vrijstelling gelden, zoniet moet er vóór de verlenging een oriënterend bodemonderzoek gebeuren. Een bodemattest kon maar ten vroegste aangevraagd worden vanaf 1 oktober 1996, zodat elke verlenging van een pachtovereenkomst voor een risico-grond tot 2005 noodzakelijk een oriënterend bodemonderzoek zal opleveren.

Het komt vreemd over om de verlenging te hanteren als tijdstip voor het Bodemsaneringsdecreet. Bij een verlenging blijven de partijen immers dezelfde en de feitelijke controle over het goed wijzigt niet. Hoe dan ook, de wetgever wil de gebruiker beschermen en informeren door de aanvraag van een bodemattest te verplichten op een tussentijdse moment.⁷⁵

⁷⁴ Rb. Gent 9 juni 1997, *T.G.R.* 1997, p. 109, *T. Not.* 1997, p. 404, met noot J. BOUCKAERT (een toepassing bij handelshuur).

⁷⁵ Voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, *Parl. St. VI. Parl.* 1997-1998, nr. 943-4, p. 10.

Vanuit deze bedoeling liggen de formaliteiten uit het Bodemsaneringsdecreet dan ook bij de eigenaar.⁷⁶

41. Het volgende vereenvoudigde schema kan de interactie tussen het Bodemsaneringsdecreet en pachtvereenkomsten verduidelijken:

	geen risico-grond	risico-grond
• aangaan van de pachtvereenkomst	initiële duur van meer dan negen jaar: bodemattest lastens de eigenaar	initiële duur van meer dan één jaar: oriënterend bodemonderzoek lastens de eigenaar
• verlenging van rechtswege van de pachtvereenkomst	nihil, ongeacht de reeds doorlopen duur	oriënterend bodemonderzoek lastens de eigenaar, tenzij een bodemattest bij het aangaan
• overdracht van de pachtvereenkomst (met of zonder toestemming van de eigenaar)	reeds doorlopen duur van meer dan negen jaar: bodemattest lastens de overdragende pachter	reeds doorlopen duur van meer dan één jaar: oriënterend bodemonderzoek lastens de overdragende pachter
• beëindiging van de pachtvereenkomst		
○ beëindiging in onderlinge toestemming	reeds doorlopen duur van meer dan negen jaar: bodemattest lastens de pachter	reeds doorlopen duur van meer dan één jaar: oriënterend bodemonderzoek lastens de pachter
○ andere beëindigingswijzen (opzeg door een partij, verstrijken van de duur, gerechtelijke ontbinding, nietigverklaring, ...)	nihil, ongeacht de reeds doorlopen duur	reeds doorlopen duur van meer dan één jaar: oriënterend bodemonderzoek lastens de pachter

42. De gevolgen voor de pachtvereenkomst lopen sterk uiteen naargelang het verpachte goed al dan niet een risico-grond is. De lijst van risico-activiteiten in het Vlarebo bevat op zich geen landbouwactiviteiten.⁷⁷ Bepaalde werkmiddelen kunnen er wel voor zorgen dat de Vlarebo-lijst de landbouwuitbating als een risico-activiteit bestempelt, zoals opslagtanks voor ontvlambare vloeistoffen of biociden met een bepaald inhoudsvermogen, een werkplaats voor het herstellen van motorvoertuigen met minstens één schouwput, ...⁷⁸ Niet alleen het materiaal waarmee de pachter exploiteert, ook het gebruik in het verleden legt vast of het verpachte goed een risico-grond uitmaakt (bvb. de grond was een voormalige vuilnisbelt of fabrieksterrein).

Voornamelijk komt de notaris tussen bij het opmaken van een onderhandse of notariële pachtvereenkomst, of van de notariële pachtbeëindiging door onderlinge toestemming. Naast het vervullen van de wettelijke verplichtingen, kunnen de volgende elementen een aantal discussies vermijden:

- de notaris verstuurt best de uitgewerkte vragenlijst aan de gemeente zowel bij de onderhandse als bij de notariële pachtvereenkomst; hierdoor komen de eventuele milieuvergunningen boven water en het antwoord kan dienen als vergelijkingsbasis bij de latere overdracht, verlenging of beëindiging van de pachtvereenkomst;

⁷⁶ F. VAN NUFFEL en W. TIMMERMANS, 'De praktische gevolgen van het Bodemsaneringsdecreet voor de notariële praktijk', in *Het milieurecht en de notariële praktijk*, J. GHYSELS en P. FLAMEY (eds.), Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 68.

⁷⁷ De lijst werd laatst gewijzigd door Besluit van de Vlaamse regering van 14 juni 2002 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 5 maart 1996 houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering, *B.S.* 7 augustus 2002. De traditionele landbouwactiviteiten zijn vermeld in de Vlarebo-rubrieken 9.3 tot 9.8, maar de Vlarebo-lijst heeft ze niet opgevestigd.

⁷⁸ K. VAN DE WEYER, 'Bodemsaneringsdecreet. Wanneer en hoe vaak een bodemonderzoek?', *Boer&Tuinder* 15 februari 2002, p. 14-15.

- bij de notariële pachtbeëindiging kan de vragenlijst dezelfde nuttige informatie opleveren, zodat bij een vervreemding van het verpachte goed nadien geen onaangename verrassingen opduiken voor de eigenaar;
- hoewel niet verplicht kunnen bodemattesten aangevraagd worden bij het afsluiten van een pachtovereenkomst van negen jaar voor een niet-risico-grond; enerzijds kan hiermee de huidige situatie vergeleken worden met de latere situatie, maar kan anderzijds voldaan worden aan de voorwaarde om het Bodemsaneringsdecreet te vermijden bij de verlenging (zie randnummer 40);
- mocht het verpachte goed geen risico-grond zijn bij het begin van de pachtovereenkomst, dan kan de pachtovereenkomst bepalen dat de pachter geen risico-activiteiten mag opstarten; dit contractueel verbod dient de wettelijke exploitatievrijheid te respecteren (artikel 24, eerste lid, Pachtwet);
- wanneer de pachter een risico-activiteit opstart en de eigenaar wil het verpachte goed vervreemden tijdens de lopende pachtovereenkomst, dan moet de eigenaar op zijn beurt de formaliteiten uit het Bodemsaneringsdecreet naleven; de pachtovereenkomst vangt deze situatie best op, door expliciet de kosten van het tussentijdse oriënterend bodemonderzoek bij de eigenaar of bij de pachter te leggen; niet alleen de procedurekosten moeten worden behandeld, maar ook tot hoever de eventuele sanering moet gaan (tot onder de bodemsaneringsnormen of verder tot aan de schrapping uit het register van verontreinigde gronden, met of zonder aanmaning door de OVAM);
- dezelfde vraag wie moet tot hoever saneren, bestaat wanneer een goed op het einde van de pachtovereenkomst verontreinigd blijkt te zijn;
- behoudens bij de bevoorrechte pachtoverdracht uit artikel 35 Pachtwet, blijven de overlater en de overnemer hoofdelijk gehouden tot alle verplichtingen uit de pacht, dus ook voor de gevolgen uit het Bodemsaneringsdecreet; om de interne verhouding tussen de overlater en de overnemer te stroomlijnen, is het nuttig om in de overdrachtsovereenkomst te omschrijven wie voor welke bodemverontreiniging aansprakelijk zal zijn.

b) Decreet Natuurbehoud

43. In 2002 kreeg het Decreet Natuurbehoud een grondige herwerking.⁷⁹ De wijziging was vooral ingegeven om de afbakeningen op basis van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, een plaats te geven in het algemeen natuurbeleid.

Het werkerrein van het Decreet Natuurbehoud overlapt voor een groot stuk de percelen die een landbouwgebruik hebben. Deze combinatie van functies leidt tot een aantal gevolgen voor elke landbouwer, zowel de landbouwer-eigenaar als de landbouwer-pachter.⁸⁰ Hieronder staan verkort een aantal aspecten uit het vernieuwde Decreet Natuurbehoud die een specifieke weerslag opleveren voor de landbouwer-pachter:

- een erkend natuurreservaat kan enkel tot stand komen met de toestemming van de pachter (artikel 33, tweede lid, Decreet Natuurbehoud);

⁷⁹ Decreet van 19 juli 2002 houdende wijziging van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, van het bosdecreet van 13 juni 1990, van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, van het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij, van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet zoals aangevuld door de wet van 11 augustus 1978 houdende bijzondere bepalingen eigen aan het Vlaamse Gewest, van het decreet van 23 januari 1991 inzake de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen en van de wet betreffende de politie over het wegverkeer, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 16 maart 1968, *B.S.* 31 augustus 2002.

⁸⁰ G. VAN HOORICK, 'De invloed van het Decreet Natuurbehoud op de landbouwexploitatie en het statuut van het onroerend goed', *T. Agr. R.* 1997, p. 113-130; G. VAN HOORICK, 'De invloed van het Decreet Natuurbehoud op de huur van onroerende goederen', *T. Huur* 2001, p. 17-23; G. VAN HOORICK, 'De invloed van het Decreet Natuurbehoud op het statuut van onroerende goederen', in *Recente ontwikkelingen in het milieu(beschermings)recht relevant voor het buitengebied, in Belgisch en Europees perspectief*, Brugge, Die Keure, 2003, eerstdaags te verschijnen. Voor de confrontatie tussen de voorkeuren uit het Decreet Natuurbehoud en de Pachtwet, zie F. LOGGHE, 'Juridische contouren van voorkeuren bij onroerende goederen', *Not. Fisc. M.* 2000, p. 146-147.

- de Vlaamse regering zal een regeling uitwerken om het pachtgebruik te verhuizen, wanneer ze het voorkeurecht uit het Decreet Natuurbehoud uitoefent op een verpacht perceel (nieuw artikel 37, § 4, eerste lid, Decreet Natuurbehoud);
- na de uitoefening van het voorkeurecht uit het Decreet Natuurbehoud kan een pachter enkel een opzegging krijgen op basis van artikel 7, 9°, Pachtwet (nieuw artikel 37, § 4, tweede lid, Decreet Natuurbehoud); artikel 7, 9°, Pachtwet laat een openbaar bestuur of een publiek-rechtelijke rechtspersoon toe om op te zeggen voor doeleinden van algemeen belang;
- het Vlaams Gewest, de eigenaar en de pachter kunnen samen het pachtgebruik omwille van het natuurbehoud verplaatsen naar een perceel dat eigendom is van het Vlaams gewest (artikel 41, § 2, Decreet Natuurbehoud);
- in beginsel verbiedt het Decreet Natuurbehoud het gebruik van bestrijdingsmiddelen voor percelen die in het Vlaams Ecologisch Netwerk liggen; wanneer een pachter inkomsten verliest door het verbod, dan kan hij een vergoeding vragen aan het Vlaams Gewest (nieuw artikel 43 Decreet Natuurbehoud);
- een pachter mag een beheersovereenkomst afsluiten met de Vlaamse regering om een aantal doelstellingen op natuurvlak na te streven;⁸¹ een pachter die nog maar vijf jaar pacht, moet evenwel een beroepslandbouwer zijn om een beheersovereenkomst af te sluiten (artikel 45, § 1, Decreet Natuurbehoud);⁸²
- de Vlaamse regering zal de voorwaarden vastleggen voor de vergoeding die een pachter kan krijgen bij de uitvoering van een natuurinrichtingsproject (nieuw artikel 47, § 4, Decreet Natuurbehoud).

Als codificatie van de bezorgdheid voor de natuur beïnvloedt het vernieuwde Decreet Natuurbehoud ook de toepassing van het voorkeurecht uit de Pachtwet (zie randnummer 129).

c) Decreet Ruimtelijke Ordening

44. Voor heel wat bepalingen stelt het Decreet Ruimtelijke Ordening een verhuring van meer dan negen jaar gelijk met een verkoop. Hierdoor moet de notaris dezelfde formaliteiten respecteren als bij een verkoop.⁸³ Deze stedenbouwkundige verplichtingen gelden enkel bij een langetermijnpacht van meer dan negen jaar, ongeacht of deze authentiek dan wel onderhands wordt vastgelegd:

- totdat het Belgisch Staatsblad publiceert dat de gemeente, waarin het perceel gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, moet de notaris ervoor zorgen dat de langetermijnpacht de benaming gebruikt die voorkomt in het plan van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplan (artikel 137, § 1, en artikel 199, § 2, Decreet Ruimtelijke Ordening);
- 31 dagen na deze bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, moet de notaris een reeks inlichtingen en artikel 99 Decreet Ruimtelijke Ordening opnemen in de langetermijnpacht en een stedenbouwkundig uittreksel toevoegen (artikel 137, § 1, artikel 199, § 2, en artikel 141 Decreet Ruimtelijke Ordening);
- op basis van hetzelfde tijds criterium vermeldt de publiciteit voor een langetermijnpacht (bvb. een OCMW doet een openbare aanbesteding van pacht), ofwel de stedenbouwkundige benaming uit het plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, ofwel de reeks van inlichtingen (artikel 142 en artikel 199, § 2, Decreet Ruimtelijke Ordening)

⁸¹ Over beheersovereenkomsten, zie P. AVERMAETE en M. HEYERICK, 'Landinrichting', in *Onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, afl. november 1999, p. I.D.5-10 tot I.D.5-31.

⁸² De publicatie in het Belgisch Staatsblad van het Decreet Natuurbehoud vermeldt letterlijk "de laatste jaar", inclusief het verkeerde lidwoord (*B.S.* 10 januari 1998). De goedgekeurde decreettekst in de commissie en in het parlement schrijft evenwel "de laatste 5 jaar". Blijkbaar viel het cijfer 5 weg tussen de goedkeuring en de publicatie (zie *Parl. St. VI. Parl.* 1996-1997, nr. 690-15, p. 38, en *Hand. VI. Parl.* 1997-1998, nr. 5 (8 oktober 1997), p. 51-52).

⁸³ Over de invloed van het Decreet Ruimtelijke Ordening op huurovereenkomsten, zie A. DEMEYER, 'Verplichte vermeldingen in huurovereenkomsten van lange duur op grond van het gewijzigde Stedenbouwdecreet van 18 mei 1999', *T. Huur* 2000, p. 143-145.

- een langetermijnpacht van een gedeelte uit een groter geheel leidt tot de aangetekende brief die de notaris minstens 20 dagen vóór de pachtovereenkomst verstuurt naar het college van burgemeester en schepenen; de pachtovereenkomst bevat de opmerkingen van het schepencollege en artikel 99 Decreet Ruimtelijke Ordening (artikel 138 Decreet Ruimtelijke Ordening);
- wanneer de eigenaar een verkavelingslot zou verpachten voor meer dan negen jaar, dan moet er vooraf een verkavelingsakte opgemaakt worden (artikel 139, § 1, Decreet Ruimtelijke Ordening); mocht deze verkaveling aanleiding geven tot het aanleggen of wijzigen van verkeerswegen, dan moeten eerst de lasten en de wegebouwwerken uitgevoerd zijn (artikel 130, § 1, tweede lid, Decreet Ruimtelijke Ordening); bovendien bevat de pachtovereenkomst artikel 99 Decreet Ruimtelijke Ordening en de gegevens van de verkavelingsakte (artikel 139, § 4, Decreet Ruimtelijke Ordening).

45. Soms kan een verhuring voor meer dan negen jaar een minder drastische oplossing geven dan een verkoop, maar toch dezelfde gevolgen hebben. Een verkavelingsvergunning vervalt wanneer de eigenaar niet tijdig een minimum aantal loten heeft vervreemd. Een geldige vorm van vervreemding is een verhuring voor meer dan negen jaar (artikel 129, eerste lid, en artikel 130, § 2, eerste lid, Decreet Ruimtelijke Ordening). Een langetermijnpacht kan zodoende beletten dat de verkavelingsvergunning vervalt, mits onder meer de voorafgaandelijke verkavelingsakte en de uitvoering van de eventuele lasten en wegebouwwerken (zie vorig randnummer).

46. Voor twee aspecten voorziet de Pachtwet een gunstregeling voor verpachte bouwgronden, nl. de verpachter krijgt bijkomende opzeggingsmogelijkheden (artikel 6, § 1, 1°, 2°, 4°, Pachtwet en artikel 7, 10°, Pachtwet) en een vrijstelling om het voorkeurecht aan te bieden (artikel 52, 7°, Pachtwet). Door de regionalisering van de ruimtelijke ordening bepaalt elk gewest aan welke minimumvoorwaarden een grond moet voldoen om als bouwgrond door het leven te gaan.⁸⁴ Dit kan er toe leiden dat de ene regelgeving een perceel grond als bouwgrond kwalificeert, maar dat hetzelfde perceel in de ogen van de andere regelgeving zijn bebouwbaar karakter verliest. De facto betekent dit dat de federale Pachtwet niet overal dezelfde invulling krijgt.

II. OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE RECHTSPRAAK INZAKE HUUR (1997-2002)

A. Algemeen huurrecht

1. De kwalificatie als huurovereenkomst

47. Een wederkerige overeenkomst waarbij de ene partij het genot van een zaak tijdelijk afstaat aan de andere partij, die zich ertoe verbindt daarvoor een vergoeding te betalen, is een huurovereenkomst (artikel 1709 van het Burgerlijk Wetboek). In een arrest van 23 januari 2001 kwalificeerde het Hof van Beroep te Gent een “overeenkomst van ter beschikking stelling” van een winkel als een handelshuur. Een geschrift getiteld “overeenkomst van ter beschikkingstelling” houdt manifest een huurovereenkomst in, aangezien de ene partij het genot verschafte van een onroerend goed tegen betaling van een maandelijkse vergoeding. Gelet op de aard van het goed (winkel) betreft het een handelshuur, in beginsel aangegaan voor negen jaar, gepaard gaande met de “ter beschikking stelling” van een reeks roerende goederen⁸⁵.

⁸⁴ Artikel 100, § 1, Decreet Ruimtelijke Ordening vraagt een elektriciteitsnet (zie R.v.St. 5 juni 2001, nr. 96.102 (niet gepubliceerd): geen riolering, maar wel een met duurzame materialen verharde weg voorzien van een elektriciteitsnet). Artikel 86, § 1, Waalse Stedenbouwwetboek (CWATUP) verlangt niet alleen stroom-, maar ook watervoorzieningen.

⁸⁵ Gent (14^{de} kamer) 23 januari 2001, A.R. 1999/AR/912.

48. De overeenkomst waardoor de zaakvoerder het recht krijgt om de handelszaak in eigen naam te beheren en de opbrengst van de zaak te behouden mits hij aan de eigenaar een vergoeding of een deel van de winst betaalt, waarbij de zaakvoerder ten aanzien van derden verantwoordelijk is, verschilt niet wezenlijk van de huur van de handelszaak, zodat de algemene regels inzake huur van roerende goederen, voor zover zij met de aard van de zaak verenigbaar zijn, ook van toepassing zijn met voorbehoud voor de afwijkingen die de partijen zijn overeengekomen⁸⁶.

2. De huurprijs

49. In een cassatiearrest van 5 april 2001 diende het Hof zich uit te spreken over een zaak waarin de feitenrechter had aanvaard dat een huurprijs in een door partijen als huurovereenkomst gekwalificeerde authentieke overeenkomst fictief was en enkel omwille van fiscale redenen werd vermeld; gelet op die vaststelling diende de rechter de overeenkomst niet wegens wanprestatie, bestaande uit de wanbetaling van de huurprijs gedurende veertien jaar, te ontbinden ten laste van de "huurder".

50. De rechter die oordeelt dat een gedeelte van de huurovereenkomst vermomd is, namelijk door de clause waarin een in werkelijkheid fictieve huurprijs werd bedongen, en dat de verweerder geen fout heeft begaan die de ontbinding van de door eiseres als huur omschreven overeenkomst kan verantwoorden, dient de ontbinding van de overeenkomst niet uit te spreken, als hij daaraan het gevolg verbindt van een overeenkomst van kosteloze bewoning. Uit het bestreden vonnis blijkt niet dat bepalingen van openbare orde of van dwingend recht zouden zijn geschonden, hetgeen door de eiseres ook niet werd ingeroepen voor de appèlrechters⁸⁷.

3. Uitvoering van dringende herstellingswerken

51. Indien de verhuurder dringende herstellingen, die langer duren dan veertig dagen, aan het gehuurde goed uitvoert, kan de huurder bij wijze van schadevergoeding aanspraak maken op een vermindering van de huurprijs naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het gehuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven (artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek). Een handelaar huurde een handelszaak in een appartementsgebouw. Ten gevolge van renovatiewerken aan de voorgevel die langer duurden dan veertig dagen, stofhinder veroorzaakten en de bereikbaarheid van de handelszaak gebrekkig maakten, vorderde de handelaar een vergoeding wegens genotsderving van zijn verhuurder. Het Hof van Cassatie oordeelde dat de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge die vordering terecht had afgewezen, aangezien de werken werden uitgevoerd aan de gemene delen van het appartementsgebouw in opdracht van de vereniging van mede-eigenaars en niet aan de verhuurde privatieve delen⁸⁸.

4. Vaststelling huurschade

52. De vaststelling van huurschade, met toepassing van de artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek, veronderstelt een vergelijking tussen de toestand van het gehuurde goed bij de ingebruikneming ervan en bij het verlaten ervan. Aldus is de toestand bij de ingebruikneming van het gehuurde goed en niet de toestand ervan op het ogenblik dat een nieuwe huur tot stand komt door een huurhernieuwing overeenkomstig de bepalingen van de Handelshuurwet voor de vaststelling van huurschade bepalend. Het door middel van cassatieberoep bestreden vonnis had het verweer van de huurder, dat hij reeds in 1978 het gehuurde goed in gebruik had genomen, terwijl de plaatsbeschrijving bij de huurhernieuwing in 1987 werd opgemaakt en dat de rechter zich voor het bepalen van de huurschade moet stellen op het ogenblik van de ingebruikneming van het gehuurde goed, verworpen op de enkele grond dat door de

⁸⁶ Cass. 23 november 2001, A.R. C000460F.

⁸⁷ Cass. (1^{ste} kamer) 5 april 2001, A.R. C990397F.

⁸⁸ Cass. 16 februari 2001, R.W. 2002-03, 340; T. *Huur* 2002, 107.

huurhernieuwing een nieuwe huur tot stand gekomen was. Aldus schond het bestreden vonnis de artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek⁸⁹.

5. Aansprakelijkheid van de huurder voor brand

53. Sinds de inwerkingtreding van de Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur⁹⁰ op 28 februari 1991 luidt de tekst van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek: *“Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan”*. Daarmee werd de in de rechtspraak aanvaarde oplossing met betrekking tot de mogelijkheid voor de huurder om via een negatief of inductief bewijs het vermoeden van aansprakelijkheid te weerleggen in de wettekst zelf vastgelegd⁹¹. Het Hof van Cassatie heeft benadrukt dat er wat het Hof betreft niets werd gewijzigd aan de voorheen bestaande regel en stelde dat de aansprakelijkheid van de huurder voor brand dezelfde is in de vorige versie van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek als in de versie van dat artikel bepaald bij de Wet van 20 februari 1991⁹².

54. De specifieke regeling van de huurderaansprakelijkheid voor brand is, zowel in de oorspronkelijke als de nieuwe versie van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek, een toepassing van de meer algemene verplichting van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed, waarvan het houderschap hem werd overgedragen, op het einde van de huur⁹³. In een arrest van 29 maart 2001 voegde het Hof van Cassatie eraan toe dat deze verplichting tot teruggave en de daarvan afgeleide aansprakelijkheid voor brand van contractuele aard zijn⁹⁴.

55. Het Arbitragehof heeft de verzoenbaarheid van de aansprakelijkheidsregeling voor brand aan het gelijkheidsbeginsel getoetst. De prejudiciële vraag van het hof van beroep te Antwerpen luidde als volgt: *“Schendt artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek de artikelen 10 en 11 gec. G.W. in zoverre voornoemd voorschrift aan de huurder van een onroerend goed een bijzondere bewijslast ter weerlegging van het vermoeden van aansprakelijkheid voor brand oplegt en het de verhuurder ontslaat van het bewijs van elke schuld voor het ontstaan van brand ingevolge de instelling van een vermoeden van schuld in hoofde van de huurder?”*.

Het Arbitragehof oordeelde dat het verschil in behandeling waarbij de huurder vermoed wordt aansprakelijk te zijn voor brand in het gehuurde goed en de verhuurder niet, objectief is en redelijk verband houdt met het oogmerk van de wetgever om het geheel van wederzijdse rechten en verplichtingen inzake huur te regelen bij ontstentenis van bijzondere contractuele bepalingen en meer bepaald aan de verhuurder te waarborgen dat de huurder het gehuurde goed als goed huisvader gebruikt en op het einde van de huur teruggeeft. De aansprakelijkheid van de huurder voor brand is een contractuele aansprakelijkheid die louter voortvloeit uit de plicht tot teruggave, die een resultaatverbintenis is. Het volstaat dat de huurder aantoont dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan om zijn aansprakelijkheid af te wijzen. Zijdellings wordt daarbij opgemerkt dat de huurder zijn aansprakelijkheid voor brand kan verzekeren, indien hij

⁸⁹ Cass. 15 december 1997, *Arr. Cass.* 1997, 555.

⁹⁰ B.S. 22 februari 1991.

⁹¹ *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 27 en 28 (Memorie van Toelichting); *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 162 (Verslag Van Rompaey).

⁹² Cass. 19 oktober 1995, *Arr. Cass.* 1995, 900.

⁹³ Cass. 21 januari 1999, *Arr. Cass.* 1999, nr. 36; *T.B.B.R.* 2000, 48 en *R.W.* 1998-99, 1454, noot J. HERBOTS.

⁹⁴ Cass. 29 maart 2001, *T. Huur* 2001, 134. Met deze evidente motivering kon het cassatiemiddel dat de schending van de artikelen 1382-1383 van het Burgerlijk Wetboek inriep, gepareerd worden. Het bestreden arrest had geweigerd BTW toe te kennen op de na expertise vastgestelde bedragen, omdat niet bleek dat de verhuurder tot effectieve herstelling en betaling van BTW op de herstellkosten was overgegaan, hetgeen volgens eiser in cassatie inging tegen de regel van (buitencontractueel) aansprakelijkheidsrecht dat het slachtoffer recht heeft op een volledige schadevergoeding, met andere woorden het bedrag nodig om een gelijkaardige zaak te verwerven (cf. de rechtspraak inzake vergoeding van materiële schade in verkeerszaken).

zich daartoe al niet contractueel verbonden heeft. Het Arbitragehof besluit dat het – weerlegbare – vermoeden van aansprakelijkheid van de huurder voor brand van het gehuurde goed niet onevenredig is en derhalve evenmin discriminerend⁹⁵.

56. De huurder is overeenkomstig artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek eveneens aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders. Het begrip huisgenoten wordt ruim geïnterpreteerd⁹⁶. Als huisgenoten worden onder meer beschouwd: inwonende gezinsleden⁹⁷ zoals de echtgenoot of partner van de huurder en de kinderen, een vriend of vriendin, andere familieleden, dienstboden, gasten, vrienden die op uitnodiging van de huurder een klusje komen opknappen⁹⁸, werklieden of aannemers die werken uitvoeren voor rekening van de huurder, verhuizers⁹⁹. Het arrest van het Hof van Cassatie van 21 januari 1999 bevestigt die ruime interpretatie. Personen die in opdracht van de huurder aan het huurgoed werken uitvoeren voor de huurder zijn huisgenoten in de zin van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek. De huurder is aansprakelijk voor brand indien de oorzaak van de brand gelegen is in het vuur vatten van de isolatie tijdens de uitvoering van door hem opgedragen werken (*in casu* een loodgieter die in opdracht van de huurder sanitaire werken uitvoerde)¹⁰⁰.

B. Woninghuur

1. De tegenopzegging gegeven door de huurder

57. Indien de verhuurder de huurovereenkomst opzegt op grond van de §§ 2 tot 4 van artikel 3 van de Woninghuurwet, kan de huurder een tegenopzegging geven (artikel 3, § 5, 3^{de} lid van de Woninghuurwet ingevoegd door artikel 6, 7^o Wet 13 april 1997). De huurder kan dit doen op ieder tijdstip te rekenen vanaf de kennisgeving van de opzegging van de verhuurder. De huurder dient daarbij een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen. Overeenkomstig artikel 3, § 9 van de Woninghuurwet zal de opzeggingstermijn slechts ingaan de eerste dag van de maand volgend op die waarin de opzegging werd gedaan. De vergoeding wegens opzegging tijdens de eerste drie jaar van een negenjarige huurovereenkomst is in dergelijk geval niet verschuldigd door de huurder.

58. De huurder dient er bij het geven van een tegenopzegging rekening mee te houden dat de huurovereenkomst zal eindigen ten gevolge van de door hem gedane opzegging en niet meer ten gevolge van de opzegging gegeven door de verhuurder. Het Hof van Cassatie paste de opzeggingsregeling van artikel 3 van de Woninghuurwet immers letterlijk toe in een geval waarin de verhuurders omwille van eigen betrekking (artikel 3, § 2 van de Woninghuurwet) opzegging hadden gegeven en de huurders waren overgegaan tot een tegenopzegging. De verhuurders

⁹⁵ Arbitragehof 21 juni 2000, nr. 82/2000, *B.S.* 7 september 2000.

⁹⁶ M. DAMBRE, "De aansprakelijkheid van de huurder voor brand: een status quaestionis" in BERNAUW, K., Colle, Ph., Dambre, M. en DEMUYNCK, I. (ed.), *Liber amicorum Yvette Merchiers*, Brugge, die Keure, 2001, p. 96, nr. 15; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, Brussel, Bruylant, 1972, t. IV, p. 686, nr. 665; J. H. HERBOTS, "Raad eens wie vanavond komt dineren? Of: de huisgenoten van de huurder" (noot onder Cass. 21 januari 1999) *R.W.* 1998-1999, 1455; J. H. HERBOTS, S. STIJNS, e.a., "Overzicht van rechtspraak (1995-1998). Bijzondere overeenkomsten", *T.P.R.* 2002, p. 271, nr. 233; F. LAURENT, *Principes de droit civil*, t. XXV, Brussel-Paris, Bruylant, 1878, p. 299, nr. 275; C. PAUWELS, *Contractuele aansprakelijkheid voor hulppersonen of uitvoeringsagenten*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1995, p. 64-66, nr. 52; J. PERLBERGER, "La responsabilité du preneur en matière d'incendie des lieux loués (art. 1733-1735 du Code Civil)", *De Verz.* 1948, p. 209, nr. 54; J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses. Les baux en général* in *Novelles*, Droit civil, t. VI, I, Brussel, Larcier, 2000, p. 651, nr. 1029.

⁹⁷ Cass. fr. 13 december 1927, *D.* 1928, I, 99, noot R. DALLANT; Luik 15 oktober 1970, *Jur. Liège* 1970-71, 169; Rb. Gent 21 april 1983, *R.G.A.R.* 1984, n° 10.754; Rb. Brugge 17 september 1990, *R.W.* 1992-93, 856.

⁹⁸ Gent 17 september 1997, *T. Huur* 1997-98, 185, noot J. VAN BELLE.

⁹⁹ Cass. fr. 29 mei 1954, *D.* 1954, 571; Antwerpen 27 mei 1980, *De Verz.* 1983, 499, noot A.T.

¹⁰⁰ Cass. 21 januari 1999, *T.B.B.R.* 2000, 48 en *R.W.* 1998-1999, 1454, noot J. H. HERBOTS, "Raad eens wie vanavond komt dineren? Of: de huisgenoten van de huurder"; zie in dezelfde zin Cass. fr. 29 mei 1954, *D.* 1954, 571.

hadden het opzeggingsmotief kennelijk niet verwezenlijkt binnen de termijn en de voorwaarden van artikel 3, §2, 3^{de} lid van de Woninghuurwet, zonder dat zij daarvoor buitengewone omstandigheden konden invoeren. Op vordering van de huurders veroordeelde de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen hen in graad van hoger beroep tot de wettelijk voorziene forfaitaire schadevergoeding van achttien maanden huur. Dit vonnis werd verbroken op de overweging dat de rechter ten onrechte de schadevergoeding had toegekend en het argument had verworpen dat de toepassingsvoorwaarde van beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurders niet aanwezig zou zijn gelet op de tegenopzegging van de huurder, terwijl de huurovereenkomst *in casu* niet werd beëindigd door de opzegging van de verhuurders, maar door de tegenopzegging van de huurders:

“Overwegende dat de huurovereenkomst door opzegging eindigt bij het verstrijken van de opzeggingstermijn.

Overwegende dat wanneer de huurder een einde maakt aan de huurovereenkomst door een opzegging waarvan de termijn verstrijkt voor het verstrijken van de termijn van de opzegging door de verhuurder, de huurovereenkomst niet eindigt door een verkorting van de termijn van de opzegging door de verhuurder, maar door de opzegging door de huurder”¹⁰¹.

C. Handelshuur

1. Toepassingsgebied - concessie

59. Voor de Rechtbank van Koophandel te Brussel werd een discussie beslecht over de beëindiging met een opzeggingstermijn van drie maanden van het gebruik van een standplaats door een fotolabo in de middengang van het station Brussel Zuid. De Rechtbank oordeelde dat, alhoewel het fotolabo daar een stand heeft opgetrokken met toelating van de hoofdconcessiehouder N.V. Eurostation, het evenwel vaststaat dat de spoorwegen en hun aanhorigheden, inclusief de stations, tot het openbaar domein behoren en dat niet staande kan worden gehouden dat de middengang van het station Brussel Zuid niet onontbeerlijk zou zijn voor de werking van de openbare dienst, aangezien via die gang de perrons en de H.S.T.-terminal bereikt kunnen worden en hij een verplichte doorgangzone is voor de gebruikers van de N.M.B.S.

Het vonnis bevestigt dat de litigieuze standplaats op het openbaar domein ligt zodat ze niet kan worden verhuurd, wegens het onbeschikbaar karakter van het openbaar domein dat steeds ten dienste van het algemeen belang moet blijven en vermeldt vervolgens dat de omstandigheid dat de N.V. Eurostation een privé-persoon is die niet beschikt over het overheidsgezag niet relevant is, in zoverre de bijzondere regeling voor die standplaats gewettigd is omdat zij tot het openbaar domein behoort. Wanneer een handelaar, die concessiehouder is van een standplaats in het openbaar domein, aan een andere handelaar tegen vergoeding het genot van die standplaats verleent, kan die overeenkomst, evenmin als de concessie zelf, niet als een verhuring van een onroerend goed worden aangemerkt. De N.V. Eurostation, die handelde na een verzoek daartoe van de N.M.B.S., kon derhalve een einde maken aan het gebruik van de standplaats met een opzeggingstermijn van drie maanden.

Het Hof van Cassatie bevestigde deze uitspraak op de overweging dat goederen van het openbaar domein, aangezien ze tot eenieders gebruik bestemd zijn, buiten de handel vallen en niemand, bij overeenkomst of door *usucapio* op die goederen een privaat recht kan verwerven dat genoemd gebruik zou kunnen belemmeren en afbreuk doen aan het recht van de openbare overheid om het te allen tijde volgens de behoeften en het belang van alle burgers te regelen en

¹⁰¹ Cass. 22 juni 1998, *Arr. Cass.* 1998, nr. 328; *T.B.B.R.* 1999, 320, noot Y. MERCHERS “Woninghuur - Toedracht van de tegenopzegging door de huurder na opzegging door de verhuurder”. Zie voor een kritische bespreking M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., p. 345, nr. 916.

te wijzigen. Die goederen kunnen derhalve niet in huur worden gegeven en komen derhalve niet voor handelshuur in aanmerking¹⁰².

Het cassatiemiddel dat aanvoerde dat artikel 2 van de Handelshuurwet een beperkende opsomming geeft van de soorten huur die niet onder de bepalingen van de Handelshuurwet vallen en dat het bestreden vonnis, door louter op grond dat het onroerend goed waarop de overeenkomst betrekking had tot het openbaar domein behoorde, te beslissen dat de litigieuze overeenkomst niet onderworpen was aan de Handelshuurwet zonder vast te stellen dat voldaan was aan de twee overige voorwaarden die vereist zijn door artikel 2, 2° van de Handelshuurwet dat refereert aan de fiscale bepalingen die thans vervat zijn in artikel 253, 3°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, die wetsbepaling schendt, werd afgewezen op de overweging dat, enerzijds, artikel 2, 2° van de Handelshuurwet enkel beoogt de daarin omschreven onroerende goederen (onroerende goederen vrijgesteld of ontslagen van grondbelasting) buiten de toepassing van die wet te doen vallen, maar geen afbreuk doet aan de regel dat goederen die tot het openbaar domein behoren, niet in huur kunnen worden gegeven en dat, anderzijds, het verbod om die goederen in huur te geven, omdat ze voor openbaar gebruik bestemd zijn, blijft bestaan wanneer ze het voorwerp zijn van een overheidsconcessie en door de concessiehouder in acht moet worden genomen.

2. Opzegging tegen het einde van een driejarige periode door de verhuurder

60. Sinds het arrest van 25 juni 1982 heeft het Hof van Cassatie bij herhaling gesteld dat “om het voordeel van artikel 3, 5^{de} lid aan de verhuurder te verschaffen, het huurcontract de voorwaarden bedoeld in artikel 3, 5^{de} lid, moet vermelden”¹⁰³. In de arresten van 5 december 1991 en 11 december 1992¹⁰⁴, was de feitelijke situatie in beide gevallen dat het contract een beding bevatte waardoor de verhuurder de handelshuurovereenkomst tegen het einde van elke driejarige periode kon opzeggen. Men kan redelijkerwijze aannemen dat partijen, of minstens diegene die het contract had opgesteld, daardoor impliciet naar de opzeggingsmogelijkheid van artikel 3, 5^{de} lid van de Handelshuurwet wilden verwijzen. Beide arresten maken echter duidelijk dat dergelijke impliciete verwijzing niet volstaat.

61. Ondanks deze vaststaande rechtspraak meende de Rechtbank van Koophandel te Brussel de geldigheid van een opzegging te kunnen aanvaarden op grond van een beding waarbij de verhuurder zich het recht voorbehield “om de huur bij het verstrijken van elke driejarige periode te beëindigen onder de in artikel 3 van de Handelshuurwet vermelde voorwaarden” zonder dat de in artikel 3, vijfde lid van de Handelshuurwet bepaalde voorwaarden werden aangegeven of vermeld en er slechts in algemene termen werd verwezen naar artikel 3 van de wet. In haar motivering had de Rechtbank onder meer gesteld dat de huurder, die de ongeldigheid van de opzegging had opgeworpen, het filiaal is van een belangrijke groep in de distributiesector en dat de draagwijdte van de verwijzing haar niet is kunnen ontgaan. Dergelijke ondeugdelijke motivering kan enkel tot cassatie leiden¹⁰⁵.

3. Herziening van de huurprijs

¹⁰² Cass. 25 september 2000, C990385F, *Arr. Cass.* 2000, nr. 491; zie ook Cass. 26 december 1890, *Pas.* 1891, I, 31 concl. MESDACH DE TER KIELE; Cass. 5 maart 1896, *Pas.* 1896, I, 104 concl. MESDACH DE TER KIELE; Cass. 9 maart 1950, *Pas.* 1950, I, 485; Cass. 4 januari 1974, *Arr. Cass.* 1974, 486; Cass. 2 september 1982, *Arr. Cass.* 1982-83, 1; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, Brussel, Bruylant, 1972, nr. 491 en t. V, 1975, nrs. 814 en 815.

¹⁰³ Cass. 25 juni 1982, *Arr. Cass.* 1981-82, 1360, *Pas.* 1982, I, 1273, *R.W.* 1984-85, 681 en *J.T.* 1983, 576.

¹⁰⁴ Cass. 5 december 1991, *Arr. Cass.* 1991, 186 en Cass. 11 december 1992, *Arr. Cass.* 1991-92, 1420 en *T. Vred.* 1993, 121, noot M. DAMBRE, “De formele vermeldingen van de voorwaarden voor de mogelijkheid tot opzegging door de verhuurder inzake handelshuur”.

¹⁰⁵ Cass. 4 oktober 1999, *Arr. Cass.* 1999, 497; *J.L.M.B.* 2000, 892; *Act. jur. baux* 2000, 88.

62. Een verhuurder had een vordering tot huurprijsherziening ingesteld gegrond op de omstandigheid dat hij zich na een brand genoodzaakt zag werken uit te voeren die de staat van het verhuurde pand hebben verbeterd (het aanbrengen van een houten vloer en een trap in gewapend beton en het bouwen van een verdieping op het achterste gedeelte van het pand, zodat de huurder hierdoor een commerciële bestemming kon geven aan wat voordien slechts een opslagplaats met een afzonderlijke ingang was) en dat dit een nieuwe omstandigheid zou zijn in de zin van artikel 6 van de Handelshuurwet. De verhuurder betoogde dat die verbetering, zo zij de oorzaak of één van de oorzaken is van de stijging van de normale huurwaarde met ten minste 15 pct., door de rechter in aanmerking moet worden genomen. De feitenrechter oordeelde echter dat de gedeeltelijke heropbouw ten gevolge van een schadegeval waardoor de staat van de gehuurde goederen aanmerkelijk is verbeterd, kennelijk niet zou vallen binnen het welomschreven en beperkte kader van artikel 6 van de Handelshuurwet.

Deze uitspraak doorstond de toets van cassatie niet. Niet naar recht verantwoord is de rechterlijke beslissing dat werken die de verhuurder, wegens een schadegeval, uitvoert en die de staat van het verhuurde goed aanmerkelijk verbeteren, niet kunnen worden aangemerkt als een nieuwe omstandigheid die het recht verleent om, mits de overige wettelijke voorwaarden vervuld zijn, de huurprijs te herzien bij het verstrijken van iedere driejarige periode¹⁰⁶.

4. Overdracht van handelshuur zonder overdracht van de handelszaak

63. Artikel 11.I, eerste lid van de Handelshuurwet bepaalt dat bij overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, de overnemer rechtstreeks huurder wordt van de verhuurder.

Een volledige onderverhuuring met totstandbrenging van de handelszaak en derhalve zonder overdracht van een handelszaak door de hoofdhuurder aan de onderhuurder staat niet gelijk met een overdracht van huur; in dat geval wordt de onderhuurder geen rechtstreekse huurder van de verhuurder¹⁰⁷. Dit heeft belangrijke gevolgen voor de vorderingsmogelijkheid van de onderhuurder in geval van weigering van huurhernieuwing door de verhuurder¹⁰⁸.

Artikel 11.III van de Handelshuurwet bepaalt dat de oorspronkelijke huurder hoofdelijk gehouden blijft tot alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 10, derde lid van de Handelshuurwet laat de verhuurder toe zich om wettige redenen tegen de overdracht van de huur samen met de handelszaak te verzetten.

64. Het Hof van Cassatie benadrukte dat die regeling in de voormelde wetsbepalingen ertoe strekt een evenwicht te bereiken tussen, enerzijds, de mogelijkheid van de huurder om zijn handelszaak samen met de huur over te dragen en, anderzijds, de bescherming van de verhuurder die zich een andere huurder opgedrongen ziet.

Maar wat is de situatie indien de huurder zijn handelszaak en handelshuurovereenkomst pas overdraagt nadat hij zelf al een huurhernieuwing had bekomen, terwijl deze huurhernieuwing nog niet was ingegaan?

Artikel 11.III. van de Handelshuurwet laat niet toe de hoofdelijke verplichting van de overdragende huurder uit te breiden tot de verplichtingen die uit de daaropvolgende hernieuwde huurovereenkomst voortvloeien, ook al is die hernieuwing aan die huurder toegestaan alvorens hij de huur met de handelszaak aan de overnemer heeft overgedragen. Deze laatste omstandigheid maakt ons inziens de relevantie uit van dit arrest, alhoewel in de samenvatting ervan enkel wordt verwezen naar de regel dat de huurder, aan wie de hernieuwing van de

¹⁰⁶ Cass. 22 mei 1998, C970127F, *Arr. Cass.* 1998, 267.

¹⁰⁷ Cass. 13 april 2000, C970080N, *Arr. Cass.* 2000, 253.

¹⁰⁸ Zie *infra*, nr. 77.

huurovereenkomst is toegestaan alvorens hij de huur met de handelszaak heeft overgedragen aan de overnemer die de rechtstreekse huurder wordt van de verhuurder, hoofdelijk gehouden blijft tot alle verplichtingen uit de lopende huurovereenkomst, maar niet tot de verplichtingen die uit de daarop volgende hernieuwde huurovereenkomst voortvloeien¹⁰⁹.

5. Overdracht van het gehuurde goed

65. Artikel 12 van de Handelshuurwet beschermt de kleinhandelaar in geval van vervreemding van het gehuurde goed, door op twee vlakken af te wijken van het gemeen recht van artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek. Zelfs wanneer het huurcontract het recht voorbehoudt om de huurder uit het goed te zetten in geval van vervreemding, mag hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, de huurder slechts eruit zetten in de gevallen vermeld onder 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 16 van de Handelshuurwet, en mits hij de huur opzegt, één jaar vooraf, en binnen drie maanden na de verkrijging, met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gegrond is, alles op straffe van verval (artikel 12, 1^{ste} lid). Daarmee wordt de werking van het zogenaamde “uitzettingsbeding” geneutraliseerd.

Een zelfde opzeggingsmogelijkheid geldt wanneer de huur geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding, ingeval de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft (artikel 12, 2^{de} lid). Naar gemeen huurrecht zou dergelijke huur niet tegenwerpelijk zijn aan de verkrijger.

66. Sinds de inwerkingtreding van de Handelshuurwet, ondertussen meer dan vijftig jaar geleden, heerste er onzekerheid over één van de nochtans cruciale begrippen van deze regeling, omdat het als aanvangspunt voor een vervaltermijn geldt, meer bepaald het tijdstip van de verkrijging.

Het cassatiearrest van 21 januari 2000 biedt gedeeltelijk uitsluitel. Op 24 juli 1991 waren de verkoper-verhuurder en de verkrijger het eens over de zaak en de prijs, maar de eigendomsovergang was opgeschort tot de dag waarop de authentieke akte zou worden ondertekend. De authentieke akte werd verleden op 16 december 1991 en de eigendomsovergang was tot die datum uitgesteld. Bij ter post aangetekende brief van 17 januari 1992 gaf de verkrijger opzegging aan de huurder. Deze riep de laattijdigheid van de opzegging in, voorhoudende dat de opzegging binnen de drie maanden na de verkrijging, dit was volgens de huurder nadat er overeenstemming ontstond over de zaak en de prijs (24 juli 1991) ter kennis moest zijn gebracht. De Rechtbank van Eerste Aanleg te Doornik wees deze redenering af en besliste dat de in artikel 12 van de Handelshuurwet bepaalde termijn pas is ingegaan vanaf het verlijden van de authentieke akte, namelijk op 16 december 1991, op grond dat de eigendomsovergang ten gevolge van een opschortende voorwaarde tot die datum was uitgesteld, en dat de bij ter post aangetekende brief gedane opzegging van 17 januari 1992 aan de huurder ter kennis is gebracht binnen die termijn.

Het cassatiemiddel stelde dat er voor de toepassing van artikel 12 van de Handelshuurwet sprake is van verkrijging, wanneer de “voorlopige koopakte” wordt ondertekend, ook al geschiedt de eigendomsovergang pas later of wordt de “voorlopige koopakte” opgemaakt onder een opschortende voorwaarde; het feit dat de eigendomsovergang pas later geschiedt impliceert een termijn die het bestaan zelf van de koopovereenkomst niet aantast.

Het Hof van Cassatie wijst dit middel af in duidelijke bewoordingen. Wanneer in de “voorlopige koopakte” betreffende een verhuurd pand bedongen wordt dat de eigendomsovergang wordt opgeschort tot de dag waarop de authentieke koopakte zal worden verleden, begint de termijn waarbinnen de koper aan de huurder opzegging kan geven pas te lopen vanaf die dag¹¹⁰.

¹⁰⁹ Cass. 31 januari 2002, nr. C990015N; zie ook A. PAUWELS, *Handelshuur in A.P.R.*, Brussel, Larcier, 1971, p. 103, nr. 209.

¹¹⁰ Cass. 21 januari 2000, C960313F, *Arr. Cass.* 2000, nr. 55.

In de voorafgaande overwegingen stipt het Hof van Cassatie wel aan dat de appèlrechters niet hebben beslist dat de eigendomsovergang was uitgesteld ten gevolge van een termijn; dat de opschortende voorwaarde, in tegenstelling tot de termijn, wordt gekenmerkt door de onzekerheid van de gebeurtenis waarvan zij afhangt; dat de voorwaarde, ofschoon zij het bestaan van de overeenkomst niet aantast, de opschorting van de onder die voorwaarde aangegane verbintenis tot gevolg heeft en dat degene die het recht heeft de uitvoering van een voorwaardelijke verbintenis te eisen dat recht niet kan uitoefenen zolang de voorwaarde niet is vervuld.

67. Deze overwegingen laten wellicht de deur open om aan te nemen dat er, naast het tijdstip van het verlijden van de authentieke akte, ook sprake kan zijn van “verkrijging” in de zin van artikel 12 van de Handelshuurwet, van zodra er overeenstemming bestaat over de zaak en de prijs en de eigendomsovergang op een vast bepaalde termijn wordt uitgesteld. Men dient zich in deze materie echter te hoeden voor vuistregeltjes en “sleutel-op-de-deur”-oplossingen, waarbij bijvoorbeeld aanvaard zou worden dat de verkrijger de huurder zou kunnen opzeggen vanaf het opstellen van een onderhandse koopakte (ogenblik wilsovereenstemming) of vanaf het ogenblik waarop de huurder kennis wordt gegeven van de overdracht. Om te kunnen opzeggen dient de verkrijger, ten aanzien van de huurder die dit verweermiddel zou opwerpen, immers te beschikken over een tegenwerpelijke titel, dit wil zeggen een akte die overeenkomstig artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek vaste datum heeft verkregen. Dit kan door registratie van de onderhandse koopakte of door de overname van de hoofdinhoud van de onderhandse koopakte in een authentieke akte. Tegelijk moeten de genotsrechten aan de verkrijger worden overgedragen, hetgeen impliciet geschiedt wanneer het eigendomsrecht wordt overgedragen, omdat het genotsrecht daarvan een onderdeel is, doch de genotsrechten lijken op een eerder tijdstip dan het volledige eigendomsrecht te kunnen worden overgedragen.

68. Het cassatiearrest van 21 januari 2000 heeft dus nog geen volledige duidelijkheid gebracht¹¹¹. Wat men wel met zekerheid uit het arrest kan afleiden is dat de oude, door de opstellers van de Handelshuurwet nog gehuldigde, opvatting dat het tijdstip van verkrijging dat is van de overschrijving van de koopakte, definitief verlaten werd¹¹².

6. Huurhernieuwing – verlenging op tijdstip dat huurders geen huurhernieuwing meer konden aanvragen

69. Het Hof van Cassatie herhaalde in een arrest van 24 oktober 2002¹¹³ zijn standpunt met betrekking tot de verlenging van de handelshuurovereenkomst die wordt toegestaan of overeengekomen op een tijdstip dat de huurder geen huurhernieuwing meer kan aanvragen, maar waarbij deze ononderbroken het genot van het gehuurde goed is blijven hebben. *In casu* was een derde en laatste huurhernieuwing ingegaan op 1 juli 1986 en geëindigd op 30 juni 1995. Op 23 mei 1995 had de huurder van de verhuurder, die aanvaardde, een extralegale verlenging bekomen, ingaand op 1 juli 1995 om te eindigen op 30 juni 2004. De huurder, daarin gevolgd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, voerde aan dat er daardoor een nieuwe handelshuurovereenkomst was ontstaan, waardoor de huurder opnieuw de mogelijkheid zou krijgen om drie huurhernieuwingen aan te vragen. Nochtans was de rechtspraak van het Hof van Cassatie duidelijk: iedere verlenging van de oorspronkelijke huurovereenkomst, waardoor de huurder het bij de oorspronkelijke huurovereenkomst bedongen genot van het handelspand ononderbroken blijft hebben, ook al kon de huurder geen huurhernieuwing meer aanvragen, komt neer op een hernieuwing van de handelshuur in de zin van artikel 13 van de

¹¹¹ Inzake woninghuur is de wetgever tussengekomen en heeft hij verduidelijkt dat de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt *op de datum van het verlijden van de authentieke akte*. (wijziging artikel 9, 1^{ste} lid van de Woninghuurwet door artikel 11 van de Wet van 13 april 1997, *B.S.* 21 mei 1997); zie daarover M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *A.P.R.*, Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 469, nr. 1190 en p. 472, nr. 1198.

¹¹² M. VLIES, “La vente du bien loué, des incertitudes légales aux hésitations jurisprudentielles” in P. JADOUX en M. VLIES (ed.), *50 ans d'application de la loi sur les baux commerciaux – 50 jaar toepassing van de Handelshuurwet*, Brugge, die Keure, 2002, p. 141.

¹¹³ Cass. 24 oktober 2002, *J.L.M.B.* 2002, 1784 en *J.T.* 2003, 2.

Handelshuurwet¹¹⁴. Dit houdt in dat de beperking tot drie huurhernieuwingen in dat geval blijft gelden.

7. Huurhernieuwing – onverdeeld onroerend goed

70. Wanneer de huurovereenkomst een onroerend goed tot voorwerp heeft dat in onverdeeldheid aan verscheidene verhuurders toebehoort, volstaat de weigering van één enkele verhuurder om de door de huurder gevraagde hernieuwing van de huurovereenkomst te beletten¹¹⁵. *In casu* behoorde het onroerend goed in onverdeeldheid toe aan drie mede-eigenaars. De aanvraag tot huurhernieuwing aan één van de mede-eigenaars alleen, werd door het bestreden vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge als regelmatig beoordeeld, gelet op het beheersmandaat dat door de twee andere mede-eigenaars was verleend. Dit beheersmandaat werd echter ingetrokken, op grond waarvan het bestreden vonnis ten onrechte stelde dat de weigering van de huurhernieuwing niet vermocht uit te gaan van deze mede-eigenaar alleen ingevolge de intrekking van het beheersmandaat en daardoor nietig zou zijn. De Rechtbank ging daarmee voorbij aan de vaststelling dat de mede-eigenaar die een huurhernieuwing weigert, geenszins dient op te treden voor de andere mede-eigenaars, maar krachtens de eigen onverdeelde rechten de huurhernieuwing kan beletten.

8. Weigering huurhernieuwing – persoonlijk en werkelijk gebruik

71. De verhuurder die de door de huurder gevraagde handelshuurhernieuwing weigert om persoonlijk het verhuurde goed in gebruik te nemen of het op die wijze te doen in gebruik nemen (artikel 16.I, 1° van de Handelshuurwet), moet in de weigering bij het ingeroepen gebruik het woord “werkelijk” niet vermelden noch aangeven waarin het werkelijk gebruik zal bestaan¹¹⁶.

9. Weigering huurhernieuwing – wederopbouw van het gehuurde goed

72. De verhuurder kan de huurhernieuwing weigeren op grond van zijn wil om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed waarin de afgaande huurder zijn bedrijf uitoefent, weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan (artikel 16.I, 3° van de Handelshuurwet).

De Rechtbank van Eerste Aanleg te Turnhout had die bepaling strikt geïnterpreteerd en gesteld dat de wetbepaling enkel de kosten bedoelde die rechtstreeks verband houden met de afbraak en wederopbouw van de ruwbouw, zodat geen rekening moest worden gehouden met de kosten van werken die louter de inrichting en afwerking betreffen, aangezien die niet door de wetgever beoogd zouden worden.

Dit vonnis werd vernietigd bij het arrest van het Hof van Cassatie van 18 november 2002. Het Hof wijst erop dat artikel 16.I, 3° van de Handelshuurwet een dubbel criterium inhoudt, enerzijds wat betreft de aard van de werken en, anderzijds, wat betreft de omvang en de belangrijkheid ervan. Met betrekking tot het eerste criterium (aard van de werken) geldt dat de afbraak en wederopbouw van die aard moeten zijn dat zij de ruwbouw van de lokalen waarin de afgaande huurder zijn bedrijf uitoefent, raken en dat onder wederopbouw moet worden verstaan het onroerend goed in een soortgelijke of andere vorm herbouwen. Met betrekking tot het tweede criterium (belangrijkheid en omvang van de werken) wordt bepaald dat de kosten van de werken drie jaar huur moeten te boven gaan. Die kosten van meer dan drie jaar huur omvatten niet

¹¹⁴ Zie naast het arrest van 24 oktober 2002, Cass. 3 januari 1958, *Arr. Cass.* 1958, 253; Cass. 7 mei 1981, *Arr. Cass.* 1980-81, 1028 en Cass. 21 februari 1991, *Arr. Cass.* 1990-91, 677

¹¹⁵ Cass. 6 april 2000, C960448N, *Arr. Cass.* 2000, nr. 229.

¹¹⁶ Cass. 30 maart 1998, C960273N, *Arr. Cass.* 1998, 177 en *T.B.B.R.* 2000, 258, noot D. LYBAERT, « Weigering van de handelshuurhernieuwing omwille van persoonlijk gebruik ».

enkel de kosten van afbraak en wederopbouw in zoverre die kosten rechtstreeks betrekking hebben op de ruwbouw, maar ook andere kosten die verbonden zijn met de afbraak gevolgd door een verbouwing¹¹⁷.

73. Met dit arrest wordt verduidelijkt dat de twee criteria van artikel 16.I, 3° van de Handelshuurwet op autonome en gescheiden wijze dienen te worden toegepast. Daarmee wordt klaarblijkelijk afgeweken van de gevestigde rechtsleer die een rechtstreeks verband legde tussen de kostprijs van drie jaar huur en die werken die de ruwbouw raken, waarbij andere werken niet in aanmerking zouden komen¹¹⁸.

10. Weigering huurhernieuwing zonder specifieke reden

74. Artikel 16.IV van de Handelshuurwet bepaalt dat buiten de “hierboven bedoelde gevallen” de verhuurder de hernieuwing van de huur kan weigeren mits hij aan de huurder een vergoeding wegens uitzetting uitkeert, gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden. Uit de samenhang van de bepalingen van de artikelen 14, 16 en 24 van de Handelshuurwet volgt dat de verhuurder zich enkel dan op de in artikel 16.IV. van de Handelshuurwet bepaalde weigering van huurhernieuwing kan beroepen, indien hij binnen drie maanden van de aanvraag tot huurhernieuwing, van dergelijke weigering kennis heeft gegeven aan de huurder. Artikel 16.IV houdt niet in dat zonder dergelijke kennisgeving de weigering van huurhernieuwing steeds aan de huurder kan worden opgedrongen. Overeenkomstig artikel 24 wordt de huur ten behoeve van de huurder hernieuwd wanneer de weigering van de verhuurder ongegrond wordt verklaard, behoudens het in dit artikel bepaalde recht van de verhuurder om aanspraak te maken op andere voorwaarden of om zich te beroepen op het aanbod van een derde. De appèlrechters hadden ten onrechte geoordeeld dat zij geen huurhernieuwing aan de verhuurder kunnen opdringen omdat de verhuurder zelfs zonder enige reden de hernieuwing “zou” mogen weigeren en onderzochten de weigering van de huurhernieuwing enkel met het oog op een eventuele uitzettingsvergoeding en niet met het oog op een eventuele huurhernieuwing, hetgeen een schending uitmaakt van de bepalingen van de Handelshuurwet¹¹⁹.

11. Uitzettingsvergoeding: huurder dient eigenaar te zijn van de handelszaak

75. Artikel 16.IV van de Handelshuurwet bepaalt dat de verhuurder de huurhernieuwing kan weigeren, buiten de in artikel 16.I tot en met III bepaalde gevallen, mits hij aan de huurder een vergoeding wegens uitzetting uitkeert, gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden. De Handelshuurwet beoogt alleen de bescherming van de handelszaak van de kleinhandelaars en ambachtslieden die rechtstreeks in contact staan met het publiek. Daaruit volgt dat wanneer de hoofdhuurder (een brouwerij) het gehuurde goed in onderhuur heeft gegeven en de onderhuurder alleen rechten heeft op de handelszaak, de hoofdhuurder geen eigen recht op een vergoeding wegens uitzetting tegen de verhuurder kan doen gelden. In dit geval en in zoverre door de weigering van de huurhernieuwing door de verhuurder de handelszaak van de onderhuurder verloren gaat, heeft alleen de onderhuurder, door verplichte bemiddeling van de hoofdhuurder, recht op de uitzettingsvergoeding.

76. Het bestreden vonnis dat de verhuurder veroordeelt tot betaling van een uitzettingsvergoeding aan de hoofdhuurder op grond dat voor het recht op vergoeding noch in de wetteksten zelf noch in de parlementaire voorbereiding enig onderscheid wordt gemaakt naargelang de huurder al dan niet eigenaar is van de handelszaak en dat de hoofdhuurder een

¹¹⁷ Cass. 18 november 2002, C00.0235N en C00.0246N.

¹¹⁸ In die zin M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux in Nouvelles*, Droit civil, VI, Brussel, Larcier, 1984, p. 287, nr. 1869.

¹¹⁹ Cass. 22 januari 1998, C960273N, *Arr. Cass.* 1998, 43.

verkooppunt van haar brouwerijproducten verliest en ook de kans op handel, schendt artikel 16.IV van de Handelshuurwet¹²⁰.

77. In dezelfde zin was reeds geoordeeld in het arrest van 13 april 2000. Het Hof benadrukt vooreerst dat de artikelen 16.IV en 25 van de Handelshuurwet de bescherming van de handelszaak tot doel hebben en dat in het geval de niet-hernieuwing van de huur niet het verlies van de handelszaak ten gevolge heeft, de uitzettingsvergoeding geen reden van bestaan heeft. Daaruit volgt dat wanneer de handelszaak uitsluitend aan de onderhuurder toebehoort, hij alleen, door verplichte bemiddeling van de hoofdhuurder recht heeft op een vergoeding wegens uitzetting, op voorwaarde dat hem door de weigering van de huurhernieuwing, het bezit van zijn handelszaak is ontnomen. De artikelen 16.IV en 25, tweede en derde lid, van de Handelshuurwet kennen geen rechtstreeks vorderingsrecht toe aan de onderhuurder tegen de verhuurder tot het verkrijgen van een uitzettingsvergoeding, ook al is de handelszaak die in het verhuurde goed wordt uitgebaat en die ingevolge de weigering van de huurhernieuwing door de verhuurder verloren gaat, eigendom van de onderhuurder. De onderhuurder die zich bevindt in het door artikel 11.II, eerste lid, van de Handelshuurwet bedoelde geval en wiens handelszaak verloren gaat ingevolge de weigering van de huurhernieuwing door de verhuurder om de in artikel 16.IV van die wet bepaalde reden, kan de bij dit laatste artikel bepaalde uitzettingsvergoeding slechts verkrijgen door de verplichte bemiddeling van de hoofdhuurder¹²¹.

78. Er bestaat derhalve, in de opinie van het Hof van Cassatie, slechts één uitzondering waarin een uitzettingsvergoeding toekomt aan de huurder die geen eigenaar van de handelszaak is, namelijk in geval van toepassing van artikel 25, laatste lid van de Handelshuurwet.

79. Daarvan vindt men een toepassing in het arrest van 20 september 2001.

De feiten waren als volgt:

1. de huurder nam een handelspand in huur op 9 januari 1978;
2. bij vonnis van 27 oktober 1986 werd die huurovereenkomst hernieuwd voor een periode van negen jaar;
3. op 25 april 1990 werd een overeenkomst van onderhuur gesloten;
4. de onderhuurder heeft het pand aangekocht op 27 oktober 1993;
5. per aangetekende brief van 6 september 1994 vroeg de huurder de huurvernieuwing aan om in te gaan op 1 februari 1996;
6. de verhuurder (tevens onderhuurder) weigerde de huurhernieuwing op grond van artikel 16, I, 1°, en ondergeschikt artikel 16.IV van de Handelshuurwet;
7. bij vonnis van 18 september 1995 van de Vrederechter van het kanton Diest, bevestigd bij het bestreden vonnis van 20 november 1996, werd de onderhuurovereenkomst ten laste van de onderhuurder (tevens verhuurder) verbroken met ingang van 31 oktober 1995;
8. de huurder had zich oorspronkelijk bij de vermelde weigering neergelegd en vorderde een uitwinningsvergoeding en wijzigde daarna zijn vordering in een vordering tot het verkrijgen van huurhernieuwing en in ondergeschikte orde tot het verkrijgen van een uitwinningsvergoeding wegens weigering van de huurhernieuwing;
9. de verhuurder (tevens onderhuurder) maakte geen gebruik van het in zijn conclusie gemaakte voorbehoud om als onderhuurder een vordering tegen de huurder in te stellen;

Er werd voor de feitenrechter niet betwist dat het geschil beperkt was tot de vordering tot het verkrijgen van een uitwinningsvergoeding en dat het geschil enkel diende onderzocht te worden

¹²⁰ Cass. 29 november 2001, A.R. C980064N; zie ook Cass. 8 februari 1968, *Arr. Cass.* 1968, 756, *J.T.* 1969, 583. Met deze stelling gaat het Hof van Cassatie in tegen de meerderheidsopinie in de rechtsleer : zie A. PAUWELS, *Handelshuur in A.P.R.*, Brussel, Larcier, 1971, 170-171, nrs. 399-401 "Men voegt aan de wettekst een voorwaarde toe als men de uitkering van een vergoeding wegens uitzetting afhankelijk stelt van het bestaan van enig recht op de handelszaak"; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux in Nouvelles*, Droit civil, VI, Brussel, Larcier, 1984, p. 330, nr. 1951; zie ook specifiek m.b.t. een brouwerij die aan haar onderhuurder de verplichting heeft opgelegd zich bij haar te bevoorraden : *R.P.D.B.*, compl. 1, v° *Baux commerciaux*, nr. 523 in fine.

¹²¹ Cass. 13 april 2000, C970080N, *Arr. Cass.* 2000, nr. 253.

in de relatie eigenaar-(hoofd)huurder, vermits aan de onderhuur een einde werd gesteld bij vonnis van 20 november 1996 en dit ten laste van de onderhuurder.

80. Artikel 25, eerste lid, 2° van de Handelshuurwet bepaalt dat de huurder, indien hij regelmatig zijn wil te kennen heeft gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en het hem is geweigerd, recht heeft op een vergoeding die, behoudens akkoord van de partijen, gesloten na het ingaan van het recht, forfaitair bepaald wordt op twee jaar huur, wanneer de verhuurder of een van de in artikel 16.I 1°, genoemde gebruikers, zelfs in geval van toepassing van artikel 16.III, een soortgelijke handel drijft in het onroerend goed. De Handelshuurwet heeft tot doel de handelszaak te beschermen. De uitzettingsvergoeding, zoals zij door die wet is geregeld, beoogt de huurder te vergoeden voor het verlies van de handelszaak als gevolg van de uitzetting. In de gevallen waarin de wet ook de niet-eigenaars van de handelszaak toelaat een rechtsvordering tot het verkrijgen van een uitzettingsvergoeding in te stellen, strekt dit er nog toe de rechten van de eigenaar van de handelszaak te behouden en hem in de mogelijkheid te stellen voor het verlies van zijn handelszaak vergoed te worden.

Artikel 25, derde lid van de Handelshuurwet bepaalt dat de verhuurder, wanneer hij eigenaar is van de handelszaak die in het gehuurde goed wordt geëxploiteerd en de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, geen vergoeding verschuldigd is, tenzij de huurder bewijst dat hij de belangrijkheid van de handelszaak met tenminste 15 percent heeft vermeerderd en dat in dit geval de rechter de vergoeding naar billijkheid vaststelt op grond van de waardevermeerdering die daaruit voor de verhuurder is ontstaan. Uit die wetsbepalingen volgt dat bedingen in het huurcontract die de rechten van de uitgewonnen huurder op een in het artikel 25, eerste lid, 2° bepaalde vergoeding uitbreiden, niet nietig zijn, behalve in zoverre zij de rechten van de onderhuurder op een uitwinningsvergoeding beperken. Bedingen in het huurcontract die de verhuurder verplichten tot betaling van de in artikel 25, eerste lid, 2° bepaalde uitwinningsvergoeding aan de uitgewonnen huurder die geen eigenaar is van de handelszaak zijn slechts nietig in zoverre zij voor gevolg hebben dat het recht op een uitwinningsvergoeding van de onderhuurder die eigenaar is van de handelszaak, wordt verminderd of uitgesloten. Partijen voerden geen betwisting over de vaststelling van de feitenrechter dat er *in casu* een onderhuurder was die door bemiddeling van de huurder recht had op de in artikel 25, eerste lid, 2° bepaalde uitwinningsvergoeding. Door te oordelen dat niet nietig is het beding in het huurcontract dat de verhuurder verplicht tot betaling van een uitwinningsvergoeding aan de huurder die niet bewijst dat hij eigenaar is van de handelszaak die in het gehuurde goed wordt uitgebaat, en de verhuurder tot betaling van die bedongen uitwinningsvergoeding te veroordelen, schendt het bestreden vonnis artikel 25 van de Handelshuurwet niet¹²².

12. Afstand van het recht op huurhernieuwing – bepaling van een gebruiksvergoeding

81. Het gebruik, na het verstrijken van de huurovereenkomst, van de gehuurde goederen door de huurder die pas afstand heeft gedaan van zijn vraag tot huurhernieuwing nadat die huur was verstreken, valt onder de theorie van de verrijking zonder oorzaak, zodat de vergoeding niet naar billijkheid dient te worden vastgesteld met in aanmerking neming van de financiële mogelijkheden van de huurder, maar wel door rekening te houden met de verarming van de verhuurder en de verrijking van de huurder¹²³.

13. Tijdstip waarop het recht op uitzettingsvergoeding ontstaat

82. Wanneer de weigering om een handelshuur te hernieuwen gemotiveerd is door het voornemen om het pand opnieuw op te bouwen, ontstaat het recht op de uitzettingsvergoeding op het tijdstip waarop de verhuurder dat voornemen niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden

¹²² Cass. 20 september 2001, A.R. C990068N; zie ook Cass. 12 november 1982, *Arr. Cass.* 1982-83, 350.

¹²³ Cass. 7 september 2001, A.R. C990520F; zie ook H. DE PAGE, *o.c.*, III, nrs. 41, 45- 47 en IV, nrs. 547 en 581; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, p. 1235, nr. 1790bis ("*valeur locative normale*").

na de uitzetting zonder van een gewichtige reden te doen blijken; derhalve is het akkoord van de partijen dat afwijkt van de wettelijke regeling betreffende de forfaitaire vergoeding niet geldig wanneer het gesloten is vooraleer het recht op de uitzettingsvergoeding is ontstaan¹²⁴.

14. Weigering huurhernieuwing – wijziging van reden – uitzettingsvergoeding

83. Artikel 25, eerste lid, 3^o van de Handelshuurwet stelt dat de verhuurder die, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het voornemen op grond waarvan hij de huurder uit het goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden, een vergoeding verschuldigd is. Volgens de tweede zin van dat artikel is deze vergoeding evenwel niet verschuldigd, indien de verhuurder aan het onroerend goed een bestemming geeft die hem de terugnemingsmogelijkheid zou hebben gemaakt zonder vergoeding of tegen een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen. Niettegenstaande deze laatste bepaling, oordeelde de feitenrechter in een geval waarin de weigering van huurhernieuwing was gegrond op de motivering van wederopbouw, terwijl later werd ingeroepen dat aan het pand een bestemming andere dan handel werd gegeven, dat de verhuurder op grond van dat artikel niet het recht heeft de hernieuwing van de huur om een andere reden te weigeren met de bedoeling om te ontsnappen aan de wettelijke vergoeding wegens uitzetting of om de verlaging ervan te vorderen. Dit vonnis werd verbroken, immers wanneer de verhuurder de verlenging van een handelshuur geweigerd heeft om het verhuurde goed te kunnen weder opbouwen, dat voornemen niet binnen de wettelijke termijn ten uitvoer gebracht heeft, maar het goed binnen die termijn voor een ander gebruik dan voor handel heeft bestemd, dient hij geen andere uitzettingsvergoeding te betalen dan die welke hij verschuldigd is ingeval van wederopbouw¹²⁵.

15. Procedure – bevoegdheid in hoger beroep

84. In de onderzochte periode werd een procedureel twistpunt in verband met de bevoegde rechtbank in hoger beroep in zaken van handelshuur beslecht. Indien zowel huurder als verhuurder handelaar zijn, betreft het een geschil tussen kooplieden in de zin van artikel 577 van het Gerechtelijk Wetboek. Een geschil tussen kooplieden over de verplichtingen die voortvloeien uit hun handelshuurovereenkomst, behoort tot de bevoegdheid van de rechtbank van koophandel als appelrechter (artikel 577 van het Gerechtelijk Wetboek)¹²⁶.

Indien dergelijk hoger beroep wordt gebracht voor de rechtbank van eerste aanleg, dient zij haar onbevoegdheid op te werpen en de zaak naar de arrondissementsrechtbank te verwijzen overeenkomstig artikel 640 van het Gerechtelijk Wetboek.

Het in hoger beroep gewezen vonnis moet duidelijk maken of het een geschil tussen kooplieden betreft, zoniet is het “niet regelmatig met redenen omkleed”¹²⁷.

85. De rechtbank van eerste aanleg zal derhalve enkel bevoegd zijn om kennis te nemen van het hoger beroep tegen een vonnis van de vrederechter inzake handelshuur indien de verhuurder geen handelaar is (artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek).

Gelet op de volheid van bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg (artikel 568 van het Gerechtelijk Wetboek), werd gesteld dat de rechtbank van eerste aanleg in geval van verstek van de verweerder niet ambtshalve haar onbevoegdheid zou mogen opwerpen¹²⁸.

¹²⁴ Cass. 21 december 2000, C990433Fv, *Arr. Cass.* 2000, nr. 718; *R.W.* 2002-03, 214, noot; zie ook Cass. 17 december 1982, *Arr. Cass.* 1982-83, 526.

¹²⁵ Cass. 23 oktober 1998, C970368F, *Arr. Cass.* 1998, nr. 457.

¹²⁶ Cass. 15 februari 1999, A.R. C.98.0055.F, *Arr. Cass.* 1999, nr. 85; Cass. 4 oktober 1999, *Arr. Cass.* 1999, nr. 498; *J.T.* 2000, 229; Cass. 7 september 2000, A.R. C990514F, *Arr. Cass.* 2000, nr. 452.

¹²⁷ Cass. 7 januari 1998, *Arr. Cass.* 1998, nr. 11; Cass. 4 oktober 1999, *Arr. Cass.* 1999, nr. 498; *J.T.* 2000, 229.

16. Procedure – aanvangspunt termijn artikel 18 Handelshuurwet

86. Er bestaat een klassieke discussie over het tijdstip vanaf wanneer het antwoord van de verhuurder geldt als aanvangspunt van de termijn om de rechtsvordering van de huurder in te stellen: is dit de datum waarop zijn aangetekende brief ter post is afgegeven of die waarop de huurder de brief ontvangt? Inzake pacht en in het raam van artikel 1776 BW had het Hof van Cassatie reeds beslist dat, voor de berekening van de termijn van ten minste drie jaar waarbinnen de verpachter geen nieuwe opzegging van de pachtovereenkomst na de kennisgeving van een niet geldig verklaarde opzegging kan geven, als datum van de kennisgeving van de bij ter post aangetekende brief gedane vorige opzegging, niet de datum waarop de brief op de post is afgegeven in aanmerking komt, maar die waarop de geadresseerde van de brief kon kennisnemen, met name door de afgifte ervan aan zijn woonplaats¹²⁹.

87. De ontvangsttheorie wordt thans ook inzake handelshuur bevestigd: de termijn van dertig dagen te rekenen van het antwoord van de verhuurder binnen welke de huurder, op straffe van verval, zich tot de rechter kan wenden (artikel 18 Handelshuurwet), gaat niet in op de datum waarop de aangetekende brief van de verhuurder met diens antwoord op de vraag tot huurhervorming van de huurder ter post wordt afgegeven, maar vanaf de datum waarop die brief tegen ontvangstmelding aan de huurder is overhandigd¹³⁰. Het Hof verduidelijkt dat in dit geval de verhuurder, die doet blijken dat hij enkel onder die voorwaarden met de nieuwe huurovereenkomst wil instemmen, daarbij een eenzijdige voor de huurder bestemde handeling stelt die slechts voltrokken is wanneer het antwoord van de verhuurder op de vraag tot hervorming ter kennis van de huurder is gebracht.

D. Pacht¹³¹

1. Voorwaarden voor een pachtovereenkomst

88. Artikel 1 Pachtwet beschrijft de principiële voorwaarden voor een pachtovereenkomst:

1. een verhuring
2. van een onroerend goed
3. dat hoofdzakelijk
4. bestemd is voor een bedrijfsmatige landbouwbedrijf (maar niet voor bosbouw)
5. waarbij het deze bestemming heeft gekregen hetzij vanaf de ingenottreding, hetzij tijdens de verhuring, maar dan slechts op basis van een overeenkomst.

89. De rechtbank oordeelt soeverein of een overeenkomst ten bezwarende titel een huurovereenkomst uitmaakt. Een eigenaar die voor vijftien jaar tegen een vergoeding een

¹²⁸ T. PAPART, "Compétence, procédure et preuve" in P. JADOUX en M. VLIES (ed.), *50 ans d'application de la loi sur les baux commerciaux – 50 jaar toepassing van de Handelshuurwet*, Brugge, die Keure, 2002, p. 235.

¹²⁹ Cass. 8 juni 1973, *Arr. Cass.* 1973, 983.

¹³⁰ Cass. 23 juni 2000, A.R. C990395Fv, *Arr. Cass.* 2000, 397; zie ook Rb. Brussel 22 december 1993, *T. Vred.* 1994, 319.

¹³¹ Recente overzichten van rechtspraak over de Pachtwet: V. DUMOULIN, 'Le bail à ferme', in *Chronique de droit à l'usage du notariat*, deel XXXI (30 maart 2000), Brussel, Larcier, 2000, p. 235-239; R. EEMAN, 'Landpacht en notariële praktijk, of de triomf van de casuïstiek', *Notarius. Liber Amicorum Henri Du Faux en Jean De Vroe* 1996, p. 315-325; J. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DEGROOTE, 'Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1988-1994)', *T.P.R.* 1997, p. 908-984; J. HERBOTS, S. STIJNS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, 'Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)', *T.P.R.* 2002, p. 424-488, nr. 451-542; P. RENIER, 'Chronique de jurisprudence. Le bail à ferme: 1986-1995', *J.T.* 1996, p. 113-135, 137-155; J.-L. RENS, 'De Pachtwet', in *Notariële actualiteit. Zakenrecht – Bijzondere overeenkomsten*, deel 8, Brugge, Die Keure, 1997, p. 71-111.

perceel grond ter beschikking stelt van een tuinbouwer samen met een wat verder gelegen fruitfrigo en –hangaar, heeft een overeenkomst sui generis afgesloten.¹³²

Essentieel voor elke verhuring, dus ook voor een pachtovereenkomst, is het betalen van een vergoeding. Het vereffenen van de kosten voor de begrafenis van de vader van de eigenaar, kan niet gelijkgesteld worden met het betalen van een pachtprijs, omdat de wettelijke voorwaarden van schuldvergelijking niet vervuld zijn.¹³³ Het feitelijk gebruik van een landeigendom, ongeacht de lange duur, creëert geen vermoeden dat ‘er wel betaald zal zijn’.¹³⁴ Zelfs indien de vorige gebruiker een volwaardige pachtovereenkomst had, impliceert dit niet dat de nieuwe gebruiker dezelfde bescherming geniet.¹³⁵ Wanneer een mede-eigenaar erkent dat de rechtsvoorganger een vergoeding heeft ontvangen, dan mag de gebruiker deze erkenning niet opwerpen tegen de overige mede-eigenaars.¹³⁶

De vergoeding hoeft niet per se van financiële aard te zijn, maar een prestatie in natura voldoet niet steeds aan een pachtvergoeding. Een exploitant die landbouwwerken heeft uitgevoerd op een goed (het uitvoeren van drijfmest, of het wieden, omploegen en opnieuw inzaaien van een weide), moet duidelijk bewijzen dat deze prestaties gelden als pachtvergoeding.¹³⁷ Een exploitant die tijdens zijn gebruik de eerste grassnede van een weide aan de eigenaar overlaat, en nadien de weide laat begrazen, verricht een pachtvergoeding in natura.¹³⁸ Het afbreken van een bouwvallig huisje, vervolgens de grond nivelleren en tot een weide maken vormt een voldoende pachtvergoeding.¹³⁹

Het aangaan van een pachtovereenkomst op een gemeenschappelijk goed vereist de toestemming van beide echtgenoten (artikel 1418, 1, c), B.W.).¹⁴⁰ Alle mede-eigenaars moeten meewerken aan het afsluiten en het verlengen van de pachtovereenkomst, omdat deze rechtshandelingen de daden van behoud of louter beheer overstijgen (artikel 577-2, § 6, B.W.); de pachtovereenkomst bindt de mede-eigenaar die ze heeft aangegaan, terwijl ze niet tegenstelbaar is aan de niet-contracterende mede-eigenaars.¹⁴¹

90. De Pachtwet beschermt enkel de huurder die een bedrijfsmatige landbouwexploitatie heeft. Deze professionele activiteit mag gerust ondergeschikt zijn aan het hoofdberoep van de pachter, maar ze moet gericht zijn op de productie van natuurlijke vruchten (dieren en gewassen) bestemd voor de markt; ze moet bovendien rendabel zijn om de landbouwer een bron van vast inkomen te geven.¹⁴² De voorwaarden voor een bedrijfsmatige exploitatie komen ook tevoorschijn bij de opzegging voor eigen exploitatie (zie randnummer 174).

91. Een pachtovereenkomst is en blijft een consensueel contract, zodat beide partijen het eens moeten zijn over alle voorwaarden die artikel 1 Pachtwet oplegt. Wanneer partijen zonder enige wetsontduiking overeenkomen dat ze het goed verhuren voor een andere bestemming dan

¹³² Rb. Hasselt 16 december 1996, *T. Agr. R.* 2000, p. 89 (het Hof van Cassatie heeft op 30 maart 2000, *Arr. Cass.* 2000, p. 680, het vonnis vernietigt, weliswaar om procestechnische redenen).

¹³³ Rb. Doornik 16 mei 2000, *T. Agr. R.* 2000, p. 290.

¹³⁴ Vred. Soignies 22 januari 1992, *J.L.M.B.* 1999, p. 1478; Vred. Sint-Truiden 24 november 1998, *T. Huur* 1998-99, p. 225, *T. Agr. R.* 1999, p. 126; Vred. Ronse 18 mei 1999, *T. Agr. R.* 1999, p. 190; Vred. Westerlo 23 juni 1999, *T. Huur* 2001, p. 160, *T. Not.* 2001, p. 33, noot F. LOGGHE.

¹³⁵ Rb. Dinant 21 mei 1992 (aangehaald in C. VANHALEWYN en H. JACOBS, *Notariële beroepsaansprakelijkheid*, Brussel, Bruylant, 1994, p. 50, nr. 1046).

¹³⁶ Vred. Soignies 22 januari 1992, *J.L.M.B.* 1999, p. 1478.

¹³⁷ Vred. Etalle 6 januari 1997 en 3 maart 1997, *J.L.M.B.* 1999, p. 1494; Vred. Etalle 11 juli 1997, 14 augustus 1997 en 5 september 1997, *J.L.M.B.* 1999, p. 1481, noot P. RENIER.

¹³⁸ Vred. Spa 23 juni 1998, *J.L.M.B.* 1999, p. 1494.

¹³⁹ Rb. Kortrijk 2 juni 2000, *T. Agr. R.* 2001, p. 29.

¹⁴⁰ Vred. Ronse 18 mei 1999, *T. Agr. R.* 1999, p. 190.

¹⁴¹ Gent 27 oktober 2000, *T. Not.* 2002, p. 703; Vred. Veurne 17 september 1998, *R.W.* 1999-2000, p. 787.

¹⁴² Vred. Verviers 15 juni 2000, *Act. jur. baux* 2000, p. 109, noot E. BEGUIN.

landbouw, dan is volgens het Hof van Cassatie de Pachtwet niet van toepassing, ook al geeft de huurder nadien een landbouwbestemming aan het goed.¹⁴³

2. Uitgesloten overeenkomsten

92. Onmiddellijk na het beschrijven van de toepassingsvoorwaarden in artikel 1 Pachtwet, somt artikel 2 Pachtwet een zestal overeenkomsten op, die normaal onder de Pachtwet vallen, maar die evenwel uitgesloten worden.

93. Eén van de uitzonderingen ligt in de seizoenspacht of het cultuurcontract (artikel 2, 2°, Pachtwet). Hierbij verpacht de eigenaar een perceel grond of een weide gedurende maximum één jaar voor één teelt, waarbij de eigenaar zelf de nodige voorbereidings- en bemestingswerken vooraf uitvoerde.¹⁴⁴ Wegens gezondheidsredenen mag de eigenaar de onderhouds- en bemestingswerken laten uitvoeren door familieleden.¹⁴⁵

De rechtsleer vereist dat de eigenaar een volwaardige landbouwexploitant is,¹⁴⁶ zodat een niet-landbouwer geen seizoenspacht kan verlenen.¹⁴⁷ Een OCMW (of een ander openbaar bestuur) kan slechts een seizoenspacht toestaan, indien het zelf een landbouwbedrijf uitbaat met eigen personeel en landbouwmateriaal.¹⁴⁸ Mocht een OCMW (of een ander openbaar bestuur) zich enkel bezighouden met de administratie van het landbouwbedrijf, dan verliest het zijn etiket van landbouwexploitant en kan het geen seizoenspachten verlenen.¹⁴⁹

Een toegepaste vorm van seizoenspacht is de verkoop van te velde staand gras. Voor één jaar verkoopt de eigenaar het nog groeiend gras aan een derde, die het kan afmaaien of laten afgrazen. De facto ontstaat er een situatie die sterk lijkt op een pachtverhouding, zodat misbruiken niet uit de lucht zijn.¹⁵⁰ Het Hof van Cassatie besliste dat indien artikel 2, 2°, Pachtwet een verkoopovereenkomst van groeiend gras niet uitsluit (bvb. omdat de eigenaar de bemestingswerken niet uitvoerde), dit niet automatisch betekent dat deze overeenkomst onder het algemeen artikel 1 Pachtwet valt.¹⁵¹ Impliciet redeneert het Hof van Cassatie vanuit de volgorde van de artikelen 1 en 2 Pachtwet. Enkel een overeenkomst die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1 Pachtwet, kan door artikel 2 Pachtwet uitgesloten worden. Of omgekeerd, wil artikel 2 Pachtwet een overeenkomst uitsluiten, dan moet deze overeenkomst *a priori* voldoen aan de vereisten van artikel 1 Pachtwet.

94. Een andere uitzondering is het gebruik van gronden als accessorium van een arbeidsovereenkomst (artikel 2, 3°, Pachtwet). Het kosteloos bewonen van een hoeve in ruil voor het leveren van diensten aan de eigenaar, voornamelijk tuinonderhoud, achtte een rechtbank

¹⁴³ Cass. 12 december 2002, rolnummer 01.0370.N (niet gepubliceerd).

¹⁴⁴ Vred. Ath 8 november 1999, *T. Agr. R.* 1999, p. 249.

¹⁴⁵ Rb. Namen 18 oktober 1999, *Act. jur. baux* 2000, p. 62, bevestigt Vred. Gembloux 19 mei 1998, *Act. jur. baux* 2000, p.61.

¹⁴⁶ R. GOTZEN, *De Belgische pachtwetgeving. Een onmisbaar beleidsinstrument voor de hedendaagse landbouw*, Antwerpen, Kluwer, 1997, p. 91, nr. 34; E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 30, nr. 29. Contra: Luik 2 april 1998, *T.B.B.R.* 2000, p. 302, noot E. STASSIJNS (een voormalige slager kan een seizoenspacht afsluiten).

¹⁴⁷ Rb. Kortrijk 1 december 2000, *T.G.R.* 2001, p. 181.

¹⁴⁸ Vred. Lessines 13 januari 1993, *T. Agr. R.* 1993, p. 209.

¹⁴⁹ Ministerieel Besluit van 20 april 2000 houdende vernietiging van het besluit van de O.C.M.W.-raad van Lubbeek van 29 november 1999 houdende verpachting van landbouwgronden als seizoenspacht (niet gepubliceerd).

¹⁵⁰ Opeenvolgende verkoopovereenkomsten van groeiend gras tussen dezelfde partijen, kan de rechter herkwalficeren in een volwaardige pachtovereenkomst, Vred. Borgloon 10 april 2001, *T. Agr. R.* 2001, p. 324. De Pachtwet wantrouwt zelf de verkoop van te velde staand gras. Na de opzegging voor eigen exploitatie kan gedurende negen jaar de verkoop van te velde staand gras niet gelijkgesteld worden met een 'eigen' exploitatie, tenzij de nieuwe exploitant zelf de gewone teelt- en onderhoudswerken verricht (artikel 10, derde lid, Pachtwet).

¹⁵¹ Cass. 24 december 1999, *Arr. Cass.* 1999, p. 1677, *Bull.* 1999, p. 1749, *Cah. dr. immo* 2000, afl. 5, p. 15, *T. Huur* 2000, p. 159, *R.W.* 2001-02, p. 1074.

conform deze uitzondering.¹⁵² Evenwel gaat het vonnis voorbij aan twee elementen: het onderzoekt niet voluit of er *in casu* een echte arbeidsovereenkomst aanwezig is (arbeidsprestaties leveren onder leiding en gezag), maar vooral, de uitzondering is niet van toepassing op gebouwen.

95. De verhuring van een hoogstamboomgaard krijgt enkel de bescherming van de Pachtwet, wanneer zowel de grond als de bomen samen verhuurd zijn.¹⁵³ Mocht de huurovereenkomst beperkt blijven tot de bomen en hun opbrengst, dan blijft ze buiten het bereik van de Pachtwet (artikel 2, 6°, Pachtwet).

3. Pacht versus bezetting ter bede en andere aangrenzende gebruiksverhoudingen

96. Om de dwingende gevolgen van de Pachtwet te bekomen of net te vermijden, raken de gebruiker en de eigenaar soms in discussie over de vraag of de Pachtwet van toepassing is. In hun meningsverschil tasten zij vooral de juridische grenzen af van een huurovereenkomst. Meestal argumenteert de eigenaar dat de bestaande rechtsverhouding geen verhuring, maar een andere overeenkomst betreft, terwijl de gebruiker het andersom ziet.

a) Pacht versus bezetting ter bede

97. Soms rechtvaardigt een geheel van omstandigheden dat de Pachtwet niet wordt toegepast op een rechtsverhouding die op het eerste gezicht valt onder deze wetgeving, of onder een ander dwingende huurregime zoals de Woninghuurwet of de Handelshuurwet. Deze rechtsverhouding krijgt de naam 'bezetting ter bede', met als synoniemen 'precaire bezetting', 'bezit ter bede' of 'precair bezit'.

Sinds de jaren '70 erkent het Hof van Cassatie de bezetting ter bede als een onbenoemde overeenkomst.¹⁵⁴ Pas met het creëren van dwingende huurregimes met een verplichte minimumduur en strenge opzegmogelijkheden, kwam de rechtsfiguur van de bezetting ter bede tot stand. Het typische aan deze overeenkomst is immers dat de eigenaar, los van enige wettelijke beperking, te allen tijde het gebruik kan stilleggen. De woorden 'ter bede' verwijzen naar 'à la prière', omdat de eigenaar het goed op zijn eenvoudig verzoek ('prière') kan terugvragen.

Een bezetting ter bede lijkt sterk op een bruiklening en huur, omdat ze dezelfde uiterlijke manifestatie vertoont, nl. het feitelijk gebruik van andermans goed (bvb. bij een landeigendom: bewonen, opslaan van voorraden, stallen van vee, bewerken, bemesten, bezaaien, plaatsen van een omheining, laten begrazen, ...). Om zich te onderscheiden van de bruiklening, dient een bezetting ter bede onvermijdelijk ten bezwarende titel te zijn.¹⁵⁵

98. De juridische aflijning tussen een huur en een bezetting ter bede daarentegen is delicaat. Beide overeenkomsten zitten dicht in elkaars vaarwater, want ze geven allebei een gebruiksrecht tegen een vergoeding. Cruciaal in het onderscheid is de oorzaak, de causa of het waarom van de bezetting ter bede. Enkel wanneer er een bijzondere reden aanwezig is, kan men rechtvaardigen om niet onder een (dwingend) huurregime te vallen.¹⁵⁶

¹⁵² Rb. Brussel 5 mei 1997, *Res Jur. Imm.* 1997, p. 168.

¹⁵³ Vred. Sint-Truiden 5 februari 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 136.

¹⁵⁴ Cass. 30 april 1971, *Arr. Cass.* 1971, p. 847, *Pas.* 1971, I, p. 781, *R.W.* 1972-73, k. 1093 (Handelshuurwet); Cass. 17 maart 1972, *Arr. Cass.* 1972, p. 681, *Pas.* 1972, I, p. 671, *R.W.* 1971-72, k. 1777 (Handelshuurwet); Cass. 27 juni 1975, *Arr. Cass.* 1975, p. 1158, *Pas.* 1975, I, p. 1049, *R.W.* 1975-76, k. 605.

¹⁵⁵ J. HERBOTS, 'Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bede', in *Liber Amicorum Walter van Gerven*, Deurne, Kluwer, 2000, p. 257, nr. 9; J. HERBOTS, 'Multihuur', in *Onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, s.d. (afl. januari 2001), p. I.H.11-8. Contra: Rb. Doornik 2 december 1997, *T. Agr. R.* 1998, p. 158, die de kosteloosheid kenmerkend ziet voor een bezetting ter bede.

¹⁵⁶ Cass. 30 april 1971, *Arr. Cass.* 1971, p. 847, *Pas.* 1971, I, p. 781, *R.W.* 1972-73, k. 1093: "Overwegende dat het vonnis soeverein in feite oordeelt, op grond van van de bedingen van de overeenkomst en van de omstandigheden waarin deze laatste gesloten werd, dat de gemeenschappelijke bedoeling van de partijen is geweest, zonder enige gedachte van wetsontduiking, slechts een recht van bezetting ter bede van het in gebruik gegeven goed tot stand te

De meeste van deze redenen verwijzen naar een situatie, waarin de eigenaar een gebeurtenis afwacht. De Belgische en Franse rechtspraak aanvaardden onder meer de volgende omstandigheden: een geplande verkoop,¹⁵⁷ het vinden van een nieuwe bestemming voor het gebouw,¹⁵⁸ het vinden van een nieuwe woonplaats van de vorige eigenaar na een gedwongen verkoop,¹⁵⁹ een verwachte onteigening, een toekomstige verwezenlijking van een bouwproject, de verwachte regeling van een nalatenschap, de verwachte beëindiging van een proces.¹⁶⁰ Het Hof van Cassatie oordeelde dat de Pachtwet toepasselijk blijft onder meer wanneer ouders-eigenaars hun landbouwgronden tegen betaling bedrijfsmatig laten gebruiken door één van hun kinderen, hoewel ze niet de bedoeling hadden een pachtovereenkomst af te sluiten omdat hierdoor de toekomstige erfrechtelijke gelijkheid in gedrang zou komen.¹⁶¹

Door de oorzaak of het motief te benadrukken, wil de rechtspraak voorkomen dat partijen zich onttrekken aan een dwingend huurregime door het afsluiten van een bezetting ter bedde. De rechtsfiguur van een bezetting ter bedde bestaat enkel maar bij afwezigheid van wetsontduiking. Partijen doen er best aan om de overeenkomst schriftelijk vast te leggen, en daarbij ook de causa te vermelden om de rechterlijke toetsing enigszins te begeleiden.¹⁶² Bij discussie zal de rechter oordelen welke kwalificatie de contractsrelatie verdient, zonder de bewijskracht van de overeenkomst te mogen miskennen.¹⁶³

99. Het precair karakter van een bezetting ter bedde komt tot uiting in de instabiliteit van de duur. Een huur daarentegen geeft volgens artikel 1709 Burgerlijk Wetboek het genot “gedurende een zekere tijd”. De bezetter ter bedde geniet geen garantie dat hij gedurende een minimum van tijd het goed zal mogen gebruiken, tenzij de duur in functie staat van de oorzaak (bvb. het gebruik tot aan de start van de bouwwerken op 1 januari). Op elk moment kan de eigenaar het goed opvorderen, mits een redelijke¹⁶⁴ of conventioneel bepaalde opzegtermijn. Hoewel de lengte van de reeds doorlopen duur niet doorslaggevend is voor de kwalificatie als bezetting ter bedde, toch zal een correcte oorzaak ertoe leiden dat deze duur niet uitloopt.¹⁶⁵

Uit dit alles kan de bezetting ter bedde als volgt omschreven worden: een eenzijdige rechtshandeling of een overeenkomst waarbij de eigenaar tegen een vergoeding aan iemand het recht of de toelating geeft om gebruik te maken van zijn goed tot aan een opzeg, met uitsluiting van elk huurregime zonder wetsontduiking.

brengen, ter uitsluiting van elke huurovereenkomst en meer bepaald van elke handelshuurovereenkomst.” (Handelshuurwet); Cass. 17 maart 1972, *Arr. Cass.* 1972, p. 681, *Pas.* 1972, I, p. 671, *R.W.* 1971-72, k. 1777: “Overwegende dat het vonnis, op grond van bovenvermelde vaststellingen, beslist dat, bij het sluiten van de overeenkomst tussen partijen, er omstandigheden bestonden die de bezetting ter bedde wettigden, zonder enige ontduiking van de wet op de handelshuurovereenkomst.” (Handelshuurwet).

¹⁵⁷ Rb. Brugge 12 november 1999, *R.W.* 2001-2002, p. 496, noot.

¹⁵⁸ Rb. Brugge 5 februari 1999, *T.B.B.R.* 2001, p. 111, *T.W.V.R.* 1999-2000, p. 56, bevestigt Vred. Torhout 1 september 1998, *T.W.V.R.* 1999-2000, p. 76 (Handelshuurwet).

¹⁵⁹ Vred. Gent 30 januari 1998, *T.G.R.* 1999, p. 98 (Woninghuurwet).

¹⁶⁰ Voor een ruimere opsomming, zie J. HERBOTS, ‘Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bedde’, in *Liber Amicorum Walter van Gerven*, Deurne, Kluwer, 2000, p. 269-270, nr. 21-22; J. HERBOTS, ‘Multihuur’, in *Onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer, s.d. (afl. januari 2001), p. I.H.11-16 tot I.H.11-18.

¹⁶¹ Cass. 20 oktober 2000, *Arr. Cass.* 2000, p. 1626, *R.W.* 2001-2002, p. 952 (in tegenstelling tot het arrest concludeerde het Openbaar Ministerie dat de ouderlijke wens om de toekomstige erfrechtelijke gelijkheid onder de kinderen te bewaren, een voldoende reden was om de Pachtwet uit te sluiten).

¹⁶² Vred. Brasschaat 26 maart 1980, *R.W.* 1980-81, k. 1598, *Rec. gén. enr. not.* 1982, nr. 22697, p. 50.

¹⁶³ Cass. 25 oktober 1974, *Arr. Cass.* 1975, p. 261, *Pas.* 1975, I, p. 239; Cass. 10 januari 1986, *Arr. Cass.* 1985-86, p. 661, *Bull.* 1986, p. 583, *Pas.* 1986, I, p. 583, *R.W.* 1985-86, k. 2308, met noot; Vred. Doornik 28 juni 1995, *T. Agr. R.* 1996, p. 326.

¹⁶⁴ Vred. Sint-Gillis 29 december 1988, *T. Vred.* 1989, p. 141 (één maand is voldoende).

¹⁶⁵ A. BÉNABENT, *Les contrats spéciaux*, in *Droit civil*, Parijs, Montchrestien, 1999, p. 201, nr. 314; J. HERBOTS, ‘Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bedde’, in *Liber Amicorum Walter van Gerven*, Deurne, Kluwer, 2000, p. 271-272, nr. 23-24.

b) Pacht versus bruiklening of commodaat

100. Een verhuring houdt een overeenkomst in waarbij de ene partij het genot van een goed geeft aan de andere partij en dit gedurende een bepaalde tijd en mits een tegenprestatie (artikel 1709 B.W.).

In tegenstelling tot huur, veronderstelt de bruiklening of het commodaat dat de eigenaar het goed ter beschikking stelt zonder enige tegenprestatie.¹⁶⁶ Hoewel artikel 1876 B.W. formeel het kosteloze karakter oplegt, dient het niet letterlijk genomen te worden: er is geen pacht prijs in geld of in natura wanneer ze gering uitvalt, bvb. de terugbetaling van de onroerende voorheffing of het onkruidvrij houden van het perceel.¹⁶⁷

Wanneer eigenaars kosteloos twee hangaars ter beschikking stellen zonder dat er enige tijdsduur is afgesproken, dan mogen ze de hangaars terugvragen indien het gebruik voor de ontleners niet meer noodzakelijk is.¹⁶⁸ Willen de ontleners de vraag tot vrijgave pareren, dan moet zij bewijzen dat het gebruik voor hen niet zozeer nuttig, maar wel noodzakelijk is.

c) Pacht versus concessie

101. Goederen die behoren tot het openbaar domein kunnen niet verhuurd worden, omdat ze bestemd zijn voor éénieders gebruik.¹⁶⁹ Wanneer een overheid het gebruik wenst te verlenen van een openbaar domeingood, dan kan ze dit enkel doen via een concessie. Een concessie is een administratief contract waarbij de overheid tegen een vergoeding toelaat dat een openbaar domeingood privaatief gebruikt wordt. In tegenstelling tot huur kan de overheid de concessie op elk moment opzeggen,¹⁷⁰ evenwel gemotiveerd op basis van het algemeen belang.¹⁷¹

Mocht een goed dat initieel deel uit maakt van het privaat domein overgaan naar het openbaar domein tijdens de pachtovereenkomst, dan blijft de Pachtwet gelden met behoud van alle rechten en plichten.¹⁷² Ook al heeft de Pachtwet geen vat op openbare domeingooden die een landbouwer in concessie kreeg, toch verklaart de Wet Beperking Pachtprizen zich van toepassing op de vergoedingen die de landbouwer hiervoor betaalt (artikel 7 Wet Beperking Pachtprizen).

d) Pacht versus bezetting zonder recht of titel

102. Wanneer iemand een onroerend goed feitelijk gebruikt zonder enige contractuele verhouding, is hij een bezetter zonder recht of titel.¹⁷³ Deze situatie kan ontstaan op verschillende wijzen:

- het wederrechtelijk in gebruik nemen van het goed, of
- een louter gedogen van de eigenaar

¹⁶⁶ Voor een globale bespreking van deze overeenkomst, zie B. TILLEMEN en F. BAUDONCQ, *Bijzondere overeenkomsten. Bruikleen, bewaargeving en sekwester*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Antwerpen, Kluwer, 2000, p. 417-640, nr. 893-1358.

¹⁶⁷ Vred. Westerlo 23 juni 1999, *T. Huur.* 2001, p. 160, *T. Not.* 2001, p. 33, noot F. LOGGHE.

¹⁶⁸ Rb. Doornik 5 december 2000, *T. Agr. R.* 2002, p. 45; Rb. Doornik 11 december 2001, *T. Agr. R.* 2002, p. 48, *T. Not.* 2002, p. 746.

¹⁶⁹ Cass. 25 september 2000, *J.T.* 2001, p. 379, *Rev. not. b.* 2001, p. 50 (Handelshuurwet). Sommige auteurs bepleiten een nuancering van deze Cassatierechtspraak, door toch huurovereenkomsten toe te laten voor het openbaar domein voor zover de openbare bestemming en het openbaar gebruik niet in gedrang komen, zie J. KOKELLENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, 'Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000)', *T.P.R.* 2001, p. 861-962, nr. 16.

¹⁷⁰ R.v.St. 19 januari 1999, nr. 78.179 (niet gepubliceerd).

¹⁷¹ P. POPELIER, 'De opzegging van een administratief contract en de uitdrukkelijke motiveringsplicht', noot onder Vred. Moeskroen 29 september 1997, *T. Vred.* 2000, p. 24.

¹⁷² Vred. Borgloon 10 april 2001, *T. Agr. R.* 2001, p. 324.

¹⁷³ Soms worden de begrippen 'bezetting ter bede' en 'bezetting zonder recht noch titel' ten onrechte als synoniemen gebruikt, zie Vred. Geraardsbergen 21 december 1992, *T.G.R.* 1993, p. 66.

- o na het verstrijken van de afgesproken duur (zonder stilzwijgende, conventionele of wettelijke wederverhuring of verlenging), of
- o na de beëindiging door een opzeg,¹⁷⁴ of
- o na de beëindiging in gemeen overleg van de overeenkomst die het voorafgaandelijke gebruik onderbouwde (bvb. bruiklening,¹⁷⁵ seizoenscontract,¹⁷⁶ bezetting ter bede¹⁷⁷), of
- o bij een verboden pachtoverdracht.¹⁷⁸

Op elk ogenblik kan de eigenaar de titelloze gebruiker dwingen om het goed te verlaten. Mocht de bezetter na het formele verzoek tot verlaten, het goed toch nog verder gebruiken, dan kan hij tot een bezettingsvergoeding veroordeeld worden.¹⁷⁹

e) Schema

103. Om de verschillende rechtsverhoudingen en benamingen te ordenen, kan het volgende overzicht helpen, waarbij het enkel de grove lijnen vermeldt:

1. Bruikleen of commodaat	Overeenkomst voor gebruik ten kosteloze titel
2. Huur <ul style="list-style-type: none"> o dwingend huurregime <ul style="list-style-type: none"> • woninghuur • handelshuur • landpacht o gemeen huurrecht 	Overeenkomst voor gebruik ten bezwarende titel <ul style="list-style-type: none"> o van een <ul style="list-style-type: none"> • hoofdverblijfplaats • handelsruimte • landeigendom o van een ander onroerend goed
3. bezetting ter bede	Overeenkomst voor gebruik ten bezwarende titel, maar geen huur wegens specifieke causa
4. concessie	Overeenkomst of toelating voor gebruik van een openbaar domeingood
5. bezetting zonder recht of titel	Feitelijk gebruik zonder overeenkomst

4. Bewijsrecht in pachtzaken

104. In het voordeel van de pachter wijkt de Pachtwet op een aantal punten af van het gemeenrechtelijke bewijsrecht bij huurovereenkomsten. Vooral de volgende elementen vallen op:

- de exploitant van een landeigendom mag met alle bewijsmiddelen, inclusief getuigen en vermoedens, bewijs leveren van de pacht en van de pachtvoorwaarden in twee situaties:
 - o er bestaat geen geschrift (artikel 3.1°, tweede lid, Pachtwet), of
 - o er bestaat een geschrift, maar het legt een overeenkomst vast die geen pacht is (artikel 3.2° Pachtwet);
- de exploitant van een landeigendom mag het bestaan van de pacht aantonen via een bijzonder bewijsmiddel, namelijk het aanbod van aanbeting (artikel 3.1°, derde lid env., Pachtwet).

¹⁷⁴ Rb. Mechelen 2 februari 1999, *T. Agr. R.* 1999, p. 224, noot A. VAN KEER; Vred. Nijvel 22 december 1999, *Act. jur. baux* 2000, p. 139; Vred. Aarschot 27 juli 2001, *T. Agr. R.* 2002, p. 132;

¹⁷⁵ Rb. Doornik 5 december 2000 en 11 december 2001, *T. Agr. R.* 2002, p. 45 en p. 48.

¹⁷⁶ Rb. Namen 18 oktober 1999, *Act. jur. baux* 2000, p.62, bevestigt Vred. Gembloux 19 mei 1998, *Act. jur. baux* 2000, p.61.

¹⁷⁷ Cass. 30 november 1990, *Arr. Cass.* 1990-91, p. 358, *Bull.* 1991, p. 323, *Pas.* 1991, I, p. 323 (gemeen huur); Cass. 9 december 1993, *Arr. Cass.* 1993, p. 1035, *Bull.* 1993, p. 1037, *Pas.* 1993, I, p. 1037, *J.T.* 1994, p. 503, *R.W.* 1993-94, p. 1233.

¹⁷⁸ Cass. 18 januari 2001, *T. Huur* 2001, p. 153.

¹⁷⁹ Rb. Mechelen 2 februari 1999, *T. Agr. R.* 1999, p. 224, noot A. VAN KEER; Vred. Gent 3 november 1997, *T. Agr. R.* 1998, p. 268.

Vooraleer dat de beweerde pachter toegelaten wordt tot deze voordelige bewijsregeling, moet hij twee feiten aantonen: hij heeft een exploitatie en deze exploitatie vormt een landbouwexploitatie in de zin van artikel 1 Pachtwet. Om deze twee elementen hard te maken, mag de gebruiker zijn bewijsmiddelen niet steunen op artikel 3 Pachtwet; de bewijsmiddelen uit artikel 3 Pachtwet zijn enkel gereserveerd voor diegenen die reeds hebben aangetoond dat zij exploiteren in de zin van artikel 1 Pachtwet.¹⁸⁰

Een exploitant die drijfmest heeft gevoerd op het goed op verzoek van de eigenaar, moet duidelijk bewijzen dat deze prestatie gold als pachtvergoeding; hiertoe kan hij wel de aanvullende eed afleggen, zelfs zonder enig begin van bewijs.¹⁸¹

Soms stellen partijen een overeenkomst op van kosteloze bruiklening. Artikel 3.2° Pachtwet geeft de mogelijkheid aan de exploitant om met alle bewijsmiddelen tegen de schriftelijke overeenkomst aan te tonen, dat hij toch een pachtprijs betaalt.¹⁸²

De verpachter blijft gekluisterd aan de vereiste van het schriftelijk bewijs (artikel 3.1°, eerste lid, Pachtwet).¹⁸³ Wanneer de pachter het initiatief neemt om het bestaan van de pachtovereenkomst aan te tonen met getuigen of vermoedens, dan mag de verpachter het tegenbewijs leveren met gelijkaardige middelen,¹⁸⁴ die niet dezelfde moeten zijn als deze van de pachter (een getuigenis kan ontkracht worden door een vermoeden).¹⁸⁵

5. Pachtprijs en Wet Beperking Pachtprijzen

105. In de jaren '70 oordeelde het Hof van Cassatie verschillende keren dat een huurovereenkomst voor een laagstamboomgaard de bescherming geniet van de Pachtwet, maar dat ze niet onder de Wet Beperking Pachtprijzen valt. Deze rechtspraak blijft haar waarde behouden, zodat de partijen de pachtprijs voor een laagstamboomgaard vrij kunnen bepalen.¹⁸⁶

Naargelang de soort aanplantingen (laag- of hoogstammig) en de meeverhuring van de gronden zullen de Pachtwet en de Wet Beperking Pachtprijzen van toepassing zijn op een boomgaard (zie randnummer 95). Het volgende schema zet een en ander op een rijtje:

	enkel de bomen en hun opbrengst zijn verhuurd, maar niet de grond	de bomen, hun opbrengst en de grond zijn samen verhuurd
Hoogstam	geen Pachtwet geen Wet Beperking Pachtprijzen	wel Pachtwet wel Wet Beperking Pachtprijzen
Laagstam	wel Pachtwet, maar geen Wet Beperking Pachtprijzen	

106. Wil een verpachter het algemeen of bijzonder fiscaal gunstregime genieten voor zijn pachtinkomsten (zie randnummer 29 en het schema onder randnummer 33) moet het goed verhuurd zijn 'overeenkomstig de pachtwetgeving' (artikel 7, § 1, 2°, b), WIB). Dit betekent dat niet alleen de Pachtwet van toepassing is op de contractsrelatie, maar ook dat de partijen de Wet Beperking Pachtprijzen respecteren. Wanneer de belastingsadministratie kan bewijzen dat de verpachter meer ontvangt dan de wettelijke maximale pachtprijs, dan verliest de verpachter

¹⁸⁰ Cass. 7 maart 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 98 (rolnummer 99.0213.N; er zijn drie Cassatiearresten met dezelfde datum over de Pachtwet); Rb. Charleroi 19 maart 1996, *T. Agr. R.* 1997, p. 14; Vred. Westerlo 23 juni 1999, *T. Huur.* 2001, p. 160, *T. Not.* 2001, p. 33, noot F. LOGGHE.

¹⁸¹ Vred. Etalle 11 juli 1997, 14 augustus 1997 en 5 september 1997, *J.L.M.B.* 1999, p. 1481, noot P. RENIER.

¹⁸² Rb. Charleroi 7 oktober 1997, *Rev. not. b.* 1998, p. 241, met noot E. BEGUIN; Vred. Wolvertem 30 oktober 1997, *T. Agr. R.* 1998, p. 61.

¹⁸³ Vred. Sint-Truiden 25 april 1996, *Limb. Rechtsl.* 1998, p. 47; Vred. Sint-Truiden 24 november 1998, *T. Huur* 1998-99, p. 225, *T. Agr. R.* 1999, p. 126.

¹⁸⁴ Cass. 11 maart 1983, *Arr. Cass.* 1982-83, p. 858, met noot, *Bull.* 1983, p. 766, *Pas.* 1983, I, p. 766, *Rec. gén. enr. not.* 1986, nr. 23334, p. 194.

¹⁸⁵ E. STASSIJS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 63, nr. 76.

¹⁸⁶ Vred. Sint-Truiden 5 mei 1998, *Limb. Rechtsl.* 2000, p. 83, *R.W.* 2001-2002, p. 895, *T. Agr. R.* 1999, p. 116.

het fiscaal gunstregime.¹⁸⁷ Hij ondergaat dan het normaal regime voor inkomsten uit verhuurde onroerende goederen die de huurder gebruikt voor beroepsdoeleinden: taxatie op de netto-huur en huurvoordelen.

107. Een verhoging van het kadastraal inkomen door de gebouwen en werken die de pachter heeft tot stand gebracht, leidt niet tot een verhoging van de pachtprijs (artikel 3, tweede lid, Wet Beperking Pachtprijzen). Het behoud van de pachtprijs geldt analogisch wanneer het kadastraal inkomen stijgt doordat de pachter laagstamaanplantingen heeft aangelegd, zelfs zonder toelating van de verpachter.¹⁸⁸

Voor dezelfde laagstamaanplantingen wil de verpachter de gestegen onroerende voorheffing en andere toegenomen fiscale lasten recupereren bij de pachter. Artikel 20 Pachtwet neemt als uitgangspunt dat de pachtovereenkomst de belastingen en taksen die ten laste vallen van de verpachter, niet kan afwentelen op de pachter. Hierop formuleert hetzelfde wetsartikel een aantal uitzonderingen, onder meer de belastingverhoging wegens gebouwen, werken of aanplantingen die de pachter heeft uitgevoerd. Deze fiscale stijging kan worden doorgeschoven naar de pachter, maar enkel voor zover er een overeenkomst daartoe bestaat. In het belang van de verpachter vangt de pachtovereenkomst dit best op door de belastingverhoging wegens gebouwen, werken of aanplantingen die de pachter zelf heeft uitgevoerd, ten laste te leggen van de pachter, zonder dat het beding enige voorafgaandelijke toelating inhoudt tot het uitvoeren van deze gebouwen, werken of aanplantingen.

108. Naar aanleiding van de vernieuwde Pachtwet werden in 1988 de voorwaarden grondig herschreven voor een procentuele verhoging van de wettelijke pachtprijs (artikel 4 Wet Beperking Pachtprijzen). Deze nieuwe regels zijn niet alleen van toepassing op langetermijnpachten die partijen afsluiten vanaf 1988, maar ook op de lopende langetermijnpachten waarvan de eerste gebruikperiode nog niet was verstreken in 1988.¹⁸⁹ Behalve bij een loopbaanpacht, moet de pachtovereenkomst in authentieke vorm opgemaakt zijn om de verhoging te kunnen vragen. De verpachter mag de aktekosten ten laste leggen van de pachter, zonder dat dit in strijd is met artikel 20 Pachtwet.¹⁹⁰

109. Elke partij mag de overeengekomen pachtprijs laten herzien tot aan de maximale pachtprijs. Voor de verpachter geldt de herziening enkel voor de pachtprijzen, die vervallen na zijn aanvraag tot herziening met een aangetekende brief (artikel 5, derde lid, Wet Beperking Pachtprijzen). Een aangetekende brief van de boedelnotaris aan de pachters met de vraag om de wettelijke pachtprijs te betalen, kan niet gelijkgesteld worden met zo'n aanvraag.¹⁹¹ Mocht de pachter meer betaald hebben dan de wettelijke pachtprijs, dan mag hij het surplus terugvorderen voor de vijf werkjaren die aan zijn verzoek voorafgaan (artikel 5, laatste lid, Wet Beperking Pachtprijzen). Zo'n verzoek kan liggen in de oproep tot verzoening overeenkomstig artikel 1345 Ger. W., waarbij de pachter het surplus mag compenseren met achterstallige pachtgelden.¹⁹² De instapvergoeding die een pachter betaalt aan de verpachter bij de start van de pachtovereenkomst (drempelgeld of chapeau) botst met de Wet Beperking Pachtprijzen, zodat de vordering tot teruggave ook niet onderhevig is aan de vijfjarige verjaring.¹⁹³

¹⁸⁷ *Comm.WIB* nr. 7/17; *Vr. en Antw.* Kamer 1997-98, 4 mei 1998, p. 17604 (Vr. nr. 1268 van J. BARZIN); Luik 8 mei 1998, *F.J.F.* 1998, p. 542; Gent 9 maart 2000, *Fisc. Koer.* 2000, p. 287, *Fisc. Act.* 2000, afl. 12, p. 3.

¹⁸⁸ Vred. Sint-Truiden 7 mei 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 210; R. EECKLOO en R. GOTZEN, *Pacht en voorkoop*, Leuven, Belgische Boerenbond, 1990, p. 211, nr. 128.

¹⁸⁹ E. STASSIJS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 129, nr. 151. Contra: Rb. Kortrijk 1 februari 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 50.

¹⁹⁰ Vred. Bilzen 13 september 1999, *Limb. Rechtsl.* 2001, p. 180.

¹⁹¹ Rb. Kortrijk 1 februari 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 50.

¹⁹² Vred. Brugge 28 januari 2000, *T. Agr. R.* 2000, p. 122.

¹⁹³ Vred. Seneffe 15 september 1998, *J.L.M.B.* 1999, p. 1485, noot P. RENIER, *Rev. not. b.* 2000, p. 252, noot E.B. [E. BEGUIN].

110. Bij een pachtoverdracht mogen de overdrager en overnemer een prijzivergoeding afspreken, zonder dat dit volgens het Hof van Cassatie in strijd is met de Wet Beperking Pachtprijzen.¹⁹⁴ Wanneer een openbaar bestuur zijn instemming wil verlenen met een pachtoverdracht, dan mag het hiervoor geen forfaitaire kosten vragen aan de nieuwe pachter. Deze kosten vormen eigenlijk een verkapte pachtprijs, wat de Wet Beperking Pachtprijzen niet toelaat.¹⁹⁵

6. Onderpacht

111. De Pachtwet verbiedt de pachter om het verpachte goed in onderpacht te geven, tenzij in twee gevallen: de verpachter geeft zijn toestemming of de onderpacht gebeurt volledig aan een bevoorrecht familielid (artikel 30, eerste lid, en artikel 31 Pachtwet). Wil er sprake zijn van een onderpacht, dan moet de onderpachter een vergoeding betalen voor zijn gebruiksrecht; zonder enige huurprijs kan er geen onderpacht bestaan.¹⁹⁶

112. Wegens de ondergeschiktheid eindigt een onderpacht onvermijdelijk wanneer de hoofdpacht stopt, ongeacht de omstandigheden waarin dit gebeurt (artikel 32, in fine, Pachtwet). De gerechtelijke ontbinding van de hoofdpacht stopt de onderpacht.¹⁹⁷ Wanneer de verpachter en de hoofdpachter een einde maken aan de hoofdpacht door onderlinge toestemming, dan valt ook de onderpacht stil.¹⁹⁸

Af en toe wordt de figuur van een onderpacht gebruikt om een rechtstreekse pacht met haar nadelige gevolgen te vermijden. Ouders verpachten een aantal goederen aan hun dochter, die ze op haar beurt met hun instemming in onderpacht geeft aan haar exploiterende man, met wie ze gehuwd is onder het stelsel van scheiding van goederen. Wanneer het koppel in echtelijke moeilijkheden verzeilt, beëindigen de ouders en de dochter de hoofdpacht in onderlinge toestemming. Tevergeefs roept de man in dat hij als enige exploitant rechtstreeks pacht, dat zijn ex-vrouw een (buiten)contractuele fout heeft begaan, dat zijn ex-schoonouders derde-medeplichtig waren aan een contractbreuk, dat de beëindigingsakte nietig is op basis van de pauliaanse vordering, en dat het mechanisme van de onderpacht nietig is doordat ze een zuivere potestatieve voorwaarde omvat (de hoofdpachter kan op elk moment de onderpacht beëindigen). De rechtbank erkent dat de causa van de onderpacht lag in de bescherming van het familiaal patrimonium en in het nu verdwenen huwelijk, zodat hij de vordering van de exploiterende man afwijst.¹⁹⁹

Dezelfde nadruk op de oorzaak is te vinden in een situatie waarin de eigenaars hun goederen verpachten aan hun familiale vennootschap, die ze vervolgens onderpacht aan landbouwers. Deze landbouwers melden aan de vennootschap dat zij hun landbouwexploitatie hebben overgedragen aan een kind. Kort daarna ondertekenen de eigenaars en hun familiale vennootschap de notariële beëindigingsakte en ze vragen de vrijgave van de goederen. De landbouwers en hun overnemer weigeren de goederen vrij te geven en ze voeren de nietigheid van de beëindigingsakte aan wegens gebrek aan oorzaak. Uiteindelijk vernietigt de rechtbank om deze reden de beëindigingsakte: in tegenstelling tot de gebruiken krijgt de familiale vennootschap geen tegenprestatie voor de vervroegde beëindiging, zodat er voor haar geen economische of materiële redenen bestonden om de beëindigingsakte te tekenen.²⁰⁰

¹⁹⁴ Cass. 12 juni 1998, *Arr. Cass.* 1998, p. 690, *A.J.T.* 1998-99, p. 1072, *Act. jur. baux* 1998, p. 158, *T. Huur* 1998-99, p. 135, *Rev. not. b.* 1998, p. 675, *T. Not.* 1999, p. 617.

¹⁹⁵ Vred. Bilzen 13 september 1999, *Limb. Rechtsl.* 2001, p. 180.

¹⁹⁶ Vred. Diksmuide 21 februari 2000, *T. Agr. R.* 2000, p. 187.

¹⁹⁷ Vred. Eeklo 15 mei 1997, *T. Agr. R.* 2001, p. 309.

¹⁹⁸ Cass. 22 januari 1976, *Arr. Cass.* 1976, p. 609, *Pas.* 1976, I, p. 585, *J.T.* 1976, p. 310, *R.W.* 1976-77, k. 493, noot G. BOURGEOIS, *Rec. gén. enr. not.* 1976, nr. 22064, p. 253, *Res Jur. Imm.* 1976, p. 107, *Rev. not. b.* 1978, p. 273.

¹⁹⁹ Rb. Namen 1 juni 2001, *Rev. not. b.* 2002, p. 21, noot.

²⁰⁰ Vred. Leuze 5 februari 2001, *T. Agr. R.* 2001, p. 142.

De hoofdpachter die mislukt in zijn pachttopzegging tegenover de onderpachter en nadien een notariële pachtverzaking tekent, handelt niet loyaal tegenover zijn onderpachter. Wanneer de rechtbank bovendien aanneemt dat de verpachter medeplichtig is aan de contractbreuk door de hoofdpachter, dan kan de rechtbank de notariële pachtverzaking niet tegenstelbaar maken aan de onderpachter.²⁰¹

7. Pachtoverdracht (algemeen)

113. Net zoals bij onderpacht, legt de Pachtwet een verbod op aan de pachter om zijn pachtrechten over te dragen. Het verbod geldt niet in twee gevallen: de verpachter geeft zijn toestemming of de overdracht gebeurt aan bevoorrechte familieleden (artikel 30, eerste lid, artikel 34 en 35 Pachtwet).

Een pachtoverdracht aan niet-bevoorrechte familieleden en zonder toestemming van de verpachter is hem niet tegenstelbaar. Het Hof van Cassatie laat toe dat een verpachter de ontruiming vordert van de goederen die in gebruik zijn door degene die zich beroept op de verboden pachtoverdracht; de gebruiker heeft de goederen immers zonder recht noch titel in bezit genomen.²⁰² Wanneer de verpachter heeft opgezegd voor eigen exploitatie, en de pachter reageert door een pachtoverdracht in te roepen aan zijn zonen, dan zal deze overdracht pas tegenstelbaar aan de verpachter indien artikel 1690 B.W. gerespecteerd werd: de verpachter heeft de overdracht erkend of ze werd hem ter kennis gebracht.²⁰³

Voor een pachtoverdracht is het voldoende dat de pachter zijn pachtrechten overdraagt, zodat hij niet per se zijn exploitatie(middelen) mee moet overlaten; de overnemer moet er voor zorgen dat hij zijn eigen exploitatie kan opstarten.²⁰⁴ De overdrager en overnemer mogen een prijzivergoeding afspreken, zonder dat dit in strijd is met de Wet Beperking Pachtprizen.²⁰⁵ Wanneer een openbaar bestuur instemt met een pachtoverdracht, dan mag het van de nieuwe pachter geen forfaitaire kosten vragen.²⁰⁶

De toestemming van de verpachter moet schriftelijk en voorafgaandelijk aan de pachtoverdracht gebeuren (artikel 30, eerste lid, in fine, Pachtwet). De afwezigheid van deze toestemming leidt tot een relatieve nietigheid die enkel de verpachter kan dekken. Slechts de formele, herhaalde en volgehouden toestemming van de verpachter met de overdracht of met de uitvoering van de overdracht kan het gebrek dekken; deze toestemming blijkt niet wanneer de verpachter bijna na een jaar reageert op de eerste pachtbetaling door de overnemer.²⁰⁷

Volgens het Hof van Cassatie mag uit een pachtoverdracht met een tijdsbepaling (bvb. de overnemer mag zijn exploitatie maar starten binnen drie jaar) niet afgeleid worden dat het voorkeepsrecht onmiddellijk mee is overgedragen; bij een verkoop tijdens de tijdsbepaling is de overnemer nog geen exploitant, dus is hij nog geen titularis van het voorkeepsrecht.²⁰⁸

114. Bij een pachtoverdracht aan bevoorrechte familieleden, treedt de overnemer in alle rechten en plichten die uit de pacht voortvloeien (artikel 34, tweede lid, Pachtwet). Het vroegere engagement van de overdrager om een doorgang te verlenen over de gronden die hij pacht, vormt geen plicht die voortvloeit uit de pacht, zodat de overnemer deze verbintenis niet moet

²⁰¹ Rb. Namen 26 mei 1997, *J.L.M.B.* 1999, p. 1470, noot P. RENIER, vervolledigt voor dit aspect Vred. Namen 27 juni 1995, *J.L.M.B.* 1999, p. 1466.

²⁰² Cass. 18 januari 2001, *T. Huur* 2001, p. 153.

²⁰³ Rb. Charleroi 19 januari 1999, *J.L.M.B.* 1999, p. 1490; E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 426, nr. 420.

²⁰⁴ Rb. Luik 8 mei 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 188.

²⁰⁵ Cass. 12 juni 1998, *Arr. Cass.* 1998, p. 690, *A.J.T.* 1998-99, p. 1072, *Act. jur. baux* 1998, p. 158, *T. Huur* 1998-99, p. 135, *Rev. not. b.* 1998, p. 675, *T. Not.* 1999, p. 617.

²⁰⁶ Vred. Bilzen 13 september 1999, *Limb. Rechtsl.* 2001, p. 180.

²⁰⁷ Vred. Lessines 15 maart 2000, *T. Agr. R.* 2000, p. 128.

²⁰⁸ Cass. 28 juni 2002, rolnummer 00.0265.F (niet gepubliceerd).

honoreren.²⁰⁹ Wanneer iemand beloofd had om welbepaalde pachtrechten niet over te nemen, dan pleegt hij een wanprestatie door later dan toch deze pachtrechten te verwerven; mocht de verpachter op de hoogte zijn van deze belofte en hij geeft zijn toestemming voor deze overname, dan maakt hij zich schuldig aan derde-medeplichtigheid bij deze wanprestatie.²¹⁰

8. Bevoorrechte pachtoverdracht (met pachtvernieuwing)

115. Bij een pachtoverdracht aan bevoorrechte familieleden zet de overnemer de pachtovereenkomst gewoon verder qua voorwaarden en duur, terwijl de overdrager hoofdelijk aansprakelijk blijft voor de pachtverbintenissen. Mits een pachtoverdracht van alle gepachte goederen aan bevoorrechte familieleden voldoet aan een aantal vormvoorwaarden en bij gebrek aan een geldig verzet, ontslaat ze de overdrager van zijn hoofdelijke aansprakelijkheid voor latere verplichtingen en geeft ze de overnemer een nieuwe eerste pachtperiode (artikel 35 env. Pachtwet).

a) Vormvoorwaarden voor een bevoorrechte pachtoverdracht (met pachtvernieuwing)

116. Om de pachtvernieuwing te verdienen, moeten de volgende vormvoorwaarden vervuld zijn (artikel 35, eerste lid, Pachtwet):

1. binnen drie maanden na de ingenottreding van de overnemer
2. geeft de pachter kennis aan de verpachter
3. via een aangetekende brief of een gerechtsdeurwaarderexploit
4. van de volledige pachtoverdracht en van de identiteitsgegevens van de overnemer.

Het is de overdragende pachter die kennis geeft aan de verpachter. De kennisgeving moet gebeuren bij aangetekende brief of gerechtsdeurwaarderexploit, zodat het schriftelijk akkoord van de verpachter met de pachtoverdracht onvoldoende is.²¹¹ De overnemer hoeft niet mee te tekenen,²¹² maar een aangetekende brief zonder enige handtekening is ongeldig.²¹³ Voor een pachtgoed in mede-eigendom moet de overdrager alle mede-eigenaars aanschrijven, behalve zichzelf wanneer hij zelf mede-eigenaar is (ook zijn mede-pachtende echtgenote hoeft geen kennisgeving te doen aan hem).²¹⁴ Wanneer er meerdere pachters zijn, moeten alle overdragende pachters de kennisgeving doen, ook al nemen ze niet allemaal deel aan de eigenlijke exploitatie.²¹⁵ Voor de kennisgeving kan een mede-pachter evenwel een volmacht geven, die onder meer kan blijken uit het gezamenlijke briefhoofd en een latere bevestiging.²¹⁶

De pachtvernieuwing werd geweigerd in een casus waarin een echtgenoot de kennisgeving had opgesteld in de ik-persoon, terwijl de echtgenote dezelfde brief heeft tegengetekend, voorafgegaan door een 'gelezen en goedgekeurd'; de rechtbank kon niet definitief uitmaken of de tegentekening enkel een goedkeuring inhield van hetgeen haar man deed, dan wel of de echtgenote haar onverdeelde pachtaandeel mee had overgedragen.²¹⁷

Op voorwaarde dat het duidelijk is dat de overdragers en overnemers alle verpachte goederen willen overdragen, die bepaalbaar zijn op basis van de pachtovereenkomst, hoeft de

²⁰⁹ Rb. Gent 3 december 1999, *T. Agr. R.* 2000, p. 94.

²¹⁰ Rb. Gent 3 december 1999, *T. Agr. R.* 2000, p. 94.

²¹¹ Rb. Brussel 6 augustus 1999, *J.L.M.B.* 1999, p. 1493. Contra: E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 436, nr. 432.

²¹² Vred. Westerlo 21 april 2000, *T. Huur* 2001, p. 62, *T. Not.* 2001, p. 50.

²¹³ Vred. Leuze 29 mei 2000, *T. Agr. R.* 2002, p. 60.

²¹⁴ Vred. Thuin 30 april 2001, *T. Agr. R.* 2001, p. 241, noot E. BEGUIN.

²¹⁵ Rb. Gent 22 februari 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 105; Vred. Ieper 6 april 2001, *T. Agr. R.* 2002, p. 127.

²¹⁶ Vred. Ieper 6 april 2001, *T. Agr. R.* 2002, p. 127.

²¹⁷ Rb. Nijvel 5 maart 1999, *Act. jur. baux*, 1999, p. 155, *J.L.M.B.* 1999, p. 1492, bevestigt voor dit aspect Vred. Nijvel 7 januari 1998, *J.L.M.B.* 1999, p. 1491.

kennisgeving geen opsomming en beschrijving te bevatten van de goederen die betrokken zijn in de pachtoverdracht.²¹⁸ De pachtoverdracht moet slaan op alle goederen die de pachter jegens dezelfde verpachter in pacht heeft. Dit belet niet dat de overdragers nog in het hoevehuis blijven wonen samen met de overnemers, want de overdracht van het gehele pachtgoed dient veeleer in een bedrijfseconomische betekenis begrepen te worden.²¹⁹

Binnen drie maanden nadat de overnemer in het genot trad, moet de kennisgeving verstuurd worden. Het precieze tijdstip van de ingenottreding kan als feit door alle middelen bewezen worden. Uit de datum van de overname-overeenkomst, bevestigd door de datum van premie-aanvragen, van BTW-plichtigheid en van aansluiting bij een sociale verzekeringskas, kan de rechter een vermoeden halen om de datum van de ingenottreding te achterhalen.²²⁰

b) Gronden van verzet tegen een bevoorrechte pachtoverdracht (met pachtvernieuwing)

117. De pachtvernieuwing treedt pas in werking, wanneer de overdrager de vormvoorwaarden heeft vervuld en wanneer de rechter het eventuele verzet van de verpachter afwijst. Binnen de drie maanden na de kennisgeving kan de verpachter zich verzetten tegen de pachtvernieuwing, maar hij moet zijn verzet steunen op gronden die de Pachtwet limitatief heeft opgesomd (artikel 37, § 1, Pachtwet).²²¹

De termijn van drie maanden waarin de verpachter zich kan verzetten, slaat enkel op de periode van verzet tegen een regelmatige pachtoverdracht. Wanneer de verpachter de geldigheid van de pachtoverdracht of van de kennisgeving betwist (bvb. de kennisgeving is laattijdig, de pachtoverdracht is slechts gedeeltelijk, ...), dan is hij niet gebonden door deze termijn.²²² Dit betekent dat de ongeldigheid van de pachtoverdracht of van de kennisgeving, niet gedekt of hersteld wordt doordat de verpachter zich niet of niet tijdig verzet.

Bij een pachtgoed in mede-eigendom moeten alle mede-eigenaars betrokken worden in het verzet, omdat zo'n daad verder strekt dan het behoud of het voorlopig beheer waarvoor slechts één mede-eigenaar alleen kan optreden (artikel 577-2, § 5 en § 6, B.W.); de mede-eigenaar die tevens de overdragende pachter is, hoeft niet mee te werken aan het verzet en hij kan ook niet gedwongen worden om deel te nemen aan deze vordering op basis van artikel 577-2, § 6, lid twee, B.W.²²³

118. De verpachter kan zijn verzet steunen op het feit dat de pachtoverdracht gebeurde nadat hij geldig heeft opgezegd (artikel 37, § 1, 1°, Pachtwet). Meestal zal deze verzetsgrond leiden tot een combinatie van de verzetprocedure met deze van de geldigverklaring van de opzegging. Eerst dient de rechter de geldigheid van de opzegging te onderzoeken, vooraleer hij het verzet

²¹⁸ Rb. Namen 27 oktober 1997, *J.L.M.B.* 1999, p. 1490.

²¹⁹ Vred. Sint-Truiden 13 oktober 1998, *R.W.* 2002-2003, p. 153, *T. Agr. R.* 1999, p. 122.

²²⁰ Rb. Charleroi 5 september 2000, *Act. jur. baux* 2002, p. 122, bevestigt Vred. Chimay 12 maart 1997, *Act. jur. baux* 2000, p. 126.

²²¹ Vgl. Handelshuurwet: de verhuurder kan de hernieuwing van de handelshuur weigeren op basis van een aantal redenen (artikel 16.I Handelshuurwet). Ongeacht deze redenen kan de verhuurder steeds zonder enig motief de hernieuwing weigeren, weliswaar mits het betalen van een vergoeding (artikel 16.IV Handelshuurwet). Een verpachter kan zich niet motiefloos verzetten tegen de bevoorrechte pachtoverdracht met pachtvernieuwing, ook al wil hij een vergoeding betalen.

²²² Rb. Gent 22 februari 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 105; Vred. Leuze 29 mei 2000, *T. Agr. R.* 2002, p. 60; Vred. Thuin 30 april 2001, *T. Agr. R.* 2001, p. 241, noot E. BEGUIN; P. RENIER, 'Faut-il réagir par une action en justice à une cession privilégiée ou à sa notification irrégulière?', noot onder Rb. Doornik 19 juni 2001, *J.L.M.B.* 2002, p. 1493-1494; E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 441-442, nr. 445. Contra: Vred. Barvaux 21 maart 1995, *J.L.M.B.* 1999, p. 1493, noot P. RENIER.

²²³ Vred. Thuin 30 april 2001, *T. Agr. R.* 2001, p. 241, noot E. BEGUIN. Voor zijn part in het pachtgoed heeft de pachtende mede-eigenaar zijn hoedanigheid van pachter verloren door vermenging, zie hierover P. RENIER, 'Chronique de jurisprudence. Le bail à ferme: 1986-1995', *J.T.* 1996, p. 143, nr. 167.

kan aanvaarden.²²⁴ Wanneer de rechter de opzegging uiteindelijk afwijst, dan vervalt ook deze verzetsgrond.²²⁵

119. Om te protesteren tegen een pachtoverdracht met pachtvernieuwing, kan de verpachter de toekomstige eigen exploitatie inroepen door zichzelf of door zijn bevoorrechte familieleden, waarbij de exploitatie dient te starten binnen vijf jaar (artikel 37, § 1, 2°, Pachtwet).

Het verzet gesteund op de eigen exploitatie ontslaat de verpachter niet om een geldige opzegging voor eigen exploitatie uit te sturen. De dwingende opzegtermijnen gecombineerd met de maximale periode van vijf jaar, kunnen er toe leiden dat de verpachter op voorhand deze verzetsgrond niet kan inroepen. Wanneer de pachter in het begin van zijn tweede pachtperiode zit, dan kan de verpachter alleen opzeggen voor eigen exploitatie op basis van artikel 7, 1°, Pachtwet (opzeggingstermijn bedraagt minstens twee jaar en hoogstens vier jaar). Dit betekent dat de opzegtermijn dient te verstrijken aan het einde van deze pachtperiode. Indien er meer dan vijf jaar ligt tussen de kennisgeving van de pachtoverdracht en het einde van de pachtperiode, dan kan de verpachter in deze gegeven omstandigheden niet opzeggen voor eigen exploitatie, en moet de rechter het verzet *a priori* afwijzen.²²⁶

Zoals hoger toegelicht, breidde de wetgever de kring van bevoorrechte familieleden uit voor wie de verpachter bij een pachtvereenkomst kan opzeggen voor eigen exploitatie (zie randnummer 28). De familiale verruiming gebeurde enkel in artikel 8, § 1, Pachtwet. De andere artikels in de Pachtwet waar de bevoorrechte familieleden zijn betrokken, bleven ongewijzigd. In confrontatie met de verzetsgrond 'eigen exploitatie' mocht het Arbitragehof de éézijdige verruiming reeds toetsen aan het gelijkheidsbeginsel. De éézijdige verbreding creëert immers twee verschillende situaties:

- een verpachter kan opzeggen voor exploitatie door zijn bloedverwanten tot de vierde graad (artikel 8, § 1, Pachtwet), terwijl
- een verpachter die zich wil verzetten tegen de pachtvernieuwing, kan niet de toekomstige exploitatie door dezelfde bloedverwanten aanhalen (artikel 37, § 1, 2°, Pachtwet).

Het Arbitragehof acht het onderscheid gerechtvaardigd door de verhoogde bedrijfszekerheid en -continuïteit bij een bevoorrechte pachtoverdracht met pachtvernieuwing.²²⁷

Over dezelfde verzetsreden heeft het Hof van Cassatie zich ook gebogen, meer bepaald wanneer de verzetdoende verpachter een rechtspersoon is. De feitenrechter had het verzet afgewezen, omdat de verpachter-rechtspersoon in de inleidende dagvaarding tot verzet enkel had aangeduid dat zij zelf zou exploiteren. Volgens de feitenrechter moest zij in de verzetsakte bijkomend opgeven dat de exploitatie zal gebeuren door een bevoegd orgaan of wie dit bevoegd orgaan zal zijn. Het Cassatiearrest vernietigt het vonnis, zodat het voldoende is voor een verpachter-rechtspersoon om in haar verzetsakte enkel te schrijven dat ze het verpachte goed zelf zal exploiteren, zonder bijkomende elementen.²²⁸ Niets belet dat tijdens de verzetsprocedure aan de verpachter-rechtspersoon gevraagd wordt om de identiteit van het bevoegde orgaan prijs te geven. Bij de latere opzegging voor eigen exploitatie moet de verpachter-rechtspersoon onmiddellijk de identiteit vermelden van de vertegenwoordiger die zal exploiteren (artikel 9, eerste lid, juncto artikel 12.1, tweede lid, Pachtwet).

²²⁴ E. STASSIJS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 444, nr. 449.

²²⁵ Vred. Westerlo 21 april 2000, *T. Huur* 2001, p. 62, *T. Not.* 2001, p. 50.

²²⁶ Vred. Tubeke 11 april 2001, *T. Agr. R.* 2002, p. 69, dat de kennisgeving van de bevoorrechte pachtoverdracht als het startpunt neemt voor de vijf jaar, en niet het latere proces-verbaal van niet-verzoening; in casu komt de verpachter zes dagen (!) te kort om te kunnen opzeggen voor eigen exploitatie.

²²⁷ Arbitragehof 9 januari 2002, *B.S.* 12 maart 2002, *J.L.M.B.* 2002, p. 1432, noot P. RENIER, *Rev. not. b.* 2002, p. 831, noot E. BEGUIN.

²²⁸ Cass. 31 januari 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 85. Contra: R. EECKLOO en R. GOTZEN, *Pacht en voorkoop*, Leuven, Belgische Boerenbond, 1990, p. 279, nr. 167 (de verzetsakte moet vermelden dat het bevoegde orgaan de exploitatie zal realiseren).

120. De verpachter kan zich verzetten omdat de overnemer veroordeeld werd wegens daden die het vertrouwen van de verpachter doen wankelen of die de normale betrekkingen onmogelijk maken (artikel 37, § 1, 4°, Pachtwet). Dezelfde reden kan de verpachter aanhalen om de pachtovereenkomst op te zeggen (artikel 7, 8°, Pachtwet). De veroordeling moet niet alleen bestaan op moment van het verzet, maar ze moet ook relevant zijn voor het verpachte goed: een veroordeling wegens een inbreuk op de ruimtelijke ordening en milieuvergunningen, gepleegd op een ander goed, brengt het verpachte goed niet in gevaar.²²⁹

121. Een andere reden voor de verpachter om zich te verzetten, is het gebrek aan beroepsbekwaamheid of aan materiele middelen van de overnemer om de exploitatie op peil te houden (artikel 37, § 1, 5°, Pachtwet). Met de beroepsbekwaamheid bedoelt de wetgever niet zozeer een relevante opleiding, maar wel de kennis aan landbouwtechnieken en ervaring.²³⁰

9. Terugtrekking van een medepachter

122. Wanneer een verpachter een pachtovereenkomst heeft afgesloten met meerdere pachters, die hoofdelijk gebonden zijn voor de contractuele verplichtingen, en één van pachters trekt zich terug, dan zetten de overblijvende medepachters de pachtovereenkomst volledig verder (artikel 34*bis* Pachtwet).

Enkele jaren na de gezamenlijke pachtovereenkomst, tekenen alle partijen een bijvoegsel, waarin de verpachter vaststelt dat de pachters de gezamenlijke landbouwexploitatie hebben opgesplitst. Volgens de rechtbank moet dit geïnterpreteerd worden als een verzaking door de verpachter aan de hoofdelijkheid, en niet als een vervanging van de gezamenlijke pachtovereenkomst door twee nieuwe pachtovereenkomsten. Dit betekent dat wanneer een medepachter zich later terugtrekt, zelfs met het akkoord van de verpachter vastgelegd in een notariële akte, de overblijvende medepachter het voordeel van artikel 34*bis* Pachtwet kan invoeren.²³¹

10. Overlijden van de pachter

123. Het overlijden van de pachter beëindigt niet automatisch de pachtovereenkomst. Enkel wanneer de verpachter of de erfgenamen van de pachter de pachtovereenkomst opzeggen, kan er een einde aan komen (artikel 38 Pachtwet). De erfgenamen kunnen onder zich iemand aanduiden die de exploitatie zal verderzetten en ze moeten kennis geven aan de verpachter van deze beslissing. Deze kennisgeving heeft twee gevolgen:

- enkel de nieuwe exploitanten zijn hoofdelijk gehouden voor alle verplichtingen uit de pachtovereenkomst (artikel 44 Pachtwet);
- wanneer de nieuwe exploitant een bevoorrecht familielid is, dan krijgt hij van rechtswege een nieuwe eerste pachtperiode, tenzij de verpachter zich hiertegen kan verzetten, zoals bij een bevoorrechte pachtoverdracht (artikel 43 Pachtwet).

Mocht de verpachter intussen failliet verklaard zijn, dan moeten de erfgenamen de curator op de hoogte brengen van hun beslissing, zonet is er een ongeldige kennisgeving.²³² De erfgenaam die de pachtovereenkomst wil verderzetten, moet een landbouwexploitatie nastreven.²³³ *In casu*

²²⁹ Vred. Sint-Truiden 13 oktober 1998, *R.W.* 2002-2003, p. 153, *T. Agr. R.* 1999, p. 122.

²³⁰ Rb. Charleroi 5 september 2000, *Act. jur. baux* 2002, p. 122, bevestigt Vred. Chimay 12 maart 1997, *Act. jur. baux* 2000, p. 126; Vred. Gent 16 november 1998, *R.W.* 2000-2001, p. 103; Vred. Ieper 6 april 2001, *T. Agr. R.* 2002, p. 127.

²³¹ Rb. Nijvel 5 maart 1999, *Act. jur. baux*, 1999, p. 155, *J.L.M.B.* 1999, p. 1492, hervormt voor dit aspect Vred. Nijvel 7 januari 1998, *J.L.M.B.* 1999, p. 1491.

²³² Rb. Leuven 24 november 1999, *T. Agr. R.* 2000, p. 46.

²³³ Rb. Bergen 9 februari 2000, *Act. jur. baux* 2000, p. 92, hervormt voor dit aspect Vred. Dour 31 oktober 1996, *Act. jur. baux* 2000, p. 91.

besliste de rechter dat de pachtovereenkomst niet meer bestond, maar veranderd was in een gemeenrechtelijke huur.²³⁴

11. Overdracht van het verpachte goed en voorkeurecht

a) Algemene toepassingsvoorwaarden van het voorkeurecht

124. In 1988 heeft de wetgever de notaris exclusief aangeduid om het voorkeurecht aan te bieden en het antwoord te ontvangen. De notaris dient onder zijn eigen verantwoordelijkheid na te gaan of alle voorwaarden voor het voorkeurecht vervuld zijn. Bij twijfel over het bestaan van een pachtovereenkomst en/of de landbouwexploitatie geraakt de notaris in moeilijk parket. Vanuit het standpunt van de eigenaar, kan de notaris de onzekerheid wegwerken als volgt:

- de vrijstelling van het voorkeurecht vragen op basis van artikel 52, 8°, Pachtwet;
- de actio ad futurum instellen om een eventuele schending van een voorkeurecht te voorkomen (artikel 18, lid 2, Ger. W.);
- het formeel akkoord bekomen van de eigenaar dat de notaris het voorkeurecht mag aanbieden.

De Rechtbank van Eerste Aanleg te Namen vonniste over een situatie waar de onderhandse verkoopovereenkomst het perceel als vrij van gebruik beschouwt, maar de notaris het voorkeurecht toch had aangeboden op basis van eigen bevindingen. De eigenaar vraagt aan de rechter om de aanbieding en de uitoefening nietig te laten verklaren. Het vonnis wijst deze vraag af, maar verwijt de notaris dat hij het voorkeurecht niet had aangeboden onder opschortende voorwaarde dat de pachter aantoont dat hij het voorkeurecht geniet.²³⁵ Het voorwaardelijk aanbieden van het voorkeurecht lijkt een te gemakkelijke oplossing bij twijfelgevallen, zodat deze werkwijze niet opportuun is.

Bij een ten onrechte aanbieding van het voorkeurecht aan de gebruiker, zal vooral de kandidaat-koper zich misnoegd voelen. Om dit te vermijden kan de onderhandse verkoopovereenkomst de erkenning bevatten van de kandidaat-koper dat de gebruiker voldoet aan de voorwaarden van het voorkeurecht.²³⁶ Evenwel is de kandidaat-koper een derde bij de notariële verkoopakte die de eigenaar en de pachter hebben getekend na de uitoefening van het voorkeurecht. Mocht na de verkoopakte blijken dat de pachter zijn voorkeurecht ten onrechte heeft uitgeoefend, dan kan enkel de eigenaar zich beroepen op zijn wilsgebreken wegens eigen dwaling of bedrog.²³⁷

125. Het voorkeurecht leeft enkel bij een verkoop, zodat de tegenprestatie voor de eigendomsoverdracht bestaat uit de betaling van een geldprijs. Een inbreng in een vennootschap is geen verkoop en leidt dus niet tot een verkoop.²³⁸ Bij een gemengde inbreng tegen aandelen en geld, die de rechter herkwalificeert in een verkoop, zal de prijs de uitgifteprijs van de aandelen bedragen (en niet de kapitaalswaarde) vermeerderd met de opleg in geld.²³⁹

Om het voorkeurecht te vermijden gaan twee eigenaars soms over tot een ruil tussen een verpacht en niet-verpacht goed. Na de ruil koopt diegene die het verpachte goed heeft verkregen via de ruil, zijn oorspronkelijk niet-verpachte goed terug. Het resultaat is dat dezelfde

²³⁴ P. RENIER, 'Mort, où est ta victoire ? ...', *Act. jur. baux* 2000, p. 82-84 (hij wijst de verandering in een gemeenrechtelijke huur af, en herleidt de keuzemogelijkheden voor de rechter tot twee: ofwel ontbinden wegens ernstige fout en schade, ofwel niet ontbinden).

²³⁵ Rb. Namen 17 november 2000, *T. Agr. R.* 2001, p. 46, noot M. DOUTRELUINGNE.

²³⁶ M. DOUTRELUINGNE, 'De kennisgeving van het voorkeurecht door de notaris: een risicovolle onderneming?', noot onder Rb. Namen 17 november 2000, *T. Agr. R.* 2001, p. 69.

²³⁷ Rb. Doornik 15 mei 2001, *T. Agr. R.* 2001, p. 137, bevestigt Vred. Péruwelz 15 september 2000, *T. Agr. R.* 2001, p. 139.

²³⁸ Vred. Diksmuide, 7 september 1998, *T.B.B.R.*, 1999, p. 318, noot F. BOUCKAERT; Vred. Wareme 11 september 2000, *J.L.M.B.* 2002, p. 1467, *Res Jur. Imm.* 2001, p. 31, *Rev. not. b.* 2001, p. 44, noot.

²³⁹ BOUCKAERT, F., 'Recht van voorkeurecht bij vervreemding van een pachtgoed en gemengde inbreng in vennootschap', noot onder Vred. Diksmuide, 7 september 1998, *T.B.B.R.*, 1999, p. 318.

eigenaar beide goederen in eigendom heeft, zonder dat het voorkeurecht aangeboden werd. Artikel 11 *bis* Pachtwet beperkt de opzegmogelijkheden voor een verpachter die eigenaar kwam door een ruil. Dit artikel belet de pachter niet om de ganse ruiloperatie aan te vallen en te laten kwalificeren als een verkoop met de bijhorende toepassing van het voorkeurecht.²⁴⁰

126. Een gemeenrechtelijke huurovereenkomst kan bepalen dat de huurder een conventioneel voorkeurecht heeft “dat zal worden geregeld en uitgeoefend op dezelfde wijze als het recht van voorkoop voorzien in de landpachtwetgeving thans in voege”. Los van de toepassingsproblemen bij zo'n referentie naar het voorkeurecht uit de Pachtwet, verliest de huurder dit conventioneel voorkeurecht wanneer de huurovereenkomst stilvalt.²⁴¹

b) Overdracht van het voorkeurecht

127. De pachter mag zijn voorkeurecht overdragen aan een derde. Na de uitoefening door deze derde, krijgt de pachter een nieuwe eerste pachtperiode (artikel 48 *bis* Pachtwet).

Het Hof van Beroep te Brussel kreeg een geval voorgeschoteld over de overdracht van het voorkeurecht bij een openbare verkoop, waar de chronologie van de feiten van belang is:

1. de pachter en een derde leggen in een notariële akte vast dat ze de lopende pachtovereenkomst beëindigen, indien het verpachte goed toegewezen wordt aan deze derde;
2. het verpachte goed wordt openbaar toegewezen aan een koper, onder opschortende voorwaarde dat de pachter zijn voorkeurecht niet uitoefent;
3. de pachter draagt zijn voorkeurecht over aan de derde;
4. de derde oefent het voorkeurecht uit en wordt eigenaar.

De koper gaat niet akkoord met zijn verlies en hij vordert dat hij als definitieve koper aangeduid wordt. Het Hof van Beroep willigt de vordering in om twee redenen.²⁴²

- de vervulling van de opschortende voorwaarde in de notariële beëindigingsakte werkt retroactief terug: nadat de derde het voorkeurecht uitoefende, werd de derde eigenaar, werd de opschortende voorwaarde vervuld, verloor de pachter retroactief zijn hoedanigheid van pachter, had de pachter geen voorkeurecht meer, en kon hij het niet meer overdragen;
- de wetgever gaf de mogelijkheid aan de pachter om zijn voorkeurecht over te dragen, met de bedoeling dat de pachter bedrijfszekerheid heeft, ook al bezit hij niet zelf voldoende financiële middelen; met de ondertekening van de voorwaardelijke beëindigingsakte gaf de pachter reeds duidelijk te kennen dat hij zijn exploitatie wilde stopzetten; door toch het voorkeurecht over te dragen pleegt de pachter rechtsmisbruik.

c) Uitzonderingen op het voorkeurecht

128. Wanneer de pachter of zijn bevoorrechte familieleden het verpachte goed niet zelf exploiteren, dan heeft hij geen voorkeurecht (artikel 52, 2°, Pachtwet). Het Hof van Cassatie ziet geen graten in een beslissing van een feitenrechter over de volgende ingekorte feiten:

- de pachter draagt zijn pachtovereenkomst over met een tijdsbepaling: gedurende meer dan drie jaar zal de oude pachter nog zelf exploiteren, zodat de nieuwe pachter pas na deze drie jaar zal exploiteren;
- in deze periode van drie jaar verkoopt de eigenaar het verpachte goed;
- de notaris biedt het voorkeurecht aan de oude pachter die eraan verzaakt;
- de overnemer meent dat zijn voorkeurecht is geschonden en hij vordert de forfaitaire schadevergoeding van 20%.

²⁴⁰ Rb. Neufchâteau 21 januari 1998, *J.L.M.B.* 1999, p. 1490, *T. Agr. R.* 1998, p. 164, noot.

²⁴¹ Rb. Brugge 19 maart 1999, *R.W.* 2000-2001, p. 818, *T. Agr. R.* 1999, p. 108; F. LOGGHE, 'Juridische contouren van voorkeurechten bij onroerende goederen', *Not. Fisc. M.* 2000, p. 136.

²⁴² Brussel 15 juli 1998, *R.W.* 1999-2000, p. 608.

De feitenrechter oordeelde dat de overnemer zolang hij nog niet begonnen was met zijn exploitatie, geen aanspraak kan maken op een voorkooprecht. Het Hof van Cassatie heeft deze beslissing ongemoeid gelaten, omdat op moment dat het voorkooprecht uitgeoefend kon worden, de overnemer nog geen exploitant was.²⁴³

129. De pachter heeft geen voorkooprecht wanneer het verpachte goed wordt verkocht aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk persoon, dat het goed aanwendt voor doeleinden van algemeen belang (artikel 52, 3°, Pachtwet).

Wellicht als één van de eerste mocht de Vrederechter van Zomergem een casus beoordelen waarin het Vlaams Gewest een verpacht goed aankocht zonder dat de eigenaar het voorkooprecht had aangeboden. De eigenaar, hierin gedekt door het Vlaams Gewest als koper, beriep zich op een doeleinde van algemeen belang, namelijk de bescherming en vrijwaring van het leefmilieu en het natuurbehoud, alsook de oprichting van een Vlaams natuureservaat.²⁴⁴ De Vrederechter aanvaardt dat het natuurbehoud en de oprichting van een natuureservaat deel uitmaken van het algemeen belang, zodat de pachter *in casu* geen voorkooprecht had. Hiervoor baseert de Vrederechter zich op verschillende rechtsbronnen waaruit de interesse en bekommernis blijken van de overheid voor natuur (federale Grondwet, Decreet Algemene Bepalingen Natuurbeleid, Decreet Natuurbehoud, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Vlaams Natuurbeleidsplan, ministeriële beleidsnota's). Voor het concrete perceel duidt de Vrederechter uitdrukkelijk aan dat het onder meer ligt in een valleigebied²⁴⁵ en paalt aan een Habitatrichtlijngebied en beschermd landschap.

De doeleinden van algemeen belang zorgen niet alleen voor een uitzondering op het voorkooprecht, maar ze verschijnen ook als opzegmogelijkheid. Een openbaar bestuur of publiekrechtelijke rechtspersoon kan een verpacht goed opzeggen bij het verstrijken van elke pachtperiode met drie maanden om het aan te wenden voor doeleinden van algemeen belang (artikel 7, 9°, en artikel 11.1 Pachtwet). Het vernieuwde Decreet Natuurbehoud bepaalt dat de goederen die het Vlaams Gewest heeft aangekocht met het voorkooprecht uit het Decreet Natuurbehoud, enkel opgezegd kunnen worden op basis van artikel 7, 9°, Pachtwet (nieuw artikel 37, § 4, Decreet Natuurbehoud). De verwijzing in artikel 37 Decreet Natuurbehoud naar artikel 7, 9°, Pachtwet leidt tot een aantal vaststellingen:

- het Vlaams Gewest meent van zichzelf dat het kan opzeggen krachtens artikel 7, 9°, Pachtwet, zodat het 'natuurbehoud' als een doeleinde van algemeen belang acht (de goederen die aangekocht werden met het voorkooprecht uit het Decreet Natuurbehoud, krijgen in de regel de bestemming van een Vlaams natuureservaat, bosreservaat, domeinbos of erkend natuureservaat, zie artikel 37, § 1, in fine, Decreet Natuurbehoud);
- de uitdrukkelijke verwijzing beperkt zich tot de goederen die het Vlaams Gewest heeft aangekocht met voorkooprecht (artikel 37 Decreet Natuurbehoud handelt uitsluitend over het voorkooprecht uit het Decreet Natuurbehoud);

²⁴³ Cass. 28 juni 2002, rolnummer 00.0265.F (niet gepubliceerd).

²⁴⁴ Vred. Zomergem 8 februari 2002 (niet gepubliceerd). Een ander, wel gepubliceerd, vonnis miste de gelegenheid om een natuurontwikkelingsproject te toetsen aan het begrip 'doeleinde van algemeen belang', omdat de pachter te laat was met zijn vordering (Vred. Brugge 1 juni 1999, *T. Agr. R.* 1999, p. 194). Een persbericht van de Boerenbond de dato 31 januari 2001 (getiteld 'Miskenning van de vigerende gewestplannen & van het recht van voorkoop. De Boerenbond ondersteunt een rechtsprocedure ten bate van leden uit de regio's Tienen, Diest & Beringen') verwijst naar andere gelijkaardige gerechtelijke procedures. Zelfs de federale en de Vlaamse politiek hielden zich bezig met deze problematiek, zie *Hand. Senaat* 2000-2001, nr. 2-98, p. 24-25, en *Parl. St. VI. Parl.* 2000-2001, nr. 70, p. 18-26, gevolgd door een finaal afgewezen motie *Parl. St. VI. Parl.* 2000-2001, nr. 545, 2 p.; zie R. GOTZEN, 'Actualiteiten in het agrarisch recht', *T. Agr. R.* 2001, p. 17-18.

²⁴⁵ Het gewestplan Eeklo-Aalter, waarin perceel is gelegen, omschrijft een valleigebied als een agrarisch gebied met landschappelijke waarde dat op de kaart overdrukt is met de letter V; in een valleigebied mogen slechts agrarische werken en handelingen worden uitgevoerd die het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden. Het nieuwe artikel 20, 2°, Decreet Natuurbehoud duidt een valleigebied aan als een mogelijke Grote Eenheid Natuur in Ontwikkeling.

- deze verwijzing kan worden uitgebreid naar de goederen die weliswaar voldoen aan het territoriaal toepassingsgebied van het voorkeurecht, maar die het Vlaams Gewest niet heeft aangekocht via het voorkeurecht uit het Decreet Natuurbehoud, maar rechtstreeks van de eigenaar;
- voor goederen die buiten het territoriaal toepassingsgebied van het voorkeurecht vallen, kan het Vlaams Gewest bijgevolg het begrip ‘natuurbehoud’ niet inroepen als een doeleinde van algemeen belang om op te zeggen krachtens artikel 7, 9°, Pachtwet.

Deze laatste vaststelling kan analogisch toegepast worden op het voorkeurecht uit de Pachtwet. Het Vlaams Gewest kan ‘natuurbehoud’ niet aanhalen als een doeleinde van algemeen belang om het voorkeurecht van de pachter uit te sluiten voor goederen gelegen buiten het territoriaal toepassingsgebied van het voorkeurecht uit het Decreet Natuurbehoud. Voor deze goederen (buiten het territoriaal toepassingsgebied van het voorkeurecht) zal het Vlaams Gewest een andere doeleinde van algemeen belang moeten vinden om op basis van artikel 52, 3°, Pachtwet het voorkeurecht te breken.

Wanneer het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon zijn voorgenomen doeleinde van algemeen belang niet realiseert, dan kan de miskende pachter de sancties uit artikel 51 Pachtwet (indeplaatsstelling of 20% schadevergoeding) niet inroepen tegen de verkopende eigenaar.²⁴⁶ De eigenaar mag geen sanctie ondergaan omdat de koper in de fout gaat.

Los van de juridisch-technische problematiek geeft de rechtsleer toe dat de pachter steeds weinig verhaal heeft wanneer zijn voorkeurecht wordt uitgesloten op grond van een doeleinde van algemeen belang.²⁴⁷ De Pachtwet verplicht de koper immers niet om binnen een redelijke termijn het doeleinde van algemeen belang uit te voeren,²⁴⁸ terwijl artikel 51, vierde lid, Pachtwet de pachter wel dwingt te reageren binnen een relatieve korte termijn (zie randnummer 137).²⁴⁹

130. De pachter heeft geen voorkeurecht in het geval van onder meer artikel 6, § 1, 2°, Pachtwet (artikel 52, 7°, Pachtwet). Artikel 6, § 1, 2°, Pachtwet laat de verpachter toe om de pachtovereenkomst op te zeggen voor

- ongebouwde gronden
- die op moment van de opzegging
- als bouwgronden beschouwd moeten worden
- zonder dat hij vooraf wegeniswerken moet uitvoeren.

Het Hof van Cassatie kreeg eindelijk de kans om zich te mengen in de steeds terugkerende discussie over deze uitsluitingsgrond. De rechtsvraag ligt in de te eenvoudige verwijzing van artikel 52, 7°, Pachtwet naar artikel 6, § 1, 2°, Pachtwet. Zonder enige nuancering wordt het uitschakelen van het voorkeurecht gekoppeld aan een opzeggingsituatie. Hierdoor wekt de letterlijke lezing van beide artikelen de indruk dat de verpachter eerst moet opzeggen (zodat het karakter van bouwgrond beoordeeld kan worden) om bij de verkoop het voorkeurecht uit te

²⁴⁶ Rb. Hasselt 14 juni 1999, *Limb. Rechtsl.* 1999, p. 258; E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 494-495, nr. 487. Contra: R. EECKLOO en R. GOTZEN, *Pacht en voorkoop*, Leuven, Belgische Boerenbond, 1990, p. 344, nr. 200 (bij het niet-uitvoeren van het doeleinde van algemeen belang, kan de pachter de sancties uit artikel 51 Pachtwet inroepen tegen de verkoper, die op zijn beurt de koper in vrijwaring moet stellen).

²⁴⁷ R. EECKLOO en R. GOTZEN, *Pacht en voorkoop*, Leuven, Belgische Boerenbond, 1990, p. 344, nr. 200; E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 496, nr. 487.

²⁴⁸ Cass. 20 februari 1980, *Arr. Cass.* 1979-80, p. 737, *Pas.* 1980, I, 732, concl. J. COLARD, *R.W.* 1980-81, k. 915, *Rec. gén. enr. not.* 1982, nr. 22817, p. 418, concl. J. COLARD, *T. Not.* 1980, p. 14, noot.

²⁴⁹ Vred. Brugge 1 juni 1999, *T. Agr. R.* 1999, p. 194. Begin 2003 is er een wetsvoorstel ingediend om twee aanpassingen door te voeren aan de Pachtwet: het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon moet het doeleinde van algemeen belang aanvatten binnen vijf jaar, en de vordering tot schadevergoeding of tot indeplaatsstelling verjaart binnen drie maanden nadat het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon de pachter heeft kennis gegeven dat het doeleinde van algemeen belang wordt aangevat (Voorstel van wet tot wijziging van de Pachtwet wat betreft het vorderingsrecht van de pachter in geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk persoon, *Parl. St.* Kamer 2002-2003, nr. 2217/001).

sluiten. Het Hof van Cassatie oordeelt dat de uitzondering uit 52, 7°, Pachtwet geen uitstaans heeft met een opzegging.²⁵⁰ De eigenaar kan voor het voorkeurecht zonder enige opzegging gebruik maken van de uitzondering.

131. Enkel mits ernstige redenen, kan de rechter de machtiging geven aan de eigenaar om te verkopen zonder voorkeurecht. Voor de machtiging dient de rechter zijn inspiratie te halen bij onder meer de opzeggingsredenen uit artikel 7 Pachtwet (artikel 52, 8°, Pachtwet).

Voor een verpacht perceel gelegen in een woongebied met landelijk karakter met een oppervlakte van minder dan 20 are, en dat samen met twee aanpalende woonhuizen wordt verkocht, kan de rechter de vrijstelling geven op basis van artikel 6, § 2, en 7, 10°, Pachtwet.²⁵¹

De eigenaar krijgt de vrijstelling voor de verkoop van een verpacht perceel met een gemeten oppervlakte van 20 are, wanneer het samen met het aanpalende woonhuis wordt verkocht, het perceel een klein deel uitmaakt van de landbouwexploitatie, maar wel een grote meerwaarde oplevert voor het woonhuis.²⁵²

Een kerkfabriek wenst zonder voorkeurecht een blok verpachte grond te verkopen, bestaande uit een perceel bouwgrond en een perceel landbouwgrond. De rechter staat de vrijstelling toe, omdat de opbrengst dient voor het bouwen van een parochiezaal en de kosten bij een perceelsplitsing te hoog zouden oplopen, maar hij verplicht de kerkfabriek tot een openbare verkoop.²⁵³

Wanneer duidelijk blijkt dat de pensioengerechtigde pachter geen interesse heeft om de goederen nog verder te exploiteren, dan mag de eigenaar verkopen zonder voorkeurecht.²⁵⁴

d) Procedure voor het voorkeurecht

132. Bij een verkoop uit de hand dient de notaris kennis te geven aan de pachter van de inhoud van de akte (artikel 48.1, eerste lid, Pachtwet). In twee arresten kort na elkaar heeft het Hof van Cassatie duidelijkheid gebracht over een aantal knelpunten daaromtrent: van welk document moet de notaris de inhoud meedelen, moet hij het document meesturen, en moet hij het bestaan van een verkoopovereenkomst formeel bevestigen in zijn kennisgeving.²⁵⁵

Wanneer de Pachtwet spreekt van 'inhoud van de akte', dan verwijst ze zowel naar een onderhandse verkoopovereenkomst als een notariële verkoopakte. Volgens het Hof van Cassatie vormt een onderhandse verkoopovereenkomst een voldoende basis om het voorkeurecht aan te bieden.²⁵⁶ Het vereisen van een authentieke akte zou tot flink wat bijkomende formaliteiten leiden: de overschrijving van de authentieke akte binnen twee maanden, eventuele ambtshalve inschrijving wegens niet-betaalde koopprijs, de fiscale kosten (vast registratierecht en zegelrechten), bij niet-uitoefening van het voorkeurecht moet de vervulling van de opschortende voorwaarde vastgesteld worden (best ook authentiek en laten overschrijven), bij uitoefening moet de notaris een tweede authentieke akte opmaken met de pachters als kopers.

²⁵⁰ Cass. 19 november 1999, *Act. jur. baux* 2000, p. 28, *R.W.* 2001-2002, p. 1320, *T. Agr. R.* 2000, p. 170, *T. Not.* 2001, p. 29; Vred. Beringen 21 mei 1999, *T. Not.* 2000, p. 208, noot F. LOGGHE. Contra: Rb. Aarlen, 9 september 1997, *J.L.M.B.*, 1997, p. 1413, met (afkeurende) noot P. RENIER, *Rev. not. b.*, 1997, p. 532, met (afkeurende) noot E. BEGUIN. Over deze problematiek, zie F. LOGGHE, 'Het voorkeurecht bij bouwgronden', noot onder Vred. Beringen 21 mei 1999, *T. Not.* 2000, p. 212-215.

²⁵¹ Vred. Andenne 1 februari 2001 en 19 april 2001, *Rev. not. b.* 2001, p. 693 en 696.

²⁵² Rb. Oudenaarde 25 oktober 2000, *T. Agr. R.* 2001, p. 39, noot A. VAN KEER.

²⁵³ Vred. Waver 6 mei 1999, *J.L.M.B.* 1999, p. 1495, *T. Agr. R.* 2001, p. 315.

²⁵⁴ Vred. Diksmuide 21 februari 2000, *T. Agr. R.* 2000, p. 187.

²⁵⁵ Over beide arresten, zie F. LOGGHE, 'De scherpe hoeken afvijlen bij het aanbieden van het voorkeurecht aan de pachter', noot onder Cass. 6 april 2001 en Cass. 28 juni 2001, *T. Not.* 2002, p. 107-111.

²⁵⁶ Cass. 6 april 2001, *T. Not.* 2002, p. 101, noot F. LOGGHE.

Een notaris had het voorkeurecht aangeboden door een ontwerp van de notariële akte op te sturen. Het Hof van Cassatie had hiermee geen problemen, voor zover het ontwerp inhoudelijk overeenstemt met de getekende onderhandse overeenkomst.²⁵⁷ Er zijn zodoende drie manieren om het voorkeurecht aan te bieden, namelijk het opsturen van:

- een kopie van het getekende instrumentum (een onderhandse overeenkomst of notariële akte);
- een opsomming van de prijs en overige verkoopvoorwaarden;
- het ontwerp van de notariële akte.

De laatste manier bezit één groot voordeel: een notariële akte is steeds uitgebreider dan de onderhandse overeenkomst, zodat de pachter een volledig beeld krijgt van alle voorwaarden die gelden voor de verkoop.²⁵⁸ Doordat de lengte van een notariële akte voortdurend toeneemt, onder meer met clausules die een traditionele onderhandse overeenkomst niet bevat, is de kennisgeving met een ontwerp van notariële akte aan te raden. De notaris doet er goed aan om een exemplaar van het ontwerp vooraf schriftelijk te laten goedkeuren door de eigenaar en de kandidaat-koper.²⁵⁹

Enkel bij het opsturen van een kopie van het getekende instrumentum wordt de pachter formeel op de hoogte gebracht dat er een effectieve verkoop is voltrokken. Bij de kennisgeving met een loutere opsomming of met een ontwerp van de notariële akte, hoeft de notaris volgens het Hof van Cassatie niet formeel te schrijven dat er een verkoop gebeurd is: de aanbidding van het voorkeurecht door een notaris garandeert een effectieve verkoop.²⁶⁰ Het is zijn taak en zijn verantwoordelijkheid om vóór de kennisgeving na te gaan of de eigenaar en de kandidaat-koper zich definitief verbonden hebben.²⁶¹

In de vier Vlaamse voorkeurechten komt bijna letterlijk dezelfde zinsnede uit artikel 48.1 Pachtwet terug ("de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop").²⁶² Beide Cassatiearresten kunnen analogisch toegepast worden: een onderhandse overeenkomst is een voldoende basis om het voorkeurecht aan te bieden; het opsturen van het ontwerp van de notariële akte is een geldige manier van kennisgeving (mits deze overeenstemt met de getekende onderhandse overeenkomst); de notaris hoeft in zijn kennisgeving niet formeel te melden dat er een verkoop gesloten is.

133. Na de uitoefening van het aangeboden voorkeurecht, ondertekenen de eigenaar en de pachter de notariële akte. De pachter mag zich wenden naar de rechter om een bepaalde clausule in de akte nietig te laten verklaren, ook al bevatte het aanbod dezelfde clausule.²⁶³ *In*

²⁵⁷ Cass. 28 juni 2001, *Rev. not. b.* 2001, p. 697, noot J.-L. RENS (waar het arrest ten onrechte is gedateerd op 21 juni 2001), *T. Not.* 2001, p. 561 en *T. Not.* 2002, p. 707; Rb. Hoei 27 september 2000, *Rev. not. b.* 2001, p. 62, *T. Agr. R.* 2000, p. 293 (deze laatste dateert het vonnis ten onrechte op 25 september 2000).

²⁵⁸ P. NOUWKENS, 'De uitoefening van het recht van voorkoop door de pachter; procedurele aspecten', in *Een onroerend goed huren en verhuren*, D. MEULEMANS (ed.), Leuven, Acco, 1996, p. 496, nr. 1445; J.-L. RENS, 'De Pachtwet', in *Notariële actualiteit*, nr. 8, Brugge, Die Keure, 1997, p. 99, nr. 26.

²⁵⁹ J.-L. RENS, noot onder Cass. 28 juni 2001, *Rev. not. b.* 2001, p. 700 (het arrest is ten onrechte gedateerd op 21 juni 2001).

²⁶⁰ Rb. Gent 7 oktober 1994, *T.G.R.* 1995, p. 5 (ook besproken door S.L. [S. LUST] in *Huurrecht* 1995, p. 30-31, nr. 85-86). Contra: Rb. Hoei 27 september 2000, *Rev. not. b.* 2001, p. 62, *T. Agr. R.* 2000, p. 293 (deze laatste dateert het vonnis ten onrechte op 25 september 2000); Vred. Eeklo 5 augustus 1993, *T.G.R.* 1993, p. 135.

²⁶¹ Cass. 28 juni 2001, *Rev. not. b.* 2001, p. 697, noot J.-L. RENS (waar het arrest ten onrechte is gedateerd op 21 juni 2001), *T. Not.* 2001, p. 561 en *T. Not.* 2002, p. 707; Rb. Hoei 27 september 2000, *Rev. not. b.* 2001, p. 62, *T. Agr. R.* 2000, p. 293 (dit laatste dateert het vonnis ten onrechte op 25 september 2000).

²⁶² Artikel 87, § 1 en § 3, Vlaamse Wooncode; artikel 37, § 2 en § 3, tweede lid, Decreet Natuurbehoud; artikel 67, § 1 en § 3, Decreet Ruimtelijke Ordening; artikel 3, § 1 en § 4, Besluit Zeehavendecreet.

²⁶³ Vred. Doornik 18 oktober 1998, *Rev. not. b.* 1999, p. 205.

casu had de eigenaar zich het jachtrecht voorbehouden voor zichzelf en voor zijn rechtverkrijgenden zonder enige tijdsbeperking.

134. Het Algemeen Reglementair Kader met betrekking tot de regels van de notariële praktijk, opgesteld door de Nationale Kamer van Notarissen, bepaalt dat de notaris van de verkoper het voorkooprecht aanbiedt, de minuut houdt van de verkoopakte en na de akte de prijs en voorwaarden meedeelt aan de niet-voorkopende pachter (artikel 15, b), derde lid, artikel 18 en 19 Algemeen Reglementair Kader). Deze regel is, net zoals de rest van het Algemeen Reglementair Kader, pas bindend na een goedkeurend Koninklijk Besluit (artikel 91, voorlaatste lid, *Ventôsewet*).²⁶⁴

e) Verplichtingen na uitoefening van het voorkooprecht

135. De pachter kan het voorkooprecht uitoefenen voor zichzelf of voor zijn bevoorrechte familieleden, die mee exploiteren (artikel 47 Pachtwet), of hij kan zijn voorkooprecht en de uitoefening ervan overdragen aan een derde (artikel 48*bis* Pachtwet). Naargelang wie uiteindelijk aankoopt via het voorkooprecht, ontstaan er een aantal verplichtingen:

- de pachter of zijn bevoorrechte familieleden, die mee exploiteren, mogen gedurende vijf jaar het aangekochte goed of de landbouwexploitatie niet overdragen (tenzij hij kan genieten van een uitzondering), zoniet moet er een forfaitaire schadevergoeding betaald te worden van 20% van de verkoopprijs (artikel 54, eerste en derde lid, Pachtwet);
- wanneer een derde het voorkooprecht uitoefent na overdracht, krijgt de pachter een nieuwe eerste pachtperiode; de pachter mag gedurende negen jaar zijn landbouwexploitatie niet overdragen (tenzij hij kan genieten van een uitzondering), zoniet moet hij een forfaitaire schadevergoeding betalen van 50% van de verkoopprijs (artikel 48*bis*, vijfde en zesde lid, Pachtwet).

Aan het Arbitragehof werd de vraag gesteld of de verschillen (vijf jaar en 20%; negen jaar en 50%) overeenstemmen met het gelijkheidsbeginsel, waarop het nog geen antwoord heeft gegeven.²⁶⁵

136. Op grond van ernstige redenen kan de pachter vooraf vragen aan de vrederechter om ontslagen te worden van zijn verplichting om gedurende vijf jaar het aangekochte goed te behouden en te exploiteren (artikel 54, derde lid, Pachtwet).

Door een onvoorzienbare hart- en vaatziekte ondergaat de pachter een verlamming en hij draagt vóór het verstrijken van de vijf jaar zijn exploitatie over aan zijn neef. De rechtbank oordeelt dat de pachter hier niet vrijuit gaat, omdat hij vooraf de toelating moet vragen om zijn exploitatie over te dragen.²⁶⁶ In de mate dat de gepasseerde kandidaat-koper de geleden schade en het oorzakelijk verband aantoot, heeft hij recht op een schadevergoeding in geld.

f) Miskenning van het voorkooprecht

137. Een pachter aan wie ten onrechte het voorkooprecht niet werd aangeboden, kan kiezen tussen de indeplaatsstelling of een forfaitaire schadevergoeding van 20% (artikel 51, eerste lid, Pachtwet).

Bij de indeplaatsstelling betaalt de pachter krachtens de wet de koopprijs en de aktekosten terug aan de oorspronkelijke koper (artikel 51, derde lid, Pachtwet). De rechter die de gevorderde indeplaatsstelling toestaat, kan de pachter dus niet veroordelen tot het betalen van de koopprijs, nalatigheids- en gerechtelijke interesten.²⁶⁷ De betalingsverplichting vloeit immers voort uit de

²⁶⁴ Zonder enig voorbehoud van het vereiste Koninklijk Besluit, is het Algemeen Reglementair Kader opgenomen in het *Notarieel Wetboek. Editie 2002-2003*, Mechelen, Kluwer, 2002, p. 1057.

²⁶⁵ Prejudiciële vraag van de Rb. Brugge 28 juni 2002, *B.S.* 18 september 2002.

²⁶⁶ Rb. Nijvel 19 oktober 2000, *Act. jur. baux* 2000, p. 157, *T. Agr. R.* 2001, p. 223.

²⁶⁷ Cass. 13 juni 1991, *Arr. Cass.* 1990-91, p. 1014, *Pas.* 1991, I, p. 891, *R.W.* 1991-92, p. 475, *Res Jur. Imm.* 1991, p. 213; Rb. Brugge 22 februari 2002 (niet gepubliceerd).

wet. Totdat de pachter zijn eis tot indeplaatsstelling laat kantmelden bij de verkoopakte, moet de rechter zijn uitspraak uitstellen.²⁶⁸

De forfaitaire schadevergoeding bedraagt 20% van de verkoopprijs. Wanneer de eigenaar voor een globale prijs zowel gebouwen als grond verkoopt, waarbij enkel de grond verpacht is, dan mag het percentage niet toegepast worden op het oppervlaktaandeel van de grond in de globale prijs.²⁶⁹ Zoniet sijpelt de relatieve hoge waarde van de gebouwen door naar de waarde van de verpachte grond. De 20%-schadevergoeding moet berekend worden op basis van de waarde van de verpachte grond in de globale prijs, vast te stellen door een deskundige.

De pachter moet zijn vordering tijdig instellen (artikel 51, vierde lid, Pachtwet):

- bij een openbare verkoop binnen drie maanden na toewijzing;
- bij een verkoop uit de hand binnen drie maanden na kennisgeving van de gedane verkoop of, bij gebrek aan deze kennisgeving, binnen twee jaar na overschrijving van de verkoopakte op het hypotheekkantoor.²⁷⁰

Zoals elke vordering betreffende de Pachtwet moet de eiser vooraf de tegenpartij oproepen voor een minnelijke schikking, en dit op straffe van onontvankelijkheid van de vordering (artikel 1345 Ger. W.). Wanneer de oproep voor de minnelijke schikking enkel de indeplaatsstelling vermeldt, maar de eiser vordert subsidiair de forfaitaire schadevergoeding, dan mag de feitenrechter de volledige vordering niet afwijzen. Volgens het Hof van Cassatie strekt de onontvankelijkheid van de vordering zich enkel uit tot de punten waarvoor er geen oproep voor de minnelijke schikking is gebeurd.²⁷¹

g) Afstand van het voorkeurecht

138. Tijdens de pachtvereenkomst mag de pachter afstand doen van zijn voorkeurecht, voor zover hij dit verklaart in een notariële akte of voor de vrederechter (artikel 53, lid twee, en artikel 14, tweede lid, Pachtwet).

De pachter kan eenzijdig verzaken aan zijn voorkeurecht in een notariële akte, waarbij de eigenaar deze verzaking impliciet aanvaardt door het voorkeurecht niet aan te bieden.²⁷²

Ouders verkopen een perceel grond, die ze verpacht hebben aan hun zoon. In de onderhandse verkoopvereenkomst doet de zoon afstand van zijn voorkeurecht. Tijdens de voorbereiding van de notariële akte ontdekt de notaris dat de Vlaamse Landmaatschappij een voorkeurecht bezit op basis van de Ruilverkavelingswet. De notaris biedt het voorkeurecht aan en de Vlaamse Landmaatschappij oefent het uit. Onmiddellijk roept de zoon dat hij zijn voorkeurecht nog steeds bezit, omdat zijn afstand niet voldoet aan de vereiste formaliteiten. Wanneer een pachter zijn voorkeurecht uitoefent, dan verliest de Vlaamse Landmaatschappij zijn voorkeurecht (artikel 56, § 2, 2°, Ruilverkavelingswet). De Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt meent dat de zoon niet meer kan terugkrabbelen, ook al heeft hij verzaakt in een onderhands stuk.²⁷³ Ondanks het uitdrukkelijk citeren van artikel 56 Pachtwet (dat een opsomming geeft van de dwingende artikels, waaronder het volledig artikel 14 Pachtwet) zijn de formaliteiten uit artikel 14, tweede lid, Pachtwet volgens de Rechtbank niet voorgeschreven op straffe van nietigheid. De pachter kan zodoende zijn onderhandse verzaking niet herroepen.

²⁶⁸ Vred. Etalle 11 juli 1997, *J.L.M.B.* 1999, p. 1481.

²⁶⁹ Vred. Zelzate 9 maart 2000, *T. Agr. R.* 2000, p. 193.

²⁷⁰ Vred. Brugge 1 juni 1999, *T. Agr. R.* 1999, p. 194.

²⁷¹ Cass. 7 maart 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 92 (rolnummer 99.0360.N; er zijn drie Cassatiearresten met dezelfde datum over de Pachtwet).

²⁷² Vred. Harelbeke 15 april 1999, *R.W.* 2000-2001, p. 246, *T. Agr. R.* 1999, p. 134; E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 535, nr. 516. Contra: R. EECKLOO en R. GOTZEN, *Pacht en voorkeurecht*, Leuven, Belgische Boerenbond, 1990, p. 397, nr. 232.

²⁷³ Rb. Hasselt 8 mei 2000, *T. Agr. R.* 2000, p. 182. Contra: E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 535, nr. 516.

III. DUUR EN BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

A. Levenslange huur

1. Huurovereenkomst van bepaalde duur

139. Bij het regelen van de verschillende modaliteiten inzake de duur van huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder bij Wet van 20 februari 1991 vergat de wetgever de levenslange huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder te regelen. Meestal wordt aangenomen dat bij dergelijke huurovereenkomsten de duur (impliciet) bepaald of minstens bepaalbaar is, namelijk. tot aan de dag van het overlijden van de huurder²⁷⁴.

140. In een geschil waarbij de verhuurders toepassing hadden gevraagd van de overgangsmaatregel van artikel 14, § 4 van de Wet van 20 februari 1991 (aanvraag van een huurprijsverhoging tussen 1 maart 1991 en 29 februari 1992) stelde het Hof van Cassatie met betrekking tot een levenslange huurovereenkomst die liep tot aan het overlijden van de langstlevende der echtgenoten-huurders, dat de rechter uit de mogelijkheid die alleen aan de huurders werd toegekend om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen, niet kon afleiden dat het een huurovereenkomst van onbepaalde duur zou betreffen²⁷⁵.

141. De levenslange huurovereenkomst is derhalve een huurovereenkomst van bepaalde duur. Dit werd nog eens bevestigd in een arrest van het Hof van Cassatie van 17 december 1999²⁷⁶. De levenslange huur viel echter niet onder de algemene regeling met betrekking tot negenjarige huurovereenkomsten (artikel 3, § 1 van de Woninghuurwet), noch onder de uitzonderingsregelingen met betrekking tot de huurovereenkomsten van korte duur (artikel 3, § 6 van de Woninghuurwet) of de langdurige huurovereenkomsten aangegaan voor meer dan negen jaar (artikel 3, § 7 van de Woninghuurwet).

2. De regeling van artikel 3, § 8 van de Woninghuurwet

a) Principe

142. Aan artikel 3 van de Woninghuurwet werd door de Wet van 13 april 1997²⁷⁷ een paragraaf 8 toegevoegd, krachtens welke bepaling in afwijking van artikel 3, § 1 van de Woninghuurwet een huurovereenkomst tevens bij geschrift kan worden gesloten voor het leven van de huurder. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder en is niet onderworpen aan de bepalingen van §§ 2 tot en met 4 van artikel 3 van de Woninghuurwet, tenzij partijen anders overeenkomen.

Sinds de wetwijziging hoeft de huurder voor het leven geen beroep meer te doen op de alternatieve juridische constructie van het zakelijk recht van bewoning, dat zware verplichtingen

²⁷⁴ M. GREGOIRE, "Baux concernant le logement principal et liberté des conventions - Baux à vie" in FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-la-Neuve, Brussel, Académia/Bruylant, 1991, 223; M. VLIÉS, "Baux de résidence principale et bail à vie" (noot onder Vred. Moeskroen 16 maart 1993), *T. Vred.* 1993, 305; vgl. B. CHAMPION, "Le bail à vie, perspectives et aspects de pratique notariale" in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, (101) 106-107; L. HERVE, "De quelques difficultés suscitées par l'application de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale", *T. Vred.* 1994, 276-277; *contra*: G. ROMMEL, "Le bail de la résidence principale", *T. Vred.*, 1992, 290 die de levenslange huur als van onbepaalde duur kwalificeert.

²⁷⁵ Cass. 29 mei 1998, *Arr. Cass.* 1998, 622; *Act. jur. baux* 1998, 135, noot B. LOUVEAUX; *T.B.B.R.* 1999, noot Y. MERCHIEERS, "Levenslange huur: huur van bepaalde of onbepaalde duur?"; *A.J.T.* 1999-2000, 742, noot P. DE SMEDT, "De huur voor het leven is van welbepaalde duur, maar de overgang van het een naar het andere blijft onzeker".

²⁷⁶ Cass. 17 december 1999, *Rev. not. b.* 2000, 146, noot D.S.

²⁷⁷ Wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten, *B.S.* 21 mei 1997.

oplegt aan diegene aan wie dit recht is toegekend (verplichte borgstelling en boedelbeschrijving, het dragen van de kosten van herstellingen en onderhoud en de belastingen).

b) Geschrift noodzakelijk - Authentieke akte

143. De levenslange huurovereenkomst dient bij geschrift te worden aangegaan. Bij gebreke van geschrift zal de levenslange huurovereenkomst worden beschouwd als een negenjarige huurovereenkomst in toepassing van artikel 3, § 1, 1^{ste} lid van de Woninghuurwet²⁷⁸.

Tussen partijen volstaat in principe een onderhandse akte. Evenwel zal voor de tegenwerpelijkheid aan derden van de duur van de huurovereenkomst die de periode van negen jaar te boven gaat, bijvoorbeeld aan de verkrijger van het onroerend goed of in geval van onroerend beslag (artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek), een overschrijving van het huurcontract in de registers van de hypotheekbewaarder vereist zijn, conform artikel 1, 1^{ste} en 2^{de} lid van de Hypotheekwet²⁷⁹. Omwille van de rechtszekerheid verdient het aanbeveling dat de levenslange huurovereenkomst bij authentieke akte zou worden vastgesteld²⁸⁰. De notaris kan dan eveneens instaan voor andere noodzakelijke opzoekingen, zoals de hypotheecaire staat van het onroerend goed rekening houdend met het veel voorkomende verbod in hypotheecaire kredieten om huurovereenkomsten langer dan negen jaar te sluiten, het inwinnen van stedenbouwkundige inlichtingen, enzovoort. Enkel indien de huurovereenkomst betrekking heeft op een risicoground in de zin van artikel 3, § 1 van het Bodemsaneringsdecreet en het Vlarebo, zullen tevens de verplichtingen van artikel 37 en volgende van het Bodemsaneringsdecreet moeten worden gevolgd, indien men de stelling aanvaardt dat een levenslange huur dient te worden beschouwd als een huur die wordt aangegaan voor meer dan negen jaar²⁸¹. Voor andere levenslange woninghuurovereenkomsten geldt dat zij krachtens de uitzonderingsbepaling van artikel 2, 18^o, 2^{de} lid, b) van het Bodemsaneringsdecreet niet als overdracht van grond in de zin van het Bodemsaneringsdecreet worden beschouwd en derhalve van de formaliteit van het voorleggen van een bodemattest zijn vrijgesteld²⁸².

c) Beëindigingsmogelijkheden

144. De levenslange huurovereenkomst zal naast de gemeenrechtelijke beëindigingsgronden (ontbinding wegens contractuele wanprestatie en verbreking in onderling overleg) eindigen in één van de volgende gevallen:

(1) *Het overlijden van de huurder.*

145. De levenslange huurovereenkomst eindigt automatisch door het overlijden van de huurder. In tegenstelling tot alle andere vormen van woninghuur is derhalve geen opzegging vereist voor de beëindiging ervan. De levenslange huurovereenkomst eindigt door het verstrijken van de termijn, meer bepaald op het ogenblik van het overlijden van de huurder. Dit toont duidelijk het *intuitu personae* karakter van de levenslange huur aan²⁸³. Daarbij wordt afgeweken van het

²⁷⁸ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *A.P.R.*, Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 367, nr. 966; Y. MERCHERS, "Duur, opzegging, beëindiging, huurverlenging" in HERBOTS, J. en MERCHERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997 (hierna verkort geciteerd als *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*), p. 79, nr. 25; Y. MERCHERS, *Les Baux. Le bail de résidence principale*, Brussel, Larcier, 1998, 238 p. (tiré à part *Rép. Not.*, hierna verkort geciteerd als *Le bail de résidence principale*), p. 97, nr. 92.

²⁷⁹ Y. MERCHERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 79, nr. 25; A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het huurrecht (Wet van 13 april 1997)", *R.W.* 1997-98, p. 739, nr. 30.

²⁸⁰ B. CHAMPION, *I.c.*, p. 120, nr. 53 en het model in bijlage.

²⁸¹ In die zin P. WELTERS, "Huur en de formaliteiten van het bodemsaneringsdecreet", *T. Huur* 2000, 132, die zich keert tegen het standpunt dat men zich daarbij zou moeten laten leiden door de levensverwachting van de huurder overeenkomstig de sterftetabellen.

²⁸² P. WELTERS, *I.c.*, 134; zie ook A. VAN OEVELEN, "De huur van een onroerend goed en de toepassing van het Bodemsaneringsdecreet" in BERNAUW, K., COLLE, Ph., DAMBRE, M. en DEMUYNCK, I. (ed.), *Liber amicorum Yvette Merchiers*, Brugge, die Keure, 2001, p.305.

²⁸³ B. CHAMPION, *I.c.*, 109, nr. 25; Y. MERCHERS, *Le bail de résidence principale*, p. 98, nr. 95.

gemeenrechtelijke principe van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek krachtens welke bepaling de huurovereenkomst niet wordt ontbonden door de dood van de huurder. De uitzonderlijke duur wordt immers gerechtvaardigd door de persoonlijke banden tussen huurder en verhuurder, zonder dat de erfgenamen van de huurder daarbij betrokken hoeven te worden²⁸⁴.

146. De wettekst stelt een praktisch probleem door het eindpunt van de huurovereenkomst te bepalen “*bij het overlijden van de huurder*”, zonder in enige overgangsregeling met betrekking tot eventuele andere bewoners van het gehuurde goed of met betrekking tot het weghalen van de meubelen te voorzien. Partijen dienen zich van dit probleem bewust te zijn bij het opstellen van de huurovereenkomst. Zij zouden een bezettingsrecht ter bedde voor een bepaalde korte periode na het overlijden van de huurder in de huurovereenkomst kunnen inlassen²⁸⁵. Het is eveneens aangeraden dat de verhuurder de erfgenamen of eventuele bewoners van het goed zo spoedig mogelijk wijst op de verplichting tot ontruiming en teruggave van het goed, teneinde te vermijden dat stilzwijgend een huurovereenkomst zou ontstaan omwille van zijn stilzitten²⁸⁶.

(2) *Opzegging door de huurder*

147. De levenslange huurovereenkomst kan eveneens eindigen ten gevolge van een opzegging gegeven door de huurder. De opzeggingsmogelijkheid van de huurder overeenkomstig artikel 3, § 5 van de Woninghuurwet wordt immers door artikel 3, § 8 van de Woninghuurwet niet uitgesloten²⁸⁷.

(3) *Opzegging door de verhuurder.*

148. In geval van een levenslange huurovereenkomst worden de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder uit artikel 3 van de Woninghuurwet, inclusief die met betrekking tot de persoonlijke betrekking, in principe uitgesloten. Partijen kunnen evenwel anders overeenkomen.

De levenslange huurovereenkomst kan derhalve eindigen ten gevolge van een opzegging gegeven door de verhuurder op grond van de redenen weergegeven in de §§ 2 tot en met 4 van artikel 3 van de Woninghuurwet. Voorwaarde is dat de partijen die opzeggingsmogelijkheden uitdrukkelijk in de huurovereenkomst hebben ingeschreven²⁸⁸. Hier geldt derhalve de omgekeerde regeling dan voor negenjarige huurovereenkomsten, waarbij die opzeggingsgronden van rechtswege deel uitmaken van de huurovereenkomst, tenzij partijen uitdrukkelijk anders zijn overeengekomen.

149. Indien bepaalde of alle opzeggingsgronden voor de verhuurder mogelijk worden gemaakt, zal erover gewaakt dienen te worden dat de wederzijdse prestaties van partijen in evenwicht blijven en dat geen leeuwenbeding wordt gecreëerd²⁸⁹, bijvoorbeeld door de huurder een eenmalige (hoge) huurprijs te laten betalen, waarna de verhuurder reeds na enkele jaren gebruik zou kunnen maken van zijn opzeggingsrecht.

d) *Herziening van de huurprijs.*

²⁸⁴ Y. MERCHIEERS, *Le bail de résidence principale*, p. 98, nr. 95.

²⁸⁵ B. CHAMPION, *I.c.*, 117, nr. 44; Y. MERCHIEERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 80, nr. 27; K. VANBEYLEN, “De overdracht van het gehuurde goed in het licht van de nieuwe woninghuurwet”, *T. Not.* 1997, 264.

²⁸⁶ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, p. 368, nr. 970; vgl. Y. MERCHIEERS, *Le bail de résidence principale*, p. 98, nr. 94.

²⁸⁷ B. CHAMPION, *I.c.*, 109, nr. 24; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, p. 369, nr. 971; Y. MERCHIEERS en M. DAMBRE, “Enkele problemen inzake woninghuur en de notariële praktijk”, in *Notariële Actualiteit*, afl. 8, *Zakenrecht-Bijzondere Overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 1997, 64; Y. MERCHIEERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 80, nr. 26; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, “Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux”, *J.T.* 1997, p. 600, nr. 17; A. VAN OEVELEN, *I.c.*, p. 740, nr. 30.

²⁸⁸ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, p. 369, nr. 972.

²⁸⁹ B. CHAMPION, *I.c.*, p. 118, nr. 45.

150. In het geval van een levenslange huurovereenkomst kunnen partijen overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien voorafgaand aan het verstrijken van een driejarige periode²⁹⁰. In geval van een levenslange huurovereenkomst is artikel 7, § 1 van de Woninghuurwet met betrekking tot de huurprijs herziening derhalve niet van dwingend, maar van aanvullend recht²⁹¹.

3. *Probleem van overgangsrecht*

151. Levenslange huurovereenkomsten die nog niet definitief waren beëindigd op het ogenblik van de inwerkingtreding van de Woninghuurwet vielen niet onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet en bleven onderworpen aan het gemeen recht en de contractuele regeling uitgewerkt tussen partijen²⁹². Dit volgt uit de algemene principes van overgangsrecht, het specifieke overgangsrecht van artikel 14, § 2 van de Wet van 20 februari 1991 en de eisen van rechtszekerheid²⁹³.

De wetgever heeft die opvatting bevestigd. In artikel 14 (overgangsbepalingen) van de Wet van 20 februari 1991 werd door de Wet van 13 april 1997 een paragraaf *2bis* ingevoegd, volgens welke bepaling de Woninghuurwet niet van toepassing is op de huurovereenkomsten voor het leven gesloten vóór de inwerkingtreding van de Wet van 20 februari 1991, dit is vóór 28 februari 1991²⁹⁴. Derhalve vallen levenslange huurovereenkomsten gesloten vóór 28 februari 1991 niet onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet. Dergelijke overeenkomsten zijn onderworpen aan het gemeen recht en aan de door partijen uitgewerkte contractuele regeling.

152. Of levenslange huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder nog konden worden gesloten na de inwerkingtreding van de Woninghuurwet op 28 februari 1991 werd meestal ontkennend beantwoord, aangezien dit niet zou stroken met de *ratio legis* van de Woninghuurwet²⁹⁵. Een toepassing daarvan vindt men in een vonnis van de vrederechter van het kanton Moeskroen²⁹⁶. Ondanks het feit dat in de verkoopakte een maandelijkse "huurprijs" door de koper werd bedongen, kwalificeerde de vrederechter de overeenkomst als een zakelijk recht van bewoning. Daardoor kon de genieter van het recht het goed zonder opzeggingstermijn verlaten teneinde zijn intrek in een rusthuis te nemen.

Sommige auteurs hadden de principiële mogelijkheid om een levenslange huurovereenkomst na 28 februari 1991 te sluiten nochtans verdedigd maar voegden daaraan toe dat de toepassing van de Woninghuurwet de stabiliteit van dergelijke huurovereenkomsten aantast. De verhuurder kon immers enkel afstand doen van de driejarige opzeggingsmogelijkheid voor het uitvoeren van verbouwingswerken of zonder motief, maar met betaling van een vergoeding. Van de mogelijkheid tot opzegging voor eigen gebruik kon hij echter vóór de wetwijziging in 1997 niet op voorhand

²⁹⁰ Artikel 7, § 1 laatste lid van de Woninghuurwet zoals gewijzigd door artikel 9, 2° van de Wet 13 april 1997.

²⁹¹ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, p. 369, nr. 973; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, *l.c.*, p. 600, nr. 17.

²⁹² M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, p. 364, nr. 961; M. GREGOIRE, *l.c.*, 222 e.v.; L. HERVE, *l.c.*, 282; M. VLIES, "Baux de résidence principale et bail à vie" (noot onder Vred. Moeskroen 16 maart 1993), *T. Vred.* 1993, 305.

²⁹³ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, p. 364, nr. 961; vgl. L. HERVE, "Les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale", in *Le bail de la résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, la Charte, 1996, p. 45-46, nrs. 24 en 25 die meent dat de levenslange huur, waarvan de duur weliswaar bepaalbaar is, niet valt onder het restrictief te interpreteren begrip "met bepaalde duur" in artikel 14, § 2 (overgangsbepalingen) van de Wet van 20 februari 1991; op grond van de rechtszekerheid sluit deze auteur de toepassing van de Woninghuurwet op de lopende levenslange huurovereenkomsten toch uit.

²⁹⁴ Artikel 13 Wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten.

²⁹⁵ L. HERVE, "De quelques difficultés suscitées par l'application des dispositions de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale", *T. Vred.* 1994, (264) 282; L. HERVE, "Les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale", in *Le bail de la résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, la Charte, 1996, 44-45, nr. 25; M. VLIES, "Baux de résidence principale et bail à vie" (noot onder Vred. Moeskroen 16 maart 1993), *T. Vred.* 1993, 306.

²⁹⁶ Vred. Moeskroen 16 maart 1993, *T. Vred.* 1993, 302, noot M. VLIES.

afstand doen²⁹⁷. Zodoende kon de verhuurder de levenslange huurovereenkomst opzeggen voor eigen gebruik met een opzeggingstermijn van zes maanden die te allen tijde kon worden betekend, hetgeen vanzelfsprekend volledig indruist tegen de essentie van een levenslange huur.

153. De “reparatiewetgeving” van 13 april 1997 vergat deze onzekerheid weg te werken, hetgeen op eenvoudige wijze kon geschieden door in het belang van de rechtszekerheid het toepassingsgebied van de nieuwe regeling²⁹⁸ uit te breiden tot de levenslange huurovereenkomsten gesloten tussen 28 februari 1991 en 30 mei 1997. Daardoor zou definitief vaststaan dat die levenslange huurovereenkomsten onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen²⁹⁹ en zou de opzeggingsmogelijkheid voor eigen gebruik van de verhuurder principieel uitgesloten worden.

Door die vergetelheid bevinden deze levenslange huurovereenkomsten zich in een “zwart gat”³⁰⁰. De bepalingen van de Wet van 13 april 1997 brengen niet mee dat deze “vergeten” levenslange huurovereenkomsten onder het toepassingsgebied van artikel 3, § 8 van de Woninghuurwet komen³⁰¹. Om uit de onzekerheid te geraken werd voorgesteld dat partijen die levenslange huurovereenkomsten zouden vervangen door een nieuwe overeenkomst, aangepast aan de huidige wettelijke regeling³⁰².

B. Beëindiging in onderling akkoord van een handelshuur

1. Principe

154. Volgens artikel 3, 4^{de} lid van de Handelshuurwet kunnen partijen te allen tijde de lopende handelshuur beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd.

Het betreft de toepassing van het beginsel dat contractanten steeds *mutuus dissensus* hun overeenkomst kunnen verbreken (artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek). De wetgever achtte het evenwel noodzakelijk de wilsvorming aan formele voorwaarden te onderwerpen en deze regeling is van dwingend recht in het voordeel van de huurder³⁰³. Dit eenduidig beschermingsdoel werd bevestigd in een recent arrest van het Hof van Cassatie³⁰⁴.

155. De beëindiging kan op elk ogenblik worden overeengekomen op voorwaarde dat er een handelshuurovereenkomst tot stand is gekomen, waaruit de huurder de wettelijke bescherming kan putten. Partijen zouden derhalve de huurovereenkomst kunnen beëindigen van zodra de

²⁹⁷ G. ROMMEL, *I.c.*, 289; vgl. N. VERHEYDEN-JEANMART, “La loi du 20 février modifiant et complétant des dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. Champ d’application et durée du bail” in FONTAINE, M. en JADOU, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, p. 55 die terzake pleitte voor een wetswijziging.

²⁹⁸ Artikel 13 van de Wet van 13 april 1997 dat een § 2bis invoegt in artikel 14 (overgangsbepalingen) van de Wet van 20 februari 1991.

²⁹⁹ zie de kritiek bij B. CHAMPION, *I.c.*, p. 112, nr. 33; J. HERBOTS, “Algemeenheden” in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, p. 26, nr. 22.

³⁰⁰ zie L. STERCKX, “La loi du 13 avril 1997 sur les baux de résidence principale” *Rev. not. b.* 1997, 409.

³⁰¹ B. CHAMPION, *I.c.*, 112, nr. 33; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, p. 366, nr. 963; J. HERBOTS, *I.c.*, p. 26, nr. 22; A. VAN OEVELEN, *I.c.*, p. 740, nr. 30; *contra*: Y. MERCHIERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, p. 81, nr. 29; Y. MERCHIERS, *Le bail de résidence principale*, p. 98, nr. 96.

³⁰² B. CHAMPION, *I.c.*, p. 112, nr. 34; J. HERBOTS, *I.c.*, p. 30, nr. 32.

³⁰³ M. DAMBRE, “De duur en de beëindiging in onderling akkoord of door opzegging van de handelshuur” in P. JADOU en M. VLIES (ed.), *50 ans d’application de la loi sur les baux commerciaux – 50 jaar toepassing van de Handelshuurwet*, Brugge, die Keure, 2002, p. 44; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, p. 104, nr. 1591; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, De Boeck Universiteit, 2002, p. 126-127, nrs. 149-150.

³⁰⁴ Cass. 15 november 2002, A.R. C00.0390N.

huurovereenkomst is gesloten, zelfs voordat deze in werking is getreden, doch op voorwaarde dat de huurder voordien in het bezit werd gesteld van het bewijs van het bestaan van de handelshuur³⁰⁵.

156. De beëindiging in onderling akkoord kan eveneens worden overeengekomen indien de handelshuur van onbepaalde duur is geworden omdat de huurder vervallen is van het recht op huurhernieuwing. Hierbij dienen de formaliteiten van artikel 3, 4^{de} lid van de Handelshuurwet te worden gerespecteerd³⁰⁶.

157. Daarnaast zal in het Vlaamse Gewest in dat geval aandacht moeten worden gegeven aan de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet, indien de gecumuleerde duur van de handelshuurovereenkomst meer dan negen jaar overschrijdt of in geval de huur van meer dan één jaar betrekking had op een risicoground in de zin van artikel 3, § 1 van het Bodemsaneringsdecreet en het Vlarebo³⁰⁷. Op grond van zijn algemene informatie- en raadgevingstaak dient de notaris na te gaan of de overdrager (in dit geval de huurder) voldaan heeft aan zijn informatieverplichting opgelegd door artikel 36, § 1 van het Bodemsaneringsdecreet en dient hij, bij gebreke daarvan, de verwerver op de hoogte te brengen van de mogelijke nadelige gevolgen daarvan op het vlak van aansprakelijkheid, saneringsverplichting en eventuele nietigverklaring van de overeenkomst³⁰⁸. Wanneer partijen de beëindiging in onderling akkoord door een verklaring voor de vrederechter formaliseren, zonder de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet na te leven, dient de vrederechter niet ambtshalve de nietigheid ex artikel 36, § 4 van het Bodemsaneringsdecreet uit te spreken. Hij zou dit echter wel moeten doen indien de nietigheid voortvloeit uit artikel 40, § 2 van het Bodemsaneringsdecreet (risicoground met verplichting tot bodemonderzoek), gelet op het feit dat deze nietigheid de openbare orde zou betreffen³⁰⁹. De absolute nietigheid lijkt een passende sanctie voor dergelijke foutieve overdracht, aangezien het algemeen belang en de volksgezondheid van alle burgers bij de doelstelling van sanering van verontreinigde gronden betrokken zijn³¹⁰.

2. In acht te nemen formaliteiten

158. Artikel 3, 4^{de} lid van de Handelshuurwet wordt geschonden door het vonnis dat beslist dat een handelshuurovereenkomst beëindigd is op grond van een wederzijds akkoord van partijen dat niet vastgelegd is bij authentieke akte of dat niet blijkt uit een voor de rechter afgelegde verklaring, maar op afstand is tot stand gekomen ten gevolge van een opzegging gegeven door de huurder en aanvaard door de verhuurder³¹¹. De briefwisseling waarmee de partijen het handelshuurcontract als vervallen beschouwen bij gebrek aan het stellen van een huurwaarborg, kan slechts een beëindiging teweegbrengen met gezamenlijk akkoord, mits deze beëindiging voldoet aan de vormen opgelegd door artikel 3, 4^{de} lid van de Handelshuurwet³¹².

³⁰⁵ B. LOUVEAUX, o.c., p. 124, nr. 147; cf. M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, o.c., p. 103, nr. 1588.

³⁰⁶ B. LOUVEAUX, o.c., p. 125, nr. 147.

³⁰⁷ Zie daarover H. DE SMET, "Het bodemsaneringsdecreet en de huur: het reparatiedecreet van 26.05.1998", *T. Huur* 1999, 28-30.

³⁰⁸ D. RYCKBOST, "De weerslag van het Vlaamse bodemsaneringsdecreet op het contractenrecht" in X., *Overeenkomstenrecht 1999-2000*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, p. 63, nr. 90; A. VAN OEVELEN, "De huur van een onroerend goed en de toepassing van het Bodemsaneringsdecreet", o.c., p. 310, nr. 18.

³⁰⁹ P. LOUAGE, "Bodemverontreiniging: de aansprakelijkheid van de huurder", *T. Huur* 2001, p. 131.

³¹⁰ R. TIMMERMANS, "Vigilantie gevraagd van de vrederechter bij de beëindiging van huurovereenkomsten met risicodragende inrichtingen in het licht van het decreet op de bodemsanering", *T. Vred.* 2001, 330-331.

³¹¹ Cass. 17 februari 1995, *Arr. Cass.* 1995, 189, concl. G. BRESSELEERS, *Pas.* 1995, I, 190 en *R.W.* 1994-95, 1396, concl. G. BRESSELEERS; zie ook Brussel 1 juni 1959, *Pas.* 1960, II, 164.

³¹² *Vred. Messancy* 30 juni 1999, *Act. jur. baux* 1999, 124.

159. De door de wet opgelegde formaliteiten bij het vaststellen van vervroegde verbreking hebben tot doel de huurder te beschermen tegen de praktijk die erin bestaat om bij het sluiten van de handelshuur eveneens een beëindigingsovereenkomst met valse datum te ondertekenen. De tussenkomst van de notaris of de vrederechter beoogt tevens de huurder te informeren over zijn rechten en verleent vaste datum aan de beëindigingsovereenkomst³¹³.

160. De overeenkomst gesloten na de weigering van huurhernieuwing bij notariële akte en met verwijzing naar artikel 3, 4^{de} lid van de Handelshuurwet, waarbij partijen verklaren in gemeen akkoord een vervroegd einde te stellen aan de handelshuur, kan worden uitgelegd als een overeenkomst waarbij de verhuurders het pand nog voor een bepaalde wachttijd ter beschikking van de huurders stellen om hun de gelegenheid te geven een ander handelspand te vinden en maakt derhalve geen nieuwe handelshuurovereenkomst uit³¹⁴.

3. Verzaking aan de nietigheid door uitvoering van de beëindigingsovereenkomst

161. Het akkoord waardoor de partijen een handelshuurovereenkomst beëindigen, kan nochtans afgeleid worden uit het feit dat de verhuurder het goed weer in bezit heeft genomen toen hij de sleutels van het door de huurster verlaten pand ontving en dat hij het door haar in dat pand achtergelaten exploitatiemeubilair heeft gekocht. Artikel 3, 4^{de} lid van de Handelshuurwet is gebiedend, maar niet van openbare orde, zodat de partijen aan de nietigheid kunnen verzaken³¹⁵. De bepaling sluit het bewijs, opgeleverd door de uitvoering van een beëindigingsovereenkomst, tussen partijen gesloten buiten die formele voorwaarden, niet uit³¹⁶.

162. Het is geen evidentie om het niet in acht nemen van wettelijk opgelegde formaliteiten door partijen gelijk te schakelen met een bevestiging van een nietige rechtshandeling³¹⁷. Niettemin voldoet de oplossing indien men de *ratio legis* voor ogen houdt. De formaliteiten die de verbreking in onderling akkoord omringen hebben tot doel om te vermijden dat de ene partij druk zou kunnen uitoefenen op de andere partij en te verhinderen dat een beëindigingsovereenkomst opgesteld en ondertekend bij het sluiten van de handelshuurovereenkomst nadien zou worden gedateerd³¹⁸ of dat de huurder met een gepostdateerde brief zou verklaren afstand te doen van de wettelijke bescherming. Dergelijke manoeuvres dienen zonder resultaat te blijven en de bepaling van artikel 3, 4^{de} lid van de Handelshuurwet, dat een authentieke akte vereist, dient onverkort toepassing te krijgen zolang de huurder het gehuurde goed betreft³¹⁹. Deze manoeuvres en vormen van ongeoorloofde druk lijken echter weinig waarschijnlijk op een ogenblik dat de huurder het gehuurde goed heeft verlaten. De wettelijke formaliteiten hebben niet tot doel om de huurder te kwader trouw de mogelijkheid te geven terug te komen op een overeenkomst waarvan ten gevolge van de uitvoering blijkt dat zij in volle vrijheid werd gesloten³²⁰.

163. Onwettig is evenwel de beslissing die de overeenkomst tot beëindiging van een handelshuur bewezen verklaart op grond van een door artikel 3, 4^{de} lid van de Handelshuurwet

³¹³ M. DAMBRE, "De duur en de beëindiging in onderling akkoord of door opzegging van de handelshuur", o.c., p. 44; B. LOUVEAUX, o.c., p. 123, nr. 146 en Y. MERCHIERS, "Wilsautonomie en dwingend recht met betrekking tot de duur van de handelshuur en pacht" in X, *Liber Amicorum Willy Calewaert*, Antwerpen, Kluwer, 1984, 55.

³¹⁴ Cass. 25 mei 1979, *Arr.Cass.* 1978-1979, 1108, *Pas.* 1979, I, 1123 en *R.W.* 1980-81, 1601.

³¹⁵ Cass. 21 september 1978, *Arr.Cass.* 1978-79, 90; zie ook Vred. Brugge 16 juni 1972, *T.Vred.* 1976, 79; H. DE PAGE, o.c., IV, p. 326, nr. 116 en M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, o.c., p. 104, NR. 1592.

³¹⁶ Cass. 27 mei 1983, *Arr.Cass.* 1982-83, 1183; zie ook Cass. 21 september 1978, *Arr.Cass.* 1978-79, 90.

³¹⁷ Zie P. VAN OMMESLAGHE, "Rechtsverwerking en afstand van recht", *T.P.R.* 1980, 764.

³¹⁸ Memorie van toelichting, *Pasin.* 1951, p. 328, nr. 9 en Verslag, *Pasin.*, 1951, p. 300, nr. 369.

³¹⁹ G. BRESSELEERS, concl. voor Cass. 17 februari 1995, *Arr.Cass.* 1995, 189.

³²⁰ M. DAMBRE, "De duur en de beëindiging in onderling akkoord of door opzegging van de handelshuur", o.c., p. 45; L. SIMONT, J. DE GAVRE en P.A. FORIERS, "Les contrats spéciaux. Examen de jurisprudence 1976-1980", *R.C.J.B.* 1985, p. 327-328, nr. 116, zie ook M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, o.c., p. 105, r. 1592.

niet toegelaten bewijsmiddel³²¹ (bewijs door middel van getuigenverhoor). In dezelfde zin stelde het Hof van Cassatie dat de bepaling werd geschonden wanneer de rechter zijn beslissing grondt op het feit dat door het akkoord van de partijen, dat aan geen enkel vormvoorschrift is onderworpen, de huurovereenkomst wordt beëindigd en aldus aan de vereiste van artikel 3, 4^{de} lid van de Handelshuurwet voorbijgaat³²². Zelfs de inwilliging van een schriftelijk gegeven opzegging door de huurder bij aangetekende brief van de verhuurder volstaat niet³²³.

4. Nietigheid enkel in te roepen door de huurder

164. In het reeds vermelde arrest van 15 november 2002 merkt het Hof van Cassatie op dat de door een regel van dwingend recht beschermde partij, in dit geval de huurder, niet kan verplicht worden zich te beroepen op de relatieve nietigheid die volgt uit de schending van de dwingende rechtsregel. *In casu* had de huurder zich beroepen op de minnelijke beëindiging van de handelshuur die bleek uit briefwisseling tussen de raadslieden van partijen, ten einde zich te verweren tegen de aanspraken van de verhuurder, die huurachterstallen vervallen na het verondersteld tijdstip van minnelijke beëindiging en een wederverhuringvergoeding opeiste. Het bestreden vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent, dat het verweer van de huurder had verworpen en gesteld dat de huurder enkel het akkoord omtrent de beëindiging mocht bewijzen door middel van een authentieke akte of een verklaring voor de rechter, met afwijzing van elk ander bewijsmiddel, werd terecht vernietigd. De huurder mag bewijzen dat de handelshuurovereenkomst met wederzijds akkoord werd beëindigd, zonder dat dit akkoord is vastgesteld in een authentieke akte of een verklaring voor de vrederechter³²⁴.

Deze op het eerste gezicht ruime formulering lijkt ons echter niet verder te gaan dan wat al uit eerdere rechtspraak van het Hof van Cassatie kon worden afgeleid. In de arresten van 27 mei 1983, 14 september 1990 en 17 februari 1995 was het telkens de verhuurder die zich had beroepen op een andere vorm van beëindiging, zodat de beschermende dwingende bepaling in het voordeel van de huurder telkens diende te worden toegepast.

165. Op grond van het cassatiearrest van 15 november 2002 kan worden gesteld dat in geval van betwisting met betrekking tot de beëindiging van de handelshuurovereenkomst in onderling akkoord dient te worden nagegaan welke partij de vervroegde beëindiging van de handelshuurovereenkomst inroept en welke partij er de nietigheid van inroept. Aan de verhuurder lijkt alvast een argument tegen de geldigheid van een beëindigingsovereenkomst gesloten in strijd met de formele voorwaarden ontnomen te zijn, ten gevolge van de vaststelling dat de wettelijke formaliteiten enkel ter bescherming van de huurder gelden. Het is bijgevolg enkel de huurder die zich op de relatieve nietigheid kan beroepen, maar hij kan er afstand van doen. De huurder zal zich niet op de nietigheid kunnen beroepen in geval van uitvoering van de beëindigingsovereenkomst, aangezien hij in geval van vertrek uit het gehuurde goed de relatieve nietigheid van de beëindiging, vastgesteld in een andere vorm dan een authentieke akte, heeft bevestigd.

C. Duur en beëindiging van een pachtovereenkomst

1. Duur van de pachtovereenkomst

³²¹ Cass. 27 mei 1983, *Arr. Cass.* 1982-83, 1183; *R.W.* 1984-85, 686 en *Pas.* 1983, I, 1078 (*in casu* waren er bepaalde uitvoeringshandelingen tot beëindiging van de huur gesteld, doch de rechter vond die klaarblijkelijk onvoldoende en beval een getuigenverhoor); Cass. 21 september 1978, *Arr. Cass.* 1978-79, 90.

³²² Cass. 14 september 1990, *Arr. Cass.* 1990-91, 48 (*in casu* had de feitenrechter genoeg genomen met een begin van schriftelijk bewijs aangevuld door vermoedens).

³²³ Cass. 17 februari 1995, *Arr. Cass.* 1995, 189, concl. G. BRESSELEERS, *Pas.* 1995, I, 190 en *R.W.* 1994-95, 1396, concl. G. BRESSELEERS.

³²⁴ Cass. 15 november 2002, A.R. C00.0390N.

166. Tijdens de pachtovereenkomst wijzigen partijen soms hun contractuele verhoudingen via een nieuw geschrift. De vraag rijst of partijen de bedoeling hadden om al dan niet een nieuwe eerste pachtperiode af te sluiten.

Na de verkoop aan de pachter van een gedeelte van de verpachte goederen, stellen de eigenaar en de pachter een notariële pachtovereenkomst op voor de resterende verpachte goederen. In de akte treedt het kind van de pachter mee op als medepachter. Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de nieuwe pachtovereenkomst geen nieuwe eerste pachtperiode tot stand brengt. Doordat de oppervlakte en de pachters niet identiek dezelfde waren als de oorspronkelijke pachtovereenkomst, meent de rechtbank evenwel dat er toch een nieuwe eerste pachtperiode werd afgesloten.³²⁵

167. Partijen kunnen een pachtovereenkomst afsluiten voor minstens 27 jaar. Naast een verhoogde pacht prijs (zie randnummer 33) krijgt de verpachter hierdoor versoepelde opzeggingsmogelijkheden (artikel 8, § 2, Pachtwet). Bij de invoering van de vernieuwde Pachtwet in 1988 is de vraag gerezen of een pachtovereenkomst afgesloten vóór 1988 met een duur van 27 jaar, gelijkgesteld mag worden met een pachtovereenkomst uit artikel 8, § 2, Pachtwet. In afwijking van de rechtsleer aanvaardt een vonnis deze gelijkstelling.³²⁶ Op basis van het vonnis betekent dit dat de verpachter gebruik kan maken van de versoepelde opzeggingsmogelijkheden voor zijn pachtovereenkomst van 27 jaar, ook al was deze begonnen vóór 1988.

168. Het Hof van Cassatie heeft de knoop doorgehakt in de hardnekkige discussie of de regels van het vruchtgebruik al dan niet primeren op de Pachtwet. De rechtsvraag vertrekt vanuit een legislatieve tegenstelling:

- artikel 4, tweede lid, Pachtwet verlengt een pachtovereenkomst telkens voor opeenvolgende periodes van negen jaar, tenzij een partij geldig opzegt; zonder opzegging (of minnelijke beëindiging) loopt een pachtovereenkomst steeds verder;
- bij het einde van het vruchtgebruik moet een blote eigenaar een pachtovereenkomst, toegestaan door de vruchtgebruiker alleen, slechts respecteren voor de resterende duur van de lopende negenjarige periode (artikel 595, tweede lid, B.W.); bij het verstrijken van deze resterende duur eindigt de pachtovereenkomst zonder enige opzegging.

In zijn arrest stelt het Hof van Cassatie duidelijk vast dat de regels van het vruchtgebruik primeren.³²⁷ Wanneer de vruchtgebruiker in zijn eentje een pachtovereenkomst heeft afgesloten voor langer dan negen jaar, dan wordt de pachtovereenkomst opgedeeld in theoretische negenjarige periodes vanaf haar inwerkingtreding. Wanneer de vruchtgebruiker overlijdt, dan mag de pachter de begonnen negenjarige periode nog uitdoen, maar de pachtovereenkomst valt onherroepelijk stil na deze pachtperiode. De vroegere blote eigenaar, thans volle eigenaar, hoeft hiervoor geen vorm- of grondvereisten te respecteren (geen opzeggingsformaliteiten, geen procedureartikels zoals artikel 1345 Ger. W.³²⁸); zijn eenvoudige vraag tot de inkorting van deze duur is voldoende.

Op de regel dat de pachter enkel de begonnen negenjarige pachtperiode mag uitdoen, bestaat er een uitzondering. Wanneer de vruchtgebruiker minder dan drie jaar vóór het einde van de

³²⁵ Rb. Namen 26 januari 2001, *Rev. not. b.* 2001, p. 734, noot.

³²⁶ Rb. Leuven 6 januari 1999, *R.W.* 2002-2003, p. 627, bevestigt Vred. Diest 21 april 1997, *R.W.* 1999-2000, p. 158. Contra: R. EECKLOO en R. GOTZEN, *Pacht en voorkoop*, Leuven, Belgische Boerenbond, 1990, p. 430, nr. 251; E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 672, nr. 625.

³²⁷ Cass. 2 april 1998, *Arr. Cass.* 1998, p. 403, *Bull.* 1998, p. 427, *Act. jur. baux* 1999, p. 12, noot P. RENIER, *T. Huur* 1998-99, p. 133, *J.L.M.B.* 1999, p. 1464, noot P. RENIER, *R. Cass.* 1999, p. 48, noot E. STASSIJNS, *Rev. not. b.* 1999, p. 705, noot E. GRÉGOIRE, *T. Not.* 2000, p. 88, noot F. BLONTROCK, *T.B.B.R.* 1998, p. 458, noot T. VAN SINAY. Zie ook C. ENGELS, 'Zakenrecht', in *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel I, Brugge, Die Keure, 2002, p. 65-66, nr. 41-42; R. GOTZEN, 'Actualiteiten in het agrarisch recht', *T. Agr. R.* 2001, p. 12-13; J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, 'Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000)', *T.P.R.* 2001, p. 1068-1071, nr. 123.

³²⁸ T. VAN SINAY, 'De pachter, de vruchtgebruiker en de blote eigenaar: wie heeft voorrang?', noot onder Cass. 2 april 1998, *T.B.B.R.* 1998, 460-467.

lopende pachtperiode de pacht heeft verlengd (onverminderd de verlenging van rechtswege uit artikel 4, tweede lid, Pachtwet), dan moet de blote eigenaar, die volle eigenaar wordt, niet alleen de lopende pachtperiode dulden (maximaal drie jaar), maar ook de pachtperiode na verlenging (negen jaar) (artikel 595, derde lid, B.W.). De blote eigenaar kan zo geconfronteerd worden met een pachtvereenkomst van bijna twaalf jaar.

Naar aanleiding van het Cassatiearrest geeft de rechtsleer de goede raad aan de pachter om de blote eigenaar te betrekken bij het afsluiten van de pachtvereenkomst. Evenwel kan een pachtvereenkomst die toegestaan werd door de vruchtgebruiker alleen, de basis vormen voor een familieregeling. Voorbeeld: een landbouwer wenst zijn landbouwgoederen over te dragen aan één van zijn drie kinderen die ze als enige landbouwer zal verder zetten. Hij wil zijn drie kinderen gelijk bedelen, zonder dat het landbouwerskind zich onmiddellijk diep in de schulden steekt. Een mogelijke oplossing is de volgende: de ouder schenkt de blote eigendom van zijn landbouwgoederen aan de drie kinderen. Vervolgens staat hij als vruchtgebruiker een gewone pacht toe aan het landbouwerskind. Wanneer de ouder overlijdt, mag het landbouwerskind de resterende tijd van de lopende negenjarige pachtperiode uitdoen, waarna de drie kinderen op gelijke voet staan in het kader van een vereffening en verdeling. Mocht de ouder als volle eigenaar de pachtvereenkomst hebben afgesloten, dan zouden zijn twee niet-landbouwerskinderen in een nadelige positie zitten, daar zij per hypothese niet kunnen opzeggen voor eigen gebruik.³²⁹ Eventueel kan het landbouwerskind in de laatste drie jaar van elke pachtperiode de formele verlenging vragen aan de vruchtgebruiker, zodat hij zeker is van minstens drie pachtjaren bij het overlijden van de vruchtgebruiker.

2. Opzeg door de verpachter

169. Wanneer het vonnis de opzegging valideert op moment dat de opzeggingstermijn reeds is verstreken, dan mag de rechter zijn vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaren.³³⁰ Tijdens de gerechtelijke procedure mag de verpachter geen nieuwe motieven aanhalen om zijn opzegging te rechtvaardigen.³³¹

a) Opzeg voor algemeen belang of nut krachtens koninklijk besluit

170. Op basis van een koninklijk besluit dat de onteigening toestaat of beveelt, kan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon een verpacht goed verwerven. Het bestuur of de rechtspersoon kan vervolgens de pachtvereenkomst beëindigen met een minimumtermijn van drie maanden (artikel 6, § 1, 6°, en artikel 11.1, Pachtwet).

Wanneer het bestuur of de rechtspersoon, aan wie de machtiging tot onteigening werd verleend, na de verwerving het verpachte goed verkoopt aan een ander openbaar bestuur of publiekrechtelijke rechtspersoon, dan kan deze laatste geen gebruik maken van artikel 6, § 1, 6°, Pachtwet.³³²

b) Opzeg voor gezinsdoeleinden

171. Op elk moment kan de verpachter de pachtvereenkomst opzeggen om een perceel te voegen bij zijn woonhuis voor gezinsdoeleinden (artikel 6, § 2, Pachtwet). Het perceel mag niet groter zijn dan 20 are en moet aansluiten bij het woonhuis.

³²⁹ Cass. 20 oktober 2000, *Arr. Cass.* 2000, p. 1626, *R.W.* 2001-2002, p. 952 (de Pachtwet blijft toepasselijk onder meer wanneer ouders hun landbouwgronden tegen betaling bedrijfsmatig laten gebruiken door één van hun kinderen, hoewel ze niet de bedoeling hadden een pachtvereenkomst af te sluiten omdat hierdoor de toekomstige erfrechtelijke gelijkheid in gedrang zou komen. De ouderlijke wens om de toekomstige erfrechtelijke gelijkheid onder de kinderen te bewaren, vormt dus geen voldoende reden om de Pachtwet uit te sluiten. Contra de conclusie van het Openbaar Ministerie bij het Cassatiearrest).

³³⁰ Vred. Nijvel 22 december 1999, *Act. jur. baux* 2000, p. 139.

³³¹ Vred. Zandhoven 7 mei 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 208.

³³² Vred. Zelzate 14 september 2000, *T. Agr. R.* 2001, p. 128.

De opzegbrief moet niet aantonen hoe de verpachter concreet de gezinsdoeleinden zal invullen.³³³ Het woonhuis en het opgezegde perceel moeten elkaar aansluiten, zodat er tussen hen een feitelijke continuïteit bestaat zonder noemenswaardige onderbreking. Mochten beide gescheiden zijn door een waterloop van meer dan twee meter, waarvan de bedding toebehoort aan een openbare rechtspersoon, dan sluiten ze elkaar niet aan.³³⁴ Wanneer het opgezegde perceel niet paalt aan het woonhuis, maar wel aan de grond waarop het woonhuis staat, dan meent het Hof van Cassatie dat de rechter correct heeft gehandeld door de opzegging af te wijzen.³³⁵ Ietwat soepeler reageert een feitenrechter door de opzegging te aanvaarden wanneer de tuin van het woonhuis met een apart kadastrummer ligt tussen het woonhuis en het opgezegde perceel.³³⁶

De Vrederechter van Sint-Truiden acht zich bevoegd niet alleen om alle voorwaarden na te gaan, maar ook om de opportuniteit van de opzegging te beoordelen.³³⁷ Wanneer de verpachter meer dan 2 hectare aanpalende grond bezit en gebruikt voor gezinsdoeleinden, dan zou hij volgens de Vrederechter een oneigenlijke toepassing maken van de wet door op te zeggen voor nog eens 20 are extra.

c) Opzeg voor verwaarlozing

172. De verpachter kan de pachtovereenkomst opzeggen omdat het verpachte goed vermindert in waarde doordat de pachter de gronden slecht bebouwt of hij blijft ernstig in gebreke in het onderhoud van de gebouwen (artikel 7, 6°, Pachtwet). Een proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder volstaat op zich niet voor een rechter om met voldoende zekerheid de verwaarlozing vast te stellen.³³⁸

d) Opzeg voor eigen exploitatie

173. De opzegging voor eigen exploitatie komt voor in meerdere situaties:

- bij het verstrijken van elke pachtperiode (artikel 7, 1°, Pachtwet);
- op elk moment vanaf de derde pachtperiode (artikel 8, § 1, Pachtwet);
- bij het einde van de pacht met een eerste pachtperiode van minstens 27 jaar (artikel 8, § 2, tweede lid, Pachtwet);
- bij een pensioengerechtigde pachter (artikel 8bis Pachtwet, zie randnummer 177).

Telkens wanneer een verpachter kan opzeggen voor eigen exploitatie, kan hij de exploitatie ook overdragen aan bevoorrechte familieleden. Enkel in artikel 8, § 1, Pachtwet heeft de wetgever in 1999 deze familiale groep uitgebreid met de bloedverwanten tot de vierde graad, zodat de verschilpunten tussen de opzegging voor eigen exploitatie krachtens artikel 7, 1° en deze krachtens artikel 8, § 1, Pachtwet toenemen (zie randnummer 28). Het is niet omdat de verpachter kan opzeggen in het voordeel van een bevoorrecht familielid, dat de verpachter geen opzegbrief mag versturen naar zijn pachter die een bevoorrecht familielid is. Zo kan een verpachter zijn eigen dochter en schoonzoon opzeggen om de exploitatie te laten gebeuren door de dochter.³³⁹

³³³ Vred. Geraardsbergen 16 december 1996, *T. Not.* 1998, p. 93, met noot L. RENS; Vred. Tienen 22 december 2000, *T. Agr. R.* 2001, p. 79.

³³⁴ Rb. Namen 4 maart 1996, *Rev. not. b.* 1996, p. 324, *T. Agr. R.* 1996, p. 263, *T. Huur* 1997-98, p. 121, noot C. VANDERELST.

³³⁵ Cass. 11 januari 2001, *Rev. not. b.* 2002, p. 355, noot E. BEGUIN. Vgl. R.v.St. 25 oktober 1999, nr. 83.098 (niet gepubliceerd): in een betwisting over een openbare aanbesteding van pachtrechten door OCMW, oordeelt de Raad van State dat het woord 'pachthoeve' zich beperkt tot de eigenlijke hoeve en dat het niet de rondom gelegen landerijen omvat die samen met de hoeve één bedrijfsmatig geheel vormen.

³³⁶ Vred. Geraardsbergen 16 december 1996, *T. Not.* 1998, p. 93, met noot L. RENS.

³³⁷ Vred. Sint-Truiden 16 februari 1999, *R.W.* 2000-2001, p. 1027, *T. Agr. R.* 1999, p. 245.

³³⁸ Vred. Zandhoven 16 oktober 2001, *T. Agr. R.* 2002, p. 201; Vred. Zandhoven 7 mei 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 208.

³³⁹ Vred. Veurne 30 april 1998, *R.W.* 1999-2000, p. 1206.

De verschillende situaties van opzegging voor eigen exploitatie bevatten of verwijzen naar een regeling voor onverdeelde goederen. Wanneer de mede-eigenaars willen opzeggen in het voordeel van een mede-eigenaar (of een bevoorrecht familielid van deze mede-eigenaar), dan moet deze mede-eigenaar ofwel zijn part geërfd hebben, ofwel minstens de onverdeelde helft bezitten (artikel 7, 1°, tweede lid, Pachtwet). Voor een mede-eigenaar die minder dan de helft bezit, maar een stuk erfde en een stuk overgenomen heeft van een andere mede-eigenaar, mag de opzegging zich terecht blijven baseren op het geërfd stuk.³⁴⁰ Mochten echtgenoten een goed in mede-eigendom hebben aangekocht, waarbij ze wensen op te zeggen om het goed te laten exploiteren door de man (die 3/26^{ste} bezit), dan baseren ze best de opzegbrief op een exploitatie door de vrouw (die 23/26^{ste} bezit), die de exploitatie zal overdragen aan de man.³⁴¹ Indien ze opzeggen om het goed rechtstreeks te laten exploiteren door de man, dan dient de rechter de opzegbrief te weigeren, omdat de man minder dan de onverdeelde helft bezit.

Een eigenaar die zijn landbouwbedrijf stopzet en zijn goederen verpacht, stoot op een principieel verbod om nadien op te zeggen voor eigen gebruik (artikel 9, tweede lid, in fine, Pachtwet). Hij kan niet meer opzeggen voor zichzelf, maar wel nog voor zijn bevoorrechte familieleden.³⁴² Volgens het Hof van Cassatie geldt het verbod enkel wanneer de eigenaar de goederen persoonlijk exploiteerde, en niet wanneer hij de goederen liet exploiteren door een derde, vervolgens deze exploitatie beëindigde en ze dan verpachtte.³⁴³

174. Op straffe van nietigheid moet de opzegbrief voor eigen exploitatie de identiteitsgegevens vermelden van wie de exploitatie zal doen (naam, voornaam, beroep, geboortedatum, burgerlijke stand en adres; artikel 12.1, tweede lid, Pachtwet). Met deze gegevens kan de pachter controleren of deze toekomstige exploitant voldoet aan de grondvereisten van een opzegging voor eigen exploitatie: de persoonlijke en werkelijke exploitatie gedurende minstens negen jaar, de leeftijd, de beroepsbekwaamheid (ervaring of opleiding), en bij een pachter-beroepslandbouwer het overwegende deel van zijn beroepsactiviteit, en bij een vennootschap als toekomstige exploitant de daadwerkelijke arbeid van de aangeduide vertegenwoordiger (artikel 9 Pachtwet).

Mocht een opzegging van de pachter voor eigen exploitatie onregelmatig zijn naar de vorm, dan voorziet de Pachtwet zelf in een vangnet. De rechter mag de vormgebrekkige opzegging toch aanvaarden, wanneer hij niet twijfelt aan de ernst en de aard van de opzegging of aan de identiteit van de toekomstige exploitant (artikel 12.8, tweede lid, Pachtwet).³⁴⁴ Een opzegbrief uitgaande van beide echtgenoten, blijft regelmatig, hoewel het verpachte goed toebehoort aan slechts één echtgenoot.³⁴⁵ Het fiscaal en sociaalrechtelijk statuut van medewerkende echtgenoot impliceert niet dat deze echtgenoot de hoedanigheid van mede-pachter krijgt, zodat de opzegbrief enkel naar de echtgenoot-pachter verstuurd mag worden; bovendien volstaat één enkele opzegbrief gericht aan beide echtgenoten ('heer en mevrouw'), wanneer de verpachter kan bewezen dat beide echtgenoten de brief hebben ontvangen.³⁴⁶ Een verkeerde geboortedatum in de opzegbrief kan een rechter niet goedpraten, evenmin als het samen ontbreken van de geboortedatum en het beroep, omdat de pachter enkel op basis van enige

³⁴⁰ Vred. Ath-Lessines 19 juni 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 214.

³⁴¹ Rb. Gent 21 april 2000, *T. Agr. R.* 2001, p. 25.

³⁴² Rb. Charleroi 11 april 2000, *Act. jur. baux* 2000, p. 76, noot, *T. Agr. R.* 2001, p. 123, hervormt op dit punt Vred. Seneffe 15 september 1998, *J.L.M.B.* 1999, p. 1485, noot P. RENIER, *Rev. not. b.* 2000, p. 252, noot E.B. [E. BEGUIN]. Contra: E.B. [E. BEGUIN], 'Cession de l'exploitation et congé subséquent', noot onder Vred. Seneffe 15 september 1998, *Rev. not. b.* 2000, p. 255.

³⁴³ Cass. 29 maart 2001, *J.L.M.B.* 2001, p. 806, *J.T.* 2001, p. 493.

³⁴⁴ Artikel 12.8, tweede lid, Pachtwet spreekt over "de opzegging door de pachter", terwijl de Franstalige tekst de laatste drie woorden niet vertaalt. Die zinsnede moet worden gelezen als "de opzegging in hoofde van de pachter", zie E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997 p. 272, nr. 295.

³⁴⁵ Rb. Neufchâteau 21 januari 1998, *J.L.M.B.* 1999, p. 1490, *T. Agr. R.* 1998, p. 164, noot.

³⁴⁶ Vred. Eeklo 15 februari 2001, *T. Agr. R.* 2001, p. 132.

precisie zijn controle kan uitoefenen.³⁴⁷ Bij een opzegging voor meerdere exploitanten moeten zij alle voldoen aan de leeftijdsvereiste.³⁴⁸ Daarentegen kan de rechter het weglaten van de burgerlijke staat rechtzetten, alsook het aanduiden van het verkeerde beroep van één der exploitanten.³⁴⁹ Hetzelfde geldt voor een verkeerd adres van de aanstaande exploitant, wanneer uit vorige procedures blijkt dat de pachter duidelijk op de hoogte is van de identiteit en exploitatieplannen van de toekomstige exploitant.³⁵⁰

Wanneer de pachter het ernstig karakter van de opzegging betwist, dan moet de verpachter bewijzen dat de exploitant voldoet aan alle grondvereisten (artikel 12.6, derde lid, Pachtwet). Hiervoor stelt de wet geen bijzonder bewijsmiddel in, zodat de feitenrechter desnoods mag teruggrijpen naar feitelijke vermoedens, die de verpachter nog steeds moet aanbrengen.³⁵¹

De toekomstige exploitant moet zijn voorgenomen landbouwexploitatie hoofdzakelijk richten op het voortbrengen van landbouwproducten (dieren en/of gewassen), die hij hoofdzakelijk bestemt voor de verkoop. Het houden van minder dan 10 schapen vormt een vrijetijdsbesteding en boezemt weinig vertrouwen voor de voorgenomen bedrijfsmatige landbouwexploitatie.³⁵² De geplande exploitatie van de toekomstige exploitant hoeft niet per se samen te vallen met een exploitatie waarvoor de Pachtwet van toepassing is. De toekomstige exploitant mag gerust een landbouwexploitatie opzetten, die niet beschermd wordt door Pachtwet. Dit komt vooral tot uiting wanneer de opzeggende verpachter een niet-grondgebonden landbouwactiviteit uitoefent, zoals een industriële varkens- of kippenkweek. Een landbouwer met zo'n activiteit wordt uitdrukkelijk uitgesloten van de Pachtwet (artikel 2, 1°, Pachtwet), terwijl een verpachter rechtsgeldig kan opzeggen om dezelfde activiteit uit te voeren.³⁵³ Uiteraard moeten de overige voorwaarden vervuld zijn, zo onder meer dat de geplande en meegedeelde exploitatie in relatie staat met de bestaande industriële dierenkweek.³⁵⁴

In het kader van de rechterlijke controle moet de toekomstige exploitant uiteenzetten voor welke teelten hij de opgezegde goederen zal inschakelen. Hierbij dient hij de decretale regelgeving te respecteren: vooreerst kan de opzegging verhinderen dat de goederen nog ingeschakeld worden in een gezinsveeteeltbedrijf, zodat ze het gunstregime uit het Mestdecreet verliezen; vervolgens verbiedt het Besluit Natuurbehoud dat hij de opgezegde weilanden (historisch permanente graslanden in een natuurgebied volgens het gewestplan) zomaar omzet in akkerland. Om deze redenen meent de vrederechter dat de exploitant geen rationele en normale landbouwexploitatie zal ontplooien.³⁵⁵

³⁴⁷ Vred. Westerlo 29 oktober 1999, *R.W.* 2000-2001, p. 598, *T. Not.* 2001, p. 40; Vred. Westerlo 21 april 2000, *T. Huur* 2001, p. 62, *T. Not.* 2001, p. 50.

³⁴⁸ Vred. Westerlo 10 maart 2000, *R.W.* 2000-2001, p. 919, *T. Not.* 2001, p. 45.

³⁴⁹ Rb. Namen 26 oktober 2001, *J.L.M.B.* 2002, p. 1457, hervormt Vred. Andenne, *J.L.M.B.* 2002, p. 1467; Vred. Etalle 1 juli 1998, *J.L.M.B.* 1999, p. 1495.

³⁵⁰ Vred. Eeklo 15 februari 2001, *T. Agr. R.* 2001, p. 132.

³⁵¹ Vred. Westerlo 10 maart 2000, *R.W.* 2000-2001, p. 919, *T. Not.* 2001, p. 45.

³⁵² Vred. Etalle 1 juli 1998, *J.L.M.B.* 1999, p. 1495.

³⁵³ Rb. Leuven 28 oktober 1992, *Pas.* 1992, III, p. 166, *T.B.B.R.* 1993, p. 396; R. GOTZEN, 'Industriële veeteelt is volgens de pachtwetgeving landbouw, maar valt niet altijd onder de toepassing ervan', noot onder Vred. Torhout 30 april 1996, *T. Vred.* 1999, p. 36-38; E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 220, nr. 254.

³⁵⁴ Rb. Brugge 27 juni 1997, *R.W.* 2000-2001, p. 169, bevestigt Vred. Torhout 30 april 1996, *T. Vred.* 1999, p. 33, noot R. GOTZEN (de eigenaar plande de kweek van runderen, groenteteelt en gewassen voor veevoederwinning, terwijl hij een industriële varkensbedrijf had dat onafhankelijk kon bestaan van de voorgenomen activiteiten); R. GOTZEN, 'Actualiteiten in het agrarisch recht', *T. Agr. R.* 2001, p. 14-15.

³⁵⁵ Vred. Brugge 28 januari 2000, *T. Agr. R.* 2000, p. 122. Thans heeft de notie van 'gezinsveeteeltbedrijf' plaats geruimd voor het begrip 'bedrijf met familiale dimensie', zie Decreet van 11 mei 1999 tot wijziging van het decreet van 23 januari 1991 inzake de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen en tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, *B.S.* 20 augustus 1999. Het scheuren van historisch permanente graslanden is verboden, zie artikel 7, § 1, Besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, *B.S.* 10 september 1998.

Het is niet omdat de toekomstige exploitant een vennoot is in een vennootschap met een landbouuitbating als doel, dat de opgezegde percelen uitgebaat zullen worden door de vennootschap in plaats van door de aangeduide exploitant-natuurlijke persoon; meer zelfs, uit het vennoot-zijn in zo'n vennootschap besloot een rechter dat de exploitant voldoende beroepsbekwaamheid bezat.³⁵⁶ Een inschrijving in het handelsregister of het lidmaatschap van een landbouwersvereniging vormt een te magere basis voor de beroepsbekwaamheid.³⁵⁷ De toekomstige exploitant moet zijn beroepsbekwaamheid bezitten niet alleen op moment van de opzegging, maar ook om de opgezegde goederen *in concreto* te kunnen exploiteren.³⁵⁸

175. Enkel wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, moet de toekomstige exploitant het overwegende deel van zijn beroepsactiviteit besteden aan het opgezegde landbouwexploitatie (artikel 12.6, tweede lid, Pachtwet). Een wetswijziging breidt deze vereiste uit tot de vertegenwoordiger van de vennootschap-exploitant (zie randnummer 32).

De voorwaarde van de overwegende beroepsactiviteit geldt enkel maar wanneer de pachter een landbouwer in hoofdberoep is. De ouderdom van meer dan 65 jaar levert een vermoeden op dat de pachter geen beroepslandbouwer is.³⁵⁹ Wanneer een deskundigenverslag vaststelt dat de toekomstige exploitant voldoet aan de overwegende beroepsactiviteit, zonder dat er voorafgaandelijk is uitgemaakt of de pachter een landbouwer in hoofdberoep is, dan dient de rechter de opzegging te valideren, maar ook de debatten te heropenen. De pachter moet immers nogmaals de mogelijkheid krijgen om te bewijzen dat hij een landbouwer in hoofdberoep is, wat van belang is in een vordering tot schadevergoeding voor tergend verweer.³⁶⁰

Mocht de pachter de vervulling van de vereiste van overwegend deel betwisten, dan moet de verpachter bewijzen dat de toekomstige exploitant hieraan zal voldoen. Zonder ruggesteun door andere gegevens of enig vermoeden, volstaan volgens het Hof van Cassatie de loutere verklaringen van de verpachter niet om dit te bewijzen.³⁶¹ Wanneer een feitenrechter op basis van een deskundigenonderzoek oordeelt dat de toekomstige exploitant 'waarschijnlijk' het overwegend deel van zijn beroepsactiviteit zal spenderen, dan schendt hij de wet. De rechter moet immers dit aspect met 'zekerheid' vaststellen.

De vereiste van het overwegende deel van de beroepsactiviteit wordt veeleer gemeten aan de tijdsinvestering, dan aan het financieel rendement of de opgebrachte inkomsten.³⁶² Een verpachter die gepensioneerd is en geen andere beroepsactiviteiten uitoefent, kan zo iets gemakkelijker aantonen dat hij het overwegend deel van zijn tijd zal wijden aan de landbouwexploitatie.³⁶³ Met een voltijdse baan kan een arbeider moeilijk hardmaken dat hij zich overwegend zal bezighouden met de opgezegde akkerlanden.³⁶⁴ Wanneer de verpachter meerdere exploitanten naar voren heeft geschoven, dan is het voldoende dat er één onder hen het overwegende deel van zijn beroepsactiviteit zal spenderen aan het landbouwbedrijf.³⁶⁵

³⁵⁶ Rb. Charleroi 19 januari 1999, *J.L.M.B.* 1999, p. 1490.

³⁵⁷ Vred. Zandhoven 16 oktober 2001, *T. Agr. R.* 2002, p. 201.

³⁵⁸ Vred. Gent 16 november 1998, *R.W.* 2000-2001, p. 103 (de beroepsbekwaamheid als kippenkweker betekent nog geen beroepsbekwaamheid om tarwe te telen).

³⁵⁹ Rb. Charleroi 19 januari 1999, *J.L.M.B.* 1999, p. 1490; Vred. Aarschot 27 juli 2001, *T. Agr. R.* 2002, p. 132.

³⁶⁰ Vred. Nijvel 22 december 1999, *Act. jur. baux* 2000, p. 139.

³⁶¹ Cass. 14 januari 2000, *Arr. Cass.* 2000, p. 109, *J.L.M.B.* 2002, p. 1436, *R.W.* 2002-03, p. 276, *T. Huur* 2001, p. 35.

³⁶² Rb. Brugge 19 september 1997, *T. Vred.* 1999, p. 38; Rb. Doornik 5 januari 1999, *Act. jur. baux* 2000, p. 46; Vred. Doornik 21 juni 2000, *T. Agr. R.* 2002, p. 124; Vred. Aarschot 27 juli 2001, *T. Agr. R.* 2002, p. 132; Vred. Ath-Lessines 5 november 2001, *T. Agr. R.* 2002, p. 71.

³⁶³ Vred. Ath-Lessines 5 november 2001, *T. Agr. R.* 2002, p. 71.

³⁶⁴ Rb. Doornik 5 januari 1999, *Act. jur. baux* 2000, p. 46.

³⁶⁵ Rb. Namen 26 oktober 2001, *J.L.M.B.* 2002, p. 1457; Vred. Doornik 21 juni 2000, *T. Agr. R.* 2002, p. 124.

Onlangs onderzocht het Hof van Cassatie of een feitenrechter juridisch correct had geoordeeld in de volgende situatie.³⁶⁶

- een natuurlijke persoon zegt een beroepslandbouwer op voor eigen gebruik;
- deze natuurlijke persoon heeft een landbouwbedrijf in persoonlijke naam (akkerbouw en rundveeteelt), maar hij exploiteert via zijn BVBA een tweede landbouwbedrijf (industriële varkenskweek);
- op basis van een deskundigenverslag acht de feitenrechter dat beide landbouwexploitaties van elkaar onderscheiden kunnen worden, maar dat het bedrijf in persoonlijke naam ondergeschikt is aan dat van de BVBA (qua omvang, arbeidsduurbesteding en inkomsten);
- de feitenrechter meent dat de natuurlijke persoon geen overwegend deel van zijn beroepsactiviteit spendeert aan het persoonlijke landbouwbedrijf, en hij wijst de opzegging af. Het Hof van Cassatie stelt dat de vereiste van het overwegend deel van de beroepsactiviteit van de exploitant, gemeten moet worden in het landbouwbedrijf waarin de opzegde goederen geëxploiteerd zullen worden. Doordat de natuurlijke persoon voor zichzelf had opgezegd, kon hij de opgezegde goederen enkel inschakelen in het persoonlijke landbouwbedrijf, dat evenwel ondergeschikt was aan het landbouwbedrijf van de BVBA. Volgens het Hof van Cassatie heeft de feitenrechter juist gehandeld.

Over het artikel 12.6, tweede lid, Pachtwet heeft het Arbitragehof een arrest genomen. Door de voorwaarde van het overwegende deel te koppelen aan het hoofdberoep in de landbouw, ontstaat er een onderscheid tussen de opzeggende verpachters: naargelang het hoofd- of bijberoep van de pachter, kan de verpachter al dan niet opzeggen. Het Hof oordeelt dat het verschil in behandeling gerechtvaardigd is, omdat de wetgever de beroepslandbouwers wil beschermen tegen opzeggingen van verpachters die slechts occasioneel aan landbouw zullen doen.³⁶⁷

176. Sinds 1988 geeft de Pachtwet een dubbele bescherming aan de pachter met zijn hoofdberoep in de landbouw: enerzijds tegen een toekomstige exploitant met een beperkte activiteit (artikel 12.6, tweede lid, Pachtwet, zie vorig randnummer) anderzijds tegen de grote landbouwexploitant. Wanneer de toekomstige exploitant reeds een landbouwbedrijf uitbaat van enige omvang, dan kan de vrederechter de opzegging weigeren (artikel 12.7 Pachtwet). Per provinciale landbouwstreek wordt de oppervlakte vastgelegd, die het bestaande landbouwbedrijf niet mag overschrijden.³⁶⁸ Het grote onderscheid tussen beide beschermingen ligt in de appreciatiebevoegdheid van de vrederechter: enkel bij de waarborg tegen een grote exploitant kan de vrederechter nog een belangenafweging doorvoeren.

In principe wordt de oppervlakte van het bestaande landbouwbedrijf gecheckt aan de hand van de oppervlaktegrens die bestaat op moment van de opzegging.³⁶⁹ In afwijking hiervan geldt als toetssteen de oppervlakenorm bij de verkrijging indien de gronden verpacht waren op moment van de verkrijging (artikel 12.7, laatste lid, Pachtwet). Met deze verschuiving naar het tijdstip van de verkrijging wou de wetgever rechtszekerheid geven aan de verkrijger, want de normen worden minstens om de vijf jaar herzien.

De Rechtbank van Eerste Aanleg te Charleroi mocht oordelen over een opzegging voor eigen exploitatie gegeven door een vader als vruchtgebruiker in het voordeel van zijn dochter, die via erfenis de blote eigendom had verworven in 1980. De Rechtbank besliste het volgende:³⁷⁰

- een erfenis wordt gelijkgesteld met ‘verkrijgen’;³⁷¹

³⁶⁶ Cass. 10 januari 2003, rolnummer 99.0205.N (niet gepubliceerd).

³⁶⁷ Arbitragehof nr. 125/99, 25 november 1999, *B.S.* 9 februari 2000, *Act. jur. baux* 2000, p. 30, *T. Agr. R.* 2000, p. 37, naar aanleiding van een prejudiciële vraag van Vred. Etalle 19 oktober 1998, *J.L.M.B.* 1999, p. 1488.

³⁶⁸ Voor het laatst vastgelegd bij Koninklijk Besluit van 5 februari 1998 houdende vaststelling van de maximale rendabiliteitsoppervlakten als bedoeld in de pachtwetgeving, *B.S.* 26 februari 1998.

³⁶⁹ E. BEGUIN, ‘Bail à ferme et superficies maximales de rentabilité’, *Rev. not. b.* 1993, p. 69.

³⁷⁰ Rb. Charleroi 11 april 2000, *Act. jur. baux* 2000, p. 76, noot, *T. Agr. R.* 2001, p. 123, bevestigt Vred. Seneffe 15 september 1998, *J.L.M.B.* 1999, p. 1485, noot P. RENIER, *Rev. not. b.* 2000, p. 252, noot E.B. [E. BEGUIN].

- ook al gebeurde de verwerving via de erfenis reeds in 1980, toch moet de in 1988 ingevoerde bescherming toegepast worden, ook al bestonden er nog geen oppervlaktenormen bij de verwerving; de rechtbank geeft dus een retroactieve werking aan de normen;³⁷²
- de maximale oppervlaktenormen van de verwerving gelden ook wanneer de verpachter de exploitatie zal overdragen aan een bevoorrecht familielid;³⁷³
- in haar opportuniteitscontrole weigert de Rechtbank de opzegging omdat ze het financieel evenwicht van de pachter zou verstoren (het areaal van de pachter verkleint van 84ha tot 56ha).

e) Opzeg aan een pensioengerechtigde pachter

177. Een verpachter kan opzeggen wanneer de pachter de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en een pensioen geniet, maar geen eventuele opvolgers kan aanduiden onder zijn bevoorrechte familieleden (artikel 8bis Pachtwet). Met de opzegging wil de verpachter het goed ofwel vervreemden aan een leefbaar bedrijf, ofwel exploiteren door hemzelf, door zijn bevoorrechte familieleden of via een verpachting door een leefbaar bedrijf.

Het feit dat de pachter naast zijn maandelijks pensioen, ook nog inkomsten verwerft uit de landbouwexploitatie, vormt geen beletsel voor een opzegging op basis van artikel 8bis Pachtwet.³⁷⁴ Wanneer twee echtgenoten samen pachten, maar enkel de man exploiteert, dan is het voldoende dat enkel de man wordt opgezegd en dat alle voorwaarden enkel in zijn hoofde zijn vervuld (pensioenleeftijd bereikt, pensioen ontvangen en geen eventuele opvolgers).³⁷⁵ De pachter kan de opzegging afketsen door een bevoorrecht familielid aan te duiden die eventueel zijn exploitatie kan verderzetten. De pachter moet aantonen dat de mogelijke opvolger belangstelling vertoont voor het landbouwbedrijf en zich normalerwijze voorbereidt op de opvolging.³⁷⁶

Mocht de verpachter opzeggen om de exploitatie over te dragen aan zijn bevoorrechte familieleden, dan moet hun landbouwexploitatie potentieel winstgevend zijn, eventueel vastgesteld door een deskundige.³⁷⁷

Ook in verband met artikel 8bis Pachtwet heeft het Arbitragehof een arrest genomen, waarbij het vertrok vanuit twee juridische bepalingen:

- de Pachtwet laat toe dat de pachter zijn gebruik van het pachtgoed ruilt met een andere pachter, zonder dat deze gebruikswissel of ruilpacht een invloed heeft op de rechten en plichten van pachter en verpachter (artikel 30, derde lid, Pachtwet). De pachter behoudt dus zijn hoedanigheid van exploitant, ook al exploiteert hij niet zelf het pachtgoed.
- wanneer de verpachter op basis van artikel 8bis Pachtwet opzegt voor eigen exploitatie, dan moet de aangeduide exploitant het opgezegde goed werkelijk en persoonlijk exploiteren gedurende negen jaar (artikel 8bis, vijfde lid, en artikel 9 Pachtwet).

Een vrederechter had geoordeeld dat een gebruikswissel geen persoonlijke en werkelijke exploitatie is in het kader van een opzegging. Op verzoek van de verpachter vroeg dezelfde

³⁷¹ E. BEGUIN, 'Bail à ferme et superficies maximales de rentabilité', *Rev. not. b.* 1993, p. 69; E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 244, nr. 276.

³⁷² Contra: Rb. Charleroi 14 oktober 1997, *Act. jur. baux* 1998, p. 12, bevestigt Vred. Marchienne-au-Pont 15 december 1995, *T. Agr. R.* 1996, p. 207 (de oppervlaktenormen, die voor het eerst vastgelegd werden in 1992, kunnen maar gelden voor verwervingen vanaf 1992, *a fortiori* voor opzeggingen vanaf 1992); E. BEGUIN, 'Bail à ferme et superficies maximales de rentabilité', *Rev. not. b.* 1993, p. 69 (idem).

³⁷³ Contra: E. STASSIJNS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997, p. 244, nr. 276: doordat artikel 12.7, laatste lid, Pachtwet de oppervlaktenormen verschuift van 'opzegging' naar 'verkrijging' wanneer de verpachter de opgegeve grond persoonlijk zal exploiteren, geldt deze verschuiving niet bij een overdracht van de exploitatie.

³⁷⁴ Vred. Waver 18 januari 2001, *Rev. not. b.* 2002, p. 359, noot; Vred. Waver 19 maart 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 139.

³⁷⁵ Rb. Gent 17 september 1999, *T. Agr. R.* 1999, p. 237; Vred. Waver 19 maart 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 139.

³⁷⁶ Rb. Gent 17 september 1999, *T. Agr. R.* 1999, p. 237.

³⁷⁷ Rb. Gent 17 september 1999, *T. Agr. R.* 1999, p. 237.

vrede rechter aan het Arbitragehof of het gelijkheidsbeginsel niet geschonden is door het onderscheid (bij een gebruiksrui door de pachter behoudt hij zijn hoedanigheid van exploitant, terwijl een gebruiksrui door exploitant in het kader van een opzegging botst met de vereiste van een persoonlijke en werkelijke exploitatie). Het Hof acht dat het onderscheid gerechtvaardigd is, omdat de opzeggingsmogelijkheid uit artikel 8*bis* Pachtwet niet misbruikt mag worden.³⁷⁸

3. Opzeg door de pachter

178. Overeenkomstig artikel 14, eerste lid, Pachtwet kan de pachter op elk moment de lopende pachtvereenkomst beëindigen met een termijn van minstens één jaar, zonder dat de pachtvereenkomst dit recht enigszins kan beperken (artikel 56, tweede lid, Pachtwet). Op straffe van nietigheid moet deze opzegging gebeuren met een aangetekende brief of een gerechtsdeurwaardersexploot (artikel 57 Pachtwet).

De Rechtbank van Eerste Aanleg te Mechelen mocht oordelen in een casus waarin de pachter de nietigheid inroept van zijn eigen opzegbrief, omdat volgens hem het aangetekend karakter niet bewezen kan worden.³⁷⁹ Bij een aangetekende brief geeft de Post het bewijs van ontvangst (het vroegere blauwe briefje) af aan de verzender, die *in casu* de betwister is. Doordat de geadresseerde verpachter de aangetekende brief niet aanvecht, neemt de feitenrechter aan dat de opzegbrief aangetekend verstuurd werd. De Rechtbank vertrekt van de goede trouw van de pachter, want anders getuigt hij van kwade trouw door de nietigheid in te roepen van zijn eigen opzegbrief wegens een vormgebrek. Na deze uitspraak legde de pachter het vonnis voor aan het Hof van Cassatie. Het Hof laat het vonnis ongemoeid en gaat dus akkoord met deze interpretatie van de vormvereisten van een opzeg.³⁸⁰ De essentiële vormvereiste uit artikel 57 Pachtwet ondergaat hierdoor een fijne nuancering:

- de verzender kan de afwezigheid van het aangetekende karakter niet inroepen als vormgebrek in zijn eigen opzegbrief;
- wanneer de geadresseerde het aangetekende karakter van de opzegbrief niet betwist, dan wordt deze geacht toch aangetekend verstuurd te zijn, op grond van de goede trouw van de verzender.

De feiten van de casus geven een hint van de drijfveer waarom de pachter de nietigheid van zijn eigen opzegbrief inroept. De verpachter had tot drie maal toe een jaarlijkse opzegbrief ontvangen waarin de pachter de pachtvereenkomst beëindigde. Dit kan de indruk wekken dat de verpachter bij het aangaan van de pachtvereenkomst eiste dat de pachter een aantal opzegbrieven ondertekende, die de verpachter dan jaarlijks aangetekend naar zichzelf verstuurde.³⁸¹ Wanneer deze wanpraktijk had plaatsgevonden, dan is het des te pijnlijker voor de pachter om te moeten aanhoren dat niet alleen de pachtvereenkomst beëindigd is, maar bovendien dat hij nadien veroordeeld wordt tot een burgerlijke geldboete wegens tergend en roekeloos hoger beroep.³⁸²

Bij opzeggingen door de verpachter mag de rechter een naar de vorm onregelmatige opzegging toch aanvaarden, wanneer hij onder meer niet twijfelt aan de ernst en de aard van de opzegging (artikel 12.8, tweede lid, Pachtwet). Deze bepaling is enkel van toepassing bij opzeggingen door

³⁷⁸ Arbitragehof nr. 98/1998, 24 september 1998, *B.S.* 5 november 1998, *R.W.* 1999-2000, p. 568; R. GOTZEN, 'Actualiteiten in het agrarisch recht', *T. Agr. R.* 2001, p. 15-16.

³⁷⁹ Rb. Mechelen 2 februari 1999, *T. Agr. R.* 1999, p. 224, noot A. VAN KEER.

³⁸⁰ Cass. 7 maart 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 177 (rolnummer 99.0205.N; er zijn drie Cassatiearresten met dezelfde datum over de Pachtwet). Vlg. R. EECKLOO en R. GOTZEN, *Pacht en voorkoop*, Leuven, Belgische Boerenbond, 1990, p. 146, nr. 85, die menen dat het aangetekend karakter niet vervangen kan worden door een verklaring van de geadresseerde dat hij de opzegging heeft ontvangen bij gewone post.

³⁸¹ A. VAN KEER, noot onder Rb. Mechelen 2 februari 1999, *T. Agr. R.* 1999, p. 227.

³⁸² Rb. Mechelen 20 april 1999, *R.W.* 1999-2000, p. 371, noot P. BEULENS.

de verpachter en kan niet analogisch overgeheveld worden naar de opzeggingen door de pachter.³⁸³

4. Beëindiging in onderling akkoord

179. De Pachtwet laat toe dat partijen de lopende pachtovereenkomst beëindigen in onderling overleg. Deze wijze van beëindiging werd reeds belicht vanuit het Bodemsaneringsdecreet (zie randnummer 38). Partijen moeten evenwel hun akkoord vastleggen in een verklaring bij de vrederechter of in een authentieke akte (artikel 14, tweede lid, Pachtwet).

Dezelfde beëindigingsmogelijkheid en vormvereisten gelden bij de Handelshuurwet (artikel 3, vierde lid, Handelshuurwet). Voor een handelshuurovereenkomst oordeelde het Hof van Cassatie recent dat deze bepaling behoort tot het dwingend recht in het belang van de huurder, zodat enkel de huurder de relatieve nietigheid kan dekken of mag inroepen.³⁸⁴ Bijgevolg mag enkel de huurder bewijzen dat de partijen de handelshuurovereenkomst in onderling akkoord hebben beëindigd, zonder dat dit akkoord is opgenomen in een authentieke akte of in een verklaring voor de vrederechter.

Het Cassatiearrest kan analogisch worden toegepast op een pachtovereenkomst: wanneer partijen de pachtovereenkomst hebben stilgelegd, dan mag enkel de pachter dit bewijzen op een andere manier dan met een authentieke akte of een verklaring voor de vrederechter (via artikel 56, tweede lid, Pachtwet behoort artikel 14 Pachtwet tot het dwingend recht). Dit wil niet zeggen dat de verpachter volledig onbeschermd achterblijft bij een vormgebrek. De relatieve nietigheid in het belang van de pachter houdt niet alleen in dat enkel de pachter de nietigheid kan inroepen, maar ook dat hij de nietigheid gewild of ongewild kan dekken. Een pachter die naar aanleiding van een onderhandse beëindiging het verpachte goed verlaat of een kwitantie tekent voor mest en navetten, heeft de nietigheid gedekt.³⁸⁵

Mocht de voormalige pachter nadat de eigenaar alle verschuldigde vergoedingen heeft betaald, de goederen die hij vroeger pachtte, blijven exploiteren, dan maakt hij zich schuldig aan een bezetting zonder recht of titel.³⁸⁶

5. Prijzij- en eindpachtvergoedingen

180. Op het einde van de pachtovereenkomst heeft de pachter recht op een vergoeding voor de gebouwen en werken die hij heeft verricht (artikel 26 Pachtwet). De hoogte van de vergoeding hangt af van een aantal drietal factoren (wie en hoe de pachtovereenkomst stopt; de gebouwen en werken werden uitgevoerd met of zonder de toestemming van de verpachter of de machtiging van de vrederechter; de gebouwen en werken realiseerden al dan niet een meerwaarde).³⁸⁷

Het geven van de toestemming voor het uitvoeren van gebouwen en werken overstijgt de daden van beheer, zodat alle mede-eigenaars hun medewerking moeten verlenen (artikel 577-2, § 6, Pachtwet).³⁸⁸ Volgens het Hof van Cassatie is het essentieel dat de pachter een schriftelijk document voorlegt met de toestemming van de eigenaar, wil hij een verhoogde vergoeding ontvangen; enkel wanneer de pachter bewijst dat hij het document verloren heeft door een

³⁸³ Artikel 12.8, tweede lid, Pachtwet spreekt over “de opzegging door de pachter”, terwijl de Franstalige tekst de laatste drie woorden niet vertaalt. Deze zinsnede moet worden gelezen als “de opzegging in hoofde van de pachter”, zie E. STASSIJS, *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, Story-Scientia, 1997 p. 272, nr. 295.

³⁸⁴ Cass. 15 november 2002, rolnummer 00.0390.N (niet gepubliceerd).

³⁸⁵ Cass. 15 oktober 1966, *Arr. Cass.* 1967, p. 207, *Pas.* 1967, I, p. 209 (het arrest verwijst naar het oude artikel 1774, § 3, laatst lid, B.W., dat de voorganger is van artikel 14, tweede lid, Pachtwet); *Vred. Halle* 19 januari 2000, *T. Huur* 2001, p. 33.

³⁸⁶ *Vred. Gent* 3 november 1997, *T. Agr. R.* 1998, p. 268;

³⁸⁷ H. D'UDEKEM D'ACQZ, I. SNICK en M. SNICK, ‘Gebouwen en werken in de Pachtwet’, *Huur* 1998-99, p. 110-115, *T. Agr. R.* 2001, p. 85-96.

³⁸⁸ *Vred. Veurne* 17 september 1998, *R.W.* 1999-2000, p. 787.

onvoorzien toeval, veroorzaakt door overmacht (artikel 1348, tweede lid, 4°, B.W.), is hij ontslagen van de verplichting om het voor te leggen.³⁸⁹

181. Bij een pachtoverdracht mogen de overdrager en overnemer een prijzivergoeding afspreken, zonder dat dit in strijd is met de Wet Beperking Pachtprizen.³⁹⁰ Wanneer de overheid het verpachte goed onteigent, heeft de pachter recht op dezelfde prijzivergoeding alsof hij zijn pacht zou overdragen.³⁹¹

6. Gerechtelijke ontbinding en schadevergoeding

182. Op verzoek van de verpachter kan een rechter de pachtovereenkomst ontbinden wanneer er drie voorwaarden vervuld zijn (artikel 29 Pachtwet):

- de pachter schiet tekort in zijn contractuele en wettelijke verplichtingen;
- zijn wanprestatie is ernstig genoeg;
- de verpachter lijdt schade door de wanprestatie.

183. Meestal vordert de verpachter de ontbinding wanneer hij ontdekt dat de pachter het goed niet meer exploiteert, ofwel doordat hij het goed verwaarloost, ofwel doordat de pachter via een pachtoverdracht of onderpacht het gebruik aan iemand anders heeft overgelaten.

Wanneer de pachter de gronden laat overwoekeren, de pachtprijs niet betaalt, en zijn volledige hoevebekleding heeft verkocht, dan kan de gerechtelijke ontbinding volgen.³⁹²

Een verboden pachtoverdracht vormt op zich geen voldoende reden om een pachtontbinding te rechtvaardigen, want het Hof van Cassatie herhaalde dat de feitenrechter ook moet nagaan of de verpachter schade lijdt.³⁹³ Opeenvolgende seizoenscontracten wijzen op een verboden onderpacht en wanneer de verpachter schade lijdt doordat de grond uitgeput raakt door slechte bebouwingstechnieken, dan is een pachtontbinding verantwoord.³⁹⁴ Mocht de verboden onderpacht, gecamoufleerd als meerdere seizoenscontracten, geen schade brengen aan de verpachter, dan is de ontbinding niet mogelijk.³⁹⁵ Een ander vonnis meent dat de verpachter schade lijdt door een verboden onderpacht, omdat hij geen langetermijnpacht kan afsluiten (met bijhorende verhoging van de pachtprijs) en omdat hij het goed niet vrij van gebruik kan verkopen.³⁹⁶ Wanneer de hoofdpachter zich niet verdedigt tegen een vordering tot ontbinding, dan kan de rechter de eis inwilligen, en valt de onderpacht ook stil.³⁹⁷

Naast de onregelmatige betaling van de pachtprijs, had de pachter een verboden pachtoverdracht verricht. De schade van de verpachter ontstond vooral uit het feit dat de pachter zijn pachtrechten had overgedragen aan één van zijn vennootschappen, die allemaal een agrarisch doel hebben. Wegens deze exploitatieverwarring moest de verpachter zijn controle opvoeren hoe de uitbating verliep en door wie. Dezelfde verwarring schrok een kandidaat-koper af, omdat hij niet kon uitmaken wie de huidige exploitant is aan wie hij bij eventuele aankoop moest opzeggen.³⁹⁸

³⁸⁹ Cass. 11 mei 1998, *Arr. Cass.* 1998, p. 507, *Pas.* 1998, I, p. 537, *Act. jur. baux* 1998, p. 142.

³⁹⁰ Cass. 12 juni 1998, *Arr. Cass.* 1998, p. 690, *A.J.T.* 1998-99, p. 1072, *Act. jur. baux* 1998, p. 158, *T. Huur* 1998-99, p. 135, *Rev. not. b.* 1998, p. 675, *T. Not.* 1999, p. 617.

³⁹¹ Vred. Moeskroen 30 november 1998, *T. Agr. R.* 1999, p. 184.

³⁹² Rb. Oudenaarde 16 september 1998, *T. Agr. R.* 1999, p. 46.

³⁹³ Cass. 27 maart 1998, *Arr. Cass.* 1998, p. 384, *Pas.* 1998, I, p. 408, *J.L.M.B.* 1999, p. 1460, P. RENIER, *T. Not.* 2000, p. 448; Vred. Namen 23 juni 1998, *T. Agr. R.* 2001, p. 312.

³⁹⁴ Rb. Bergen 6 maart 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 112.

³⁹⁵ Rb. Doornik 19 juni 2001, *J.L.M.B.* 2002, p. 1452, met noot P. RENIER.

³⁹⁶ Vred. Charleroi 6 mei 2002, *Rev. not. b.* 2002, p. 842, noot.

³⁹⁷ Vred. Eeklo 15 mei 1997, *T. Agr. R.* 2001, p. 309.

³⁹⁸ Rb. Brugge 12 december 1997, *R.W.* 1999-2000, p. 1063, bevestigt Vred. Torhout 15 oktober 1996, *T. Vred.* 2000, p. 14, noot.

Een aantal vonnissen schrijft dat een pachter die niet meer zelf exploiteert en zich ten onrechte beroept op de bescherming van de Pachtwet, misbruik maakt van zijn rechten. De pachter veroorzaakt hiermee schade aan de verpachter, doordat deze laatste ten onrechte niet vrij over zijn goed kan beschikken.³⁹⁹

184. De zware sanctie van pachtontbinding komt als overdreven over wanneer de pachter zonder enige kwade trouw zijn pachtprijs betaalt aan een vorige eigenaar en vervolgens een aantal pogingen onderneemt om aan de nieuwe eigenaar te betalen.⁴⁰⁰ Met het overbemesten van landbouwgrond, zelfs binnen de wettelijke normen, handelt de pachter niet als goede huisvader; zonder enige schade kan de rechtbank de pachtovereenkomst evenwel niet ontbinden.⁴⁰¹ Een pachter die overschakelt van een melkveebedrijf naar het kweken van mestvee, wijzigt niet de bestemming van een gepachte goed, zodat de verpachter geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding uit artikel 29 en 29*bis* Pachtwet; de omschakeling past volledig in de principiële exploitatievrijheid uit artikel 24 Pachtwet.⁴⁰²



³⁹⁹ Rb. Oudenaarde 16 september 1998, *T. Agr. R.* 1999, p. 46; Rb. Dendermonde 14 mei 1999, *T. Agr. R.* 1999, p. 162; Rb. Bergen 6 maart 2002, *T. Agr. R.* 2002, p. 112; Vred. Charleroi 6 mei 2002, *Rev. not. b.* 2002, p. 842, noot.

⁴⁰⁰ Rb. Brugge 26 juni 1998, *T. Huur* 1998-99, p. 136, bevestigt Vred. Torhout 29 april 1997, *T. Huur* 1998-99, p. 52, *R.W.* 1999-2000, p. 474.

⁴⁰¹ Rb. Brugge 18 april 1997, *R.W.* 1999-2000, p. 750 (erratum p. 864).

⁴⁰² Gent 6 november 1996, *R.W.* 1999-2000, p. 676.