

Pachtopzegging bij lange pachten.

Aan lange pachten kan een einde gesteld worden om het pachtgoed te verkopen. Maar wanneer is er sprake van een lange pacht?

Pachtlooptijd.

Artikel 4 van de Pachtwet voorziet dat de pachtijd vastgesteld wordt door de partijen maar niet korter mag zijn dan negen jaar. Als toch een kortere tijd bedongen is, dan wordt die van rechtswege (automatisch) op negen jaar gebracht. Als de partijen bv. een schriftelijke pachtovereenkomst afsloten op 25 december 2010 en daarin uitdrukkelijk schrijven dat de pacht eindigt op 25 december 2015, dan is dit beding ongeldig. De pachter heeft recht op zijn negen jaar en de pacht zal dus zeker lopen tot 25 december 2019. Als in de pachtlooptijd geen geldige opzegging gegeven wordt, zal de pacht na 25 december 2019 verlengd worden met opnieuw een periode van negen jaar, dus tot 25 december 2028.

Soms wordt schriftelijk overeengekomen dat de pachtlooptijd 18 jaar is en dat dit moet beschouwd worden als twee opeenvolgende gebruikperiodes van negen jaar. Dit is van belang in het kader van de pachtopzegging door de verpachter. In een eerste en tweede negenjarige pachtperiode moet de opzegging gegeven worden twee tot vier jaar voor de pachtvervaldag. Als de pacht afgesloten is op 25 december 2010 loopt de pacht tot 25 december 2019 en moet de opzegging in de eerste periode gegeven worden tussen 25 december 2015 en 25 december 2017. In de tweede pachtperiode die daarna loopt tot 25 december 2028 moet de verpachter opzegging geven tussen 25 december 2024 en 25 december 2026. Het is pas na deze pachtperiodes dat de verpachter een opzegging kan geven gelijk wanneer maar met een opzeggingstermijn van drie jaar. Het Hof van Cassatie heeft reeds in een arrest van 15 juni 1973 beslist dat het beding dat de 18-jarige pachtlooptijd moet beschouwd worden als twee gebruikperiodes van negen jaar, niet geldig is. Dus zelfs als dit in een notariële pachtovereenkomst beschreven wordt, dan nog is dit niet geldig.

Lange pachten.

De Pachtwet van 7 november 1988 voorziet onder artikel 8 § 2 dat de pachter en verpachter een pacht kunnen afsluiten met een periode van minstens 27 jaar. In praktijk moet dit schriftelijk gebeuren omdat, als dit louter mondeling gebeurt, deze pachttermijn niet kan bewezen worden. Zonder bewijs, wordt de pachtlooptijd geacht negen jaar te zijn.

Zodra een "schriftelijke overeenkomst" opgemaakt is, kan een andere looptijd gelden. Als volgens artikel 8 §2 een pachtovereenkomst van langer dan 27 jaar afgesloten wordt, moet dit dus a-priori schriftelijk zijn. Het moet niet bij "notariële akte" en een "gewoon geschrift" geldt dus evengoed. Probleem van een "gewoon geschrift" kan dan zijn dat er achteraf "betwistingen" kunnen gevoerd worden over de "echtheid" van het geschrift of over de "echte" bedoelingen. Als pachtovereenkomsten afgesloten worden voor meer dan 27 jaar is het dus altijd het beste om die door een notaris te laten vastleggen. Voor de verpachter geeft dit ook het voordeel dat hij een hogere pacht prijs kan vragen nl. 50% meer voor de verpachte gronden en 25% meer voor de verpachte gebouwen.

Uitgebreider opzeggingsmogelijkheden.

Als een gewone pachtovereenkomst afgesloten is, zijn de opzeggingsmogelijkheden voor de verpachter beperkt. Zo kan de verpachter geen opzegging geven om het pachtgoed te verkopen. Bij een lange pacht met een minimumduur van 27 jaar kan dit wel. De verpachter kan opzegging geven om het pachtgoed te verkopen. De opzeggingstermijn is minimum 3 jaar en maximum vier jaar. Als bv. een pachtovereenkomst van dertig jaar afgesloten is op 25 december 1990, is de eerste looptijd tot 25 december 2020. De verpachter kan de pacht opzeggen tussen 25 december 2016 en 25 december 2017 tegen 25 december 2020 om het pachtgoed te verkopen. De pachter kan zich daar niet tegen verzetten voor zover de verpachter het pachtgoed ook effectief verkoopt. Als de verpachter geen pachtopzegging geeft tegen het einde van de lange pacht, in ons geval tegen 25 december 2020, dan loopt de pacht gewoon verder met periodes van 9 jaar. Vanaf dan is er geen mogelijkheid meer om de pachtopzegging te geven om het pachtgoed te verkopen. Die mogelijkheid bestaat dus enkel in de eerste lange pachtlooptijd.

En wat met oude pachtcontracten?

Bij notariële akte van 21 december 1984 werd een pachtovereenkomst afgesloten voor 30 jaar ingaande op 25 december 1984. De verpachter overleed en de kinderen wensten de pachter pachtopzegging te geven tegen 25 december 2014 om het pachtgoed te verkopen. Deze opzegging moet gegeven worden tussen 25 december 2010 en 25 december 2011 zijnde minstens 3 jaar en maximum vier jaar voor de pachtvervaldag.

In de overgangsbepalingen van de Pachtwet van 7 november 1988 is onder artikel 44 voorzien dat de in de Pachtwet vervatte regels van toepassing zijn op alle pachten die bij haar inwerkingtreding lopen of verlengd zijn. Ook is onder artikel 44,2° voorzien dat de lopende pachten kunnen omgezet worden in loopbaanpachten. Voor langlopende pachten van minstens 27 jaar is niets voorzien. De rechtbank van eerste aanleg te Leuven moest oordelen over een geval waarbij een pachtovereenkomst van 27 jaar afgesloten was te beginnen op 1 december 1972. De verpachter gaf pachtopzegging bij brief van 15 april 1996 om het pachtgoed te verkopen. Bij vonnis van 6 januari 1999 besliste de rechtbank dat deze pachtovereenkomst moest gelijkgesteld worden met een lange pacht zoals voorzien onder artikel 8 §2. Volgens de rechtbank van Leuven is de pacht die in 1972 afgesloten werd "van rechtswege" (automatisch) een lange pacht. Ook de Vrederechter van het kanton Huy besliste in een vonnis van 8 december 1999 dat de opzeggingsmogelijkheid van artikel 8 §2 ook geldt voor de reeds lopende langdurige contracten.

In een arrest van 17 mei 2010 heeft het Hof van Cassatie deze redenering afgewezen. Het Hof stelt dat artikel 44,2° van de Wet van 7 november 1988 de partijen de mogelijkheid biedt om een bestaande pachtovereenkomst om te zetten in een loopbaanpacht zoals geregeld door artikel 8§3 van de Pachtwet. De wet voorziet geen mogelijkheid om bestaande lange pachten om te zetten naar langlopende pachten. Het Hof oordeelde dat de wetgever in 1988 niet de bedoeling gehad heeft om de bedrijfszekerheid van de pachter die reeds voor de inwerkingtreding van de Wet van 7 november 1988 een pacht van minstens 27 jaar had bedongen, te verminderen door aan de verpachter een bijkomende reden van opzegging te geven.

Een lange pacht die afgesloten werd voor de wet van 7 november 1988 kan dus niet opgezegd worden om het pachtgoed te verkopen. Dat kan enkel voor lange pachten afgesloten na 7 november 1988.

© Advocaten J. Meersman & A. Van Keer