

GEPENSIONEERDE PACTERS HEBBEN RECHT VAN VOORKOOP.

Advocaat Jacqueline MEERSMAN
Specialiste pacht- en landbouwwrecht

Het is niet omdat een pachter gepensioneerd is dat hij zijn recht van voorkoop verliest. Toch kan soms verkocht worden zonder aan de pachter een recht van voorkoop te moeten aanbieden.

Pensioenering.

Een pachtovereenkomst kan slechts eindigen in de gevallen die de Pachtwet voorziet nl. ofwel door pachtopzegging (art. 6-8bis en 14 Pachtwet), ofwel door een pachtverbreking in het nadeel van de pachter (art. 29 Pachtwet) ofwel door de pachtbeëindiging in onderling akkoord (art. 14 Pachtwet). Andere mogelijkheden zijn er niet.

Dit betekent dat, als de pachter de pensioenleeftijd bereikt, de pacht niet eindigt. Ook na zijn 65 jaar blijft hij gewoon pachter en alle bepalingen van de Pachtwet blijven gelden. Dit geldt zowel voor mannen als voor vrouwen. Zolang de pachter geen pensioen opneemt, kan de verpachter ook geen pachtopzegging geven. Voorwaarde is wel dat de pachter de pachtgoederen zelf blijft uitbaten. Hij mag die dus niet onderverpachten of de pacht overdragen aan derden. Aan zijn kinderen mag hij dat wel en de verpachter moet daar zelfs geen toestemming voor geven. Als de pachter de pacht overdraagt aan zijn afstammelingen of schoonkinderen van alle pachtgoederen die hij van eenzelfde verpachter pacht, spreekt men van een "bevoorrechte pachtoverdracht" (art. 30 e.v. Pachtwet). Als de pachter de verpachter daarvan per aangetekende brief verwittigt binnen de drie maanden van de pachtoverdracht ontstaat zelfs pachtervernieuwing (art. 35 Pachtwet). De pachtovernemer krijgt dan een nieuwe negenjarige pachtperiode die aanvangt de eerste maal dat hij op de pachtvervaldag de pacht betaalt.

Ook als de pachter zijn pensioen opneemt en een pensioenuitkering geniet, blijven de bepalingen van de Pachtwet gelden. Hij blijft dus pachter maar, als hij geen opvolgers heeft, kan de verpachter pachtopzegging geven ofwel om het pachtgoed zelf uit te baten, het aan een ander te verpachten of om het pachtgoed te verkopen (art. 8bis Pachtwet).

Een gepensioneerde pachter mag de pachtgronden ook in seizoenpacht doorverhuren. De verpachter kan daar niets tegen ondernemen voor zover de pachter de voorbereidingswerken en de bemestingswerken uitvoert. Hij moet dat zelf doen maar mag ook beroep doen op loonwerkers die dan in zijn opdracht werken. Uiteraard mag dat niet alle jaren gebeuren. Als de pachter de pachtgronden elk jaar opnieuw in seizoenpacht doorverhuurt, zou de verpachter kunnen opwerpen dat dit bewijst dat hij de gronden niet meer nodig heeft en zou de verpachter de pachtontbinding kunnen vorderen (art. 29 Pachtwet).

Recht van voorkoop.

Als het pachtgoed verkocht wordt, heeft de pachter een recht van voorkoop. Ook als de pachter reeds gepensioneerd is en een pensioenuitkering geniet, behoudt hij zijn recht van voorkoop. Bij een onderhandse verkoop is de notaris dus verplicht om de verkoopakte aan de gepensioneerde pachter op te sturen en hem het recht van voorkoop aan te bieden. Dat moet gebeuren bij aangetekende brief. De pachter heeft dan één maand de tijd om de notaris te verwittigen dat hij zijn recht van voorkoop uitoefent of het eventueel aan een derde overdraagt. Ook bij een openbare verkoop moet de notaris de gepensioneerde pachter uitnodigen en, als hij aanwezig is bij de

openbare verkoop, moet de notaris hem vragen of hij zijn recht van voorkoop wil uitoefenen. De pachter heeft recht om 10 dagen bedenktijd te vragen.

Als het pachtgoed verkocht wordt zonder aan de pachter een recht van voorkoop aan te bieden, heeft de pachter het recht om ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel om van de verpachtende verkoper 20% schadevergoeding te vorderen van de verkoopprijs. Daartoe moet hij dan wel een gerechtelijke procedure instellen (art. 51 Pachtwet).

Ook als de verpachter in die procedure opwerpt dat de pachter gepensioneerd is, hij geen professioneel landbouwer meer is, hij niet meer voldoet aan de voorwaarden van de Pachtwet om nog een recht van voorkoop uit te oefenen enz. is dat geen excuse en maakt dit geen verschil uit. Zolang de pachter onder toepassing van de Pachtwet valt, moet aan hem een recht van voorkoop aangeboden worden.

Geen recht van voorkoop.

Als een pachter gepensioneerd is, gebeurt het soms dat de notaris hem aanschrijft met de vraag of hij zijn voorkooprecht wil aftekenen. De pachter is daartoe niet verplicht. Als hij dat niet wenst, moet hij zijn recht van voorkoop niet aftekenen. Dikwijls doet de notaris de pachter naast zijn recht van voorkoop ook zijn pachtrecht aftekenen. Dat gebeurt in dezelfde akte en is perfect geldig (art. 14 Pachtwet). Zodra de pachter de akte ondertekend heeft, kan hij daar niets meer tegen doen. Het is dus belangrijk om, als de pachter wel zijn recht van voorkoop wil aftekenen maar niet zijn pachtrecht, hij de akte goed naleest. Zolang hij zijn pachtrecht niet aftekent, blijft hij pachter. Ook als het pachtgoed dan aan een derde verkocht wordt, behoudt de pachter zijn pachtrecht. Hij moet dan gewoon de pacht betalen aan de nieuwe eigenaar.

Als de pachter gepensioneerd is en al of niet een pensioenuitkering geniet, kan de verpachter bij verkoop van het pachtgoed de machtiging vorderen van de Vrederechter om te mogen verkopen zonder aan de pachter een recht van voorkoop te moeten aanbieden (art. 52,8° Pachtwet). Zolang er geen definitief vonnis is dat de verpachter de machtiging verleent om te mogen verkopen zonder aan de pachter een recht van voorkoop aan te bieden, mag niet aan een derde verkocht worden.

Gegronde redenen.

Maar ook als de verpachter een procedure instelt en aan de Vrederechter machtiging vordert om te mogen verkopen zonder aan de pachter een recht van voorkoop aan te bieden, zal de Vrederechter dat niet lukraak toestaan. De verpachter zal gegronde redenen moeten opgeven waarom hij meent dat er geen recht van voorkoop zou moeten aangeboden worden aan de pachter. De Vrederechter zal onderzoeken of de redenen die de verpachter opgeeft inderdaad gegrond zijn. Om de ernst van die redenen te beoordelen, moet de Vrederechter zich laten leiden door de bepalingen van artikel 7 van de Pachtwet. Dat artikel somt de 10 redenen op waaronder de verpachter pachtopzegging kan geven aan de pachter. Als één of meerdere van die redenen aanwezig zijn, kan de Vrederechter de machtiging verlenen.

De redenen zijn:

1° het voornemen van de verpachter om zelf het pachtgoed uit te baten of om het pachtgoed te laten uitbaten door zijn echtgeno(t)e, afstammelingen of schoonkinderen.

In dat geval geldt niet alleen het voornemen op zich, de verpachter of diegene die het voornemen heeft om het pachtgoed uit te baten moet ook aan de voorwaarden voldoen om het pachtgoed te kunnen uitbaten, dus ofwel een landbouwdiploma hebben, ofwel de voorbije vijf jaar minstens één jaar landbouwer geweest zijn ofwel ooit effectief en één jaar aan een landbouwexploitatie deelgenomen hebben (art. 9 Pachtwet).

2° het voornemen om percelen samen te voegen.

Het geval kan zich voordoen dat de verpachter naast de pachtgronden verschillende andere gronden wil verkopen aan één koper. Indien er een onbetwistbaar economisch of familiaal belang bestaat bij deze transactie, zou de Vrederechter de machtiging kunnen verlenen.

3° Als de bedoeling van de verkoop erin bestaat herverkavelde bedrijven te vormen.

Ook hier zal de Vrederechter aan belangenafweging doen en zowel het belang van de pachter als van de verpachter en de kandidaat-koper beoordelen.

4° Als er een verdeling van het landbouwbedrijf zou kunnen doorgevoerd worden.

Als de pachter bv. 100ha pacht en de verkoop betrekking heeft op 50ha zou de verpachter de machtiging kunnen vorderen om die 50ha te mogen verkopen aan een derde die dan een eigen bedrijf zou kunnen uitbouwen. De leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter mag niet in het gedrang komen maar als de pachter reeds gepensioneerd is, zal de Vrederechter zijn onderzoek vooral richten op de leefbaarheid van het bedrijf van de kandidaat-koper.

5° De wijziging in de gezinssamenstelling van de pachter zodanig dat de bedrijfsmogelijkheden van het pachtgoed ernstig bedreigd worden.

Als alle kinderen het huis uit zijn en de pachter uitbolt zodat het landbouwbedrijf praktisch tot niets gereduceerd is, wijst dit er op dat de pachter het pachtgoed niet meer nodig heeft voor zijn landbouwuitbating.

6° Waardevermindering van het pachtgoed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het ten laste van de pachter komend onderhoud van de pachtgebouwen.

Hier moet het gaan om een ernstige nalatigheid en in praktijk is daar meestal geen sprake van. Het is niet omdat een pachter gepensioneerd is, dat hij nalatig zou worden in de bebouwing van de gronden en in het onderhoud van het pachtgoed. Het feit dat de pachter de gronden jaar op jaar in seizoenpacht verhuurt, wijst niet op nalatigheid.

7° Zware belediging of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegenover de verpachter of de gezinsleden die samenwonen met de verpachter.

Het moet gaan om ernstige beledigingen zodat er geen normale relatie meer bestaat tussen de pachter en de verpachter.

8° Veroordeling van de pachter wegens daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk maken.

Om deze reden te kunnen invoeren moet er een gerechtelijke veroordeling zijn. Als de pachter de verpachter geslagen heeft maar daar niet voor veroordeeld werd en bv. opschorting van de straf kreeg, is er geen veroordeling en kan deze reden dus niet ingeroepen worden. In dat geval zou de verpachter wel het bovengaand punt 7 (ernstige belediging) kunnen invoeren. In het geval de pachter bv. vervolgd werd voor hormonengebruik maar opschorting van straf kreeg, zal de verpachter deze reden niet kunnen invoeren om de pachter geen recht van voorkoop te moeten aanbieden maar wel beroep kunnen doen op bovengaand punt 7.

9° Aanwending van de percelen voor doeleinden van algemeen belang.

In dat geval wil de verpachter verkopen aan een openbare instelling (Intercommunale, Vaams gewest enz.) die het pachtgoed zal aanwenden voor bv. sociale woningbouw, inrichten van een bedrijventerrein enz.

10° Aanwending van de percelen als bouwgrond of industriegrond.

De gronden moeten die bestemming hebben op het ogenblik van de verkoop. Als het om landbouwgronden gaat die in de toekomst ooit wel eens industriegrond of bouwgrond zullen worden, kan de machtiging niet verleend worden.

De pensioenering van de pachter is geen gegronde reden om bij verkoop machtiging te vorderen aan de Vrederechter om aan de pachter geen recht van voorkoop te moeten aanbieden.

Uitbatingsverplichting.

Als de verpachter geen van de bovengaande redenen kan inroepen, kan hij bij pensioenering van de pachter toch nog machtiging bekomen om het pachtgoed te mogen verkopen zonder aan de pachter een recht van voorkoop aan te bieden. Dat is het geval als de pachter "uitbolt" en niet meer voldoet aan de basisvereisten om te kunnen pachten (art. 1 Pachtwet). Als de pachter met zijn landbouwactiviteit geen winst meer maakt, het ook niet meer zijn bedoeling is om nog winst te maken maar hij tevreden is voor zover hij uit de kosten komt, hij bv. al zijn eigen landbouwgronden verkocht maar zich nog vastklampt aan de pachtgoederen omdat hij de hoeve goedkoop kan bewonen, hij de gronden winstgevend in seizoenpacht kan doorverhuren, hij louter als bezigheid aan landbouw doet maar geen toekomstperspectief meer heeft enz. kan de verpachter dit inroepen bij de Vrederechter. De Vrederechter zal altijd een onderzoek instellen en zowel de belangen van de pachter als die van de verpachter en eventueel van de kandidaat-koper in overweging nemen. Als de pachtgrond bv. aanpaalt aan de tuin van de kandidaat-koper zal de Vrederechter ook daarmee rekening houden.

De Vrederechter zal ook rekening houden met de leeftijd van de pachter. Als hij zijn recht van voorkoop uitoefent, moet hij het pachtgoed nog 5 jaar lang zelf uitbaten (art. 54 Pachtwet). Als hij zijn recht van voorkoop overdraagt, moet hij het pachtgoed 9 jaar lang zelf uitbaten (art. 48bis Pachtwet). Een gepensioneerde pachter die op het moment van de verkoop reeds 80 jaar oud is, zal het pachtgoed zelf moeten uitbaten tot zijn 89 jaar en wat niet vanzelfsprekend is. Als de kandidaat-koper een jonge landbouwer is van bv. 30 jaar, zal de Vrederechter ook rekening houden met het belang van de kandidaat-koper.

Algemeen kan men stellen dat, als de pachter gepensioneerd is en een pensioenuitkering geniet, zijn landbouwbedrijvigheid ondergeschikt geworden is. Zijn pensioen is zijn hoofdkomen en door zijn pensioen op te nemen, heeft hij te kennen gegeven dat hij als landbouwer uitbolt. In dat geval zal de Vrederechter eerder geneigd zijn om de verpachter machtiging te verlenen om te verkopen zonder nog aan deze gepensioneerde en uitbollende pachter een recht van voorkoop te moeten aanbieden.

Als de pachter de pensioenleeftijd bereikt heeft maar nog geen pensioenuitkering geniet en nog 100% actief is als landbouwer, zal de Vrederechter nagaan of het te verwachten is dat hij nog zeker gedurende vijf jaar actief kan zijn als landbouwer. Als hij zijn recht van voorkoop wil overdragen, zal de Vrederechter nagaan of de pachter nog 9 jaar actief kan zijn als landbouwer.