

Het voorkooprecht.

Als pachtgronden verkocht worden, moet de verkoper het recht van voorkoop aanbieden aan zijn pachter. Toch zijn er uitzonderingen.

Voorkooprecht.

Het recht van voorkoop is het recht dat de pachter heeft om, als het pachtgoed verkocht wordt, daarvan in kennis gesteld te worden en om bij gelijk bod boven ieder andere kandidaat-koper het pachtgoed zelf in te kopen. De pachter kan het pachtgoed ook laten inkopen door zijn echtgenote, zijn afstammelingen of schoonkinderen voor zover die effectief aan de uitbating van het pachtgoed deelnemen. Men kan dus maar het recht van voorkoop uitoefenen als men het pachtgoed daadwerkelijk uitbaat. Dat is ook de reden waarom het voorkooprecht ingevoerd werd nl. om de pachter de kans te bieden zijn landbouwexploitatie verder te zetten.

Het recht van voorkoop geldt enkel bij een verkoop van het pachtgoed. Het kan zowel gaan om de verkoop van het ganse pachtgoed als om de verkoop van een deel ervan. De verpachter heeft het recht om bv. enkel de pachtgronden te verkopen en niet de hoeve en zodat de pachter geen leefbaar bedrijf meer overhoudt.

In sommige gevallen is men geen volle eigenaar maar is er een splitsing van de eigendom in naakte eigendom (of blote eigendom) en vruchtgebruik. Dat is bv. het geval na overlijden van één van de eigenaars bv. de echtgenoot en waarbij de overlevende echtgenoot een vruchtgebruik krijgt op het deel van de overledene en de kinderen de naakte eigendom krijgen. Als dan de naakte eigendom van het pachtgoed verkocht wordt, heeft de pachter een recht van voorkoop. Als het vruchtgebruik verkocht wordt, heeft de pachter geen recht van voorkoop omdat hij daardoor geen eigendom kan verwerven.

Geen voorkooprecht.

Wanneer het pachtgoed *geruild* wordt, heeft de pachter geen recht van voorkoop. Dat is alleen als het pachtgoed geruild wordt met een andere gelijkwaardige eigendom en zonder betaling van een opleg of maar met geringe betaling van een opleg. Als de opleg niet gering is of de goederen zijn niet gelijkwaardig, kan er sprake zijn van een vermomde verkoop en kan de pachter een procedure instellen in miskenning van zijn recht van voorkoop.

Als het pachtgoed aan een derde overgedragen wordt mits de verplichting om in het *levensonderhoud* te voorzien van de verpachter, is er geen sprake van een verkoop. De pachter heeft dus geen recht van voorkoop.

De *levensonderhoudsovereenkomst* kan afgesloten worden met het doel het voorkooprecht van de pachter te omzeilen maar de pachter moet dat kunnen bewijzen. De pachter moet dan de veinzing kunnen bewijzen en wat niet gemakkelijk is. Het geval zou zich bv. kunnen voordoen van een terminaal zieke verpachter die het pachtgoed overdraagt aan een buurman met de verplichting om in zijn levensonderhoud te voorzien terwijl vaststaat dat de eigenaar-verpachter slechts enkele maanden te leven heeft. Als de pachter dit kan bewijzen, kan de rechtbank de overeenkomst beschouwen als een poging tot wetsontduiking.

Ook bij *schenking* van het pachtgoed heeft de pachter geen recht van voorkoop. Zelfs als de schenking gebeurt met een last, heeft de pachter geen recht van voorkoop tenzij de last de verkoopwaarde overtreft en wat de pachter moet kunnen bewijzen.

Wanneer het pachtgoed verworven is door erfenis of testament, en het onder de erfgenamen *in natura verdeeld wordt*, heeft de pachter geen recht van voorkoop. Het speelt hierbij geen rol of het pachtgoed in der minne dan wel gerechtelijk verdeeld wordt. Als één van de erfgenamen het geheel inkoop, heeft de pachter geen recht van voorkoop.

Als het pachtgoed *ingebracht wordt in een vennootschap*, heeft de pachter geen recht van voorkoop omdat de inbreng geen verkoop is.

Uitoefenen van het voorkooprecht.

Bij *verkoop uit de hand* moet de instrumenterende notaris per aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot de pachter in kennis stellen van de verkoopakte die opgesteld is onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt. De kennisgeving moet alle elementen bevatten opdat de pachter met kennis van zaken zou kunnen beslissen. Als bv. voorzien is dat de prijs in delen mag betaald worden of als er een uitgestelde betaling bedongen is, moeten die clausules ook aan de pachter medegedeeld worden. Hij heeft het recht om te kopen onder dezelfde voorwaarden als de kandidaat-koper.

De pachter heeft *een maand* de tijd om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Hij moet dit doen per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Doet hij dat niet, als hij de notaris bv. telefonisch verwittigt dat hij zijn voorkooprecht uitoefent of als hij een gewone brief schrijft, wordt de kennisgeving geacht niet te bestaan. De koper heeft dan geen voorkooprecht meer en de akte zal verleden worden met de kandidaat-koper.

Bij een *openbare verkoop* moet de notaris ten minste vijftien dagen voor de openbare verkoping kennis geven aan de pachter van de plaats, de dag en het uur van de verkoop. Als de pachter niet aanwezig is, wordt dit aanzien alsof hij afstand doet van zijn recht van voorkoop. De verkoop zal dan verdergezet worden zonder dat nog aan de pachter het recht van voorkoop moet aangeboden worden.

Als het goed toegewezen wordt aan de hoogste bidder, heeft de pachter een "bedenktijd" van 10 dagen. De notaris zal hem vragen of hij gebruik wil maken van die bedenktijd. Ook als de pachter in een eerste opwelling meent dat hij het pachtgoed niet wil inkopen tegen de geboden prijs, dan nog doet hij er best aan om toch gebruik te maken van zijn bedenktijd. Dit biedt hem de kans om na te gaan of hij tegen die prijs kan kopen dan wel of hij zijn recht van voorkoop kan overdragen aan een derde. Bij overdracht van het voorkooprecht aan een derde heeft de pachter nog een pachtzekerheid gedurende 9 jaar.

Als de verkoping gehouden wordt met een recht van hoger bod, en de pachter was bij de eerste zitdag aanwezig, moet de notaris de pachter in kennis stellen van het hoger bod en de dag, uur en plaats van de tweede zitdag. Na het laatste bod heeft de pachter ook dan een bedenktijd van 10 dagen.

Overdracht van het voorkooprecht.

De pachter mag altijd zijn recht van voorkoop overdragen aan een derde. Hij mag dit ook doen voor een deel van het pachtgoed maar dan moet hij het ander deel van het pachtgoed aankopen. Als de pachter zijn voorkooprecht overdraagt, moet hij de notaris daarvan in kennis stellen. Bij een verkoop uit de hand, moet hij de notaris binnen de maand in kennis stellen van de overdracht. Bij een openbare verkoop, kan de pachter de overdracht onmiddellijk mededelen ofwel binnen de 10 dagen bedenktijd. De kennisgeving aan de notaris moet dan gebeuren bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

Als de pachter zijn recht van voorkoop overgedragen heeft, moet hij het pachtgoed nog 9 jaar lang zelf uitbaten. Hij mag de exploitatie wel overdragen aan zijn bevoorrechte familieleden nl. zijn echtgeno(o)t(e), afstammelingen en schoonkinderen maar niet aan een derde.