

Bewoning van de hoeve.

Heeft de pachter de plicht om de hoevewoning te bewonen?

Pachtwet.

Op een pachtovereenkomst is niet alleen de Pachtwet toepasselijk maar ook de bepalingen van het burgerlijk wetboek gelden. Men noemt dit "het gemeen recht" dat in zijn algemeenheid toepasselijk blijft. Als er tegenstrijdigheden zijn tussen de Pachtwet en de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, zal de Pachtwet primeren. Als in de Pachtwet niets voorzien is, gelden de bepalingen van het burgerlijk wetboek.

Een pachtovereenkomst kan zowel betrekking hebben op een hoeve en gebouwen als op gronden. Als zij betrekking heeft op een hoeve en gebouwen, vormen die één geheel en mag de pachter het woongedeelte niet loskoppelen van het werkgedeelte. Hij moet de hoeve bewonen en moet de gebouwen uitbaten. Dat is zeker het geval als de bewoning van de hoeve uitdrukkelijk in de schriftelijke pachtovereenkomst opgenomen is. Artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek voorziet dat alle overeenkomsten die wettig zijn aangegaan de partijen tot wet strekken. De overeenkomsten kunnen enkel herroepen worden met hun wederzijdse toestemming of op gronden door de wet erkend. Als in de pachtovereenkomst uitdrukkelijk voorzien is dat de pachter de hoeve moet bewonen, moet hij de hoeve bewonen en mag hij niet eenzijdig beslissen om dat niet te doen. Als hij dat toch zou doen, kan de verpachter de pachtontbinding vorderen. Die pachtontbinding kan dan niet alleen gevorderd worden op grond van artikel 29 van de Pachtwet maar ook op grond van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 29 van de Pachtwet stelt:

"Indien de pachter van een landeigendom dit niet voorziet van de dieren en het gereedschap nodig voor het bedrijf, indien hij met de bebouwing ophoudt, indien hij bij de bebouwing niet als een goed huisvader handelt, indien hij het gepachte voor een ander doel aanwendt dan waartoe het bestemd was, of, in het algemeen, indien hij de bepalingen van de pachtovereenkomst niet nakomt, en daardoor schade ontstaat voor de verpachter, kan deze, naar gelang van de omstandigheden, de pachtovereenkomst doen ontbinden."

Als de bewoning van de hoeve uitdrukkelijk in de pachtovereenkomst voorzien is, is dit een bepaling van de pachtovereenkomst. De niet-bewoning is dan een niet-nakoming van een bepaling van de pachtovereenkomst en de verpachter kan de pachtontbinding vorderen. De verpachter moet dan wel zijn schade bewijzen maar het is duidelijk dat, als een hoevewoning niet bewoond wordt, die binnen de kortste tijd vervalt. Voor de verpachter houdt dit een schade in.

Burgerlijk Wetboek.

Bij het afsluiten van een pachtovereenkomst is het de landbouwuitbating die primeert en is bewoning ondergeschikt. Daarom stellen sommige auteurs dat de pachter niet de verplichting heeft om de hoeve te bewonen. Als de bewoning van de hoeve niet in de pachtovereenkomst voorzien is, zou de pachtontbinding dan niet kunnen gevorderd worden op grond van artikel 29 van de Pachtwet. Dit is m.i. enkel het geval als de hoevewoning geen deel uitmaakt van de gehele landbouwuitbating. Als de hoeve en gebouwen één geheel vormen bv. een vierkantshoeve, of als zij in dezelfde pachtovereenkomst vermeld staan die dus dezelfde dag afgesloten is, kan men m.i. niet spreken van een afzonderlijke eenheid. Men kan de hoeve dan niet loskoppelen van de landbouwuitbating. Indien dit toch zou kunnen, zou de verpachter moeten aanvaarden dat de hoeve door niet-bewoning vervalt, en wat nooit de bedoeling kan geweest zijn bij het afsluiten van de pachtovereenkomst waarbij alles in één geheel verpacht is en zodat de verpachter zelfs niet de

mogelijkheid had om de hoevewoning afzonderlijk aan een ander te verhuren. Ook tijdens de loopduur van de pacht, kan de verpachter de hoevewoning niet aan een derde verhuren.

Maar zelfs als aanvaard wordt dat artikel 29 van de Pachtwet niet zou gelden en de pachter op grond van de Pachtwet niet verplicht is om de hoeve te bewonen, dan geldt artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek. Dat stelt dat in wederkerige contracten de ontbindende voorwaarde altijd stilzwijgend begrepen is als één van de partijen haar verbintenis niet nakomt. In dat geval is het contract niet van rechtswege ontbonden. De partij jegens wie de verbintenis niet is uitgevoerd, heeft de keus om ofwel de andere partij te noodzaken de overeenkomst uit te voeren, wanneer de uitvoering mogelijk is, ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadevergoeding. De ontbinding moet in rechte gevorderd worden en aan de verweerder (de pachter) kan, naargelang de omstandigheden uitstel verleend worden.

De vraag is dan of bij het afsluiten van de pachtovereenkomst, ook de bewoning van de hoeve bedoeld was. Artikel 1135 van het Burgerlijk Wetboek stelt dat overeenkomsten niet alleen verbinden tot hetgeen daarin uitdrukkelijk bepaald is maar ook tot alle gevolgen die door de billijkheid, het gebruik of de wet aan de verbintenis, volgens de aard ervan, worden toegekend. Als een hoevewoning, gebouwen en gronden samen verpacht worden, is het de bedoeling van de beide partijen dat de hoevewoning bewoond wordt door de pachter. Indien dit niet zo bedoeld is bij het aangaan van de pachtovereenkomst, zou voor de hoevewoning een afzonderlijke huurovereenkomst afgesloten zijn. Dat is niet verboden voor zover de hoevewoning als een afzonderlijke entiteit kan beschouwd worden. Maar als de hoevewoning niet als een afzonderlijke eenheid kan beschouwd worden, en zij tezelfdertijd met de gebouwen en gronden verpacht wordt, heeft de pachter de plicht om de hoeve te bewonen. Doe hij dat niet, dan kan de verpachter de pachtontbinding vorderen op grond van het gemeen recht.

De pachtontbinding is geen automatisme. De rechter zal altijd de feitelijke omstandigheden nagaan maar ook nagaan wat de gemeenschappelijke bedoeling was van de partijen. Was het hun bedoeling bij het afsluiten van de pachtovereenkomst dat de hoevewoning zou bewoond worden? Als bv. een vierkantshoeve verpacht werd, zal moeilijk kunnen voorgehouden worden dat partijen niet de bedoeling hadden dat de hoevewoning zou bewoond worden. Als de hoevewoning verwijderd is van de gebouwen en gronden, zou kunnen voorgehouden worden dat de bewoning van de hoeve geen essentiële voorwaarde was.

In alle geval, zodra de pachter na het afsluiten van de pachtovereenkomst zijn intrek neemt in de hoevewoning en daar zijn wettelijke domicilie neemt, kan hij achteraf niet voorhouden dat hij niet verplicht is tot bewoning van de hoeve. Als hij de hoeve niet meer bewoont en ergens anders zijn domicilie neemt, kan de verpachter de pachtontbinding vorderen. Leegstand leidt onvermijdelijk tot verkrotting en dat maakt een schade uit voor de verpachter.

Als het woongedeelte van de hoeve vervallen is en de verpachter geen herstellingen uitvoert, zou de pachter opheffing van zijn bewoonplicht kunnen verzoeken aan de verpachter. Als de verpachter dat niet wil toekennen, moet de pachter opheffing van zijn bewoonplicht vorderen voor de Vrederechter. Evenwel is dergelijke procedure riskant. De verpachter kan nl. een tegenvordering instellen en pachtontbinding vorderen omdat de pachter door de procedure in te stellen, zelf heeft toegegeven dat hij een deel van het pachtgoed niet meer kan gebruiken en zodat de gehele verpachting ter discussie kan gesteld worden. Alvorens de procedure in te stellen, moet de pachter dus grondig afwegen of hij dit risico wil lopen.

Copyright Advocaten J. Meersman & A. Van Keer
Specialisten Pacht- en landbouwrecht
Willem Tellstraat 22, 9000 Gent
t. 09 225 80 30 fax 09 225 73 26
e-mail: meersman.vankeer@adv-mvk.be