

### Sancties bij miskenning van het voorkooprecht.

Bij verkoop van het pachtgoed moet de pachter de eerste keuze hebben tot kopen. Wat als de verpachter het pachtgoed verkoopt zonder het voorkooprecht van zijn pachter te eerbiedigen?

#### Kennisgeving van de verkoop.

Als het pachtgoed onderhands verkocht wordt, moet de notaris die de verkoopakte verlijdt, de pachter in kennis stellen van de verkoop. Niet alleen moet de pachter verwittigd worden dat het pachtgoed verkocht is, hij moet ook in kennis gesteld worden van de verkoopvoorwaarden. Tegen die voorwaarden moet hij als eerste kunnen kopen. Hij heeft één maand de tijd om de notaris te verwittigen dat hij wil kopen. Als de maand verstreken is, heeft hij geen recht van voorkoop meer. Daarom is het van het grootste belang dat, als de pachter zijn voorkooprecht wil uitoefenen, hij de notaris tijdig en per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot verwittigt. Een gewone brief of een telefonische mededeling aan de notaris is onvoldoende.

Als het pachtgoed openbaar verkocht wordt, moet de notaris de pachter minstens 15 dagen voordien de dag, uur en plaats van de openbare verkoop mededelen. Als de pachter niet naar de openbare verkoop gaat, verliest hij zijn recht van voorkoop. Als hij wel gaat, heeft hij 10 dagen bedenktijd na het laatste bod. Als hij zijn voorkooprecht wil uitoefenen, moet hij de notaris daarvan binnen de 10 dagen in kennis stellen, per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

#### Uitoefening van het voorkooprecht.

Als de pachter het recht van voorkoop zelf uitoefent, moet hij het pachtgoed aankopen tegen dezelfde voorwaarden als de kandidaat-koper. Hij mag geen bijkomende voorwaarden stellen. Als hij dat toch doet, bv. verzoekt om in schijven te mogen betalen, uitstel van betaling vordert, voorstelt om slechts een deel van het pachtgoed aan te kopen enz., dan wordt dit beschouwd als een weigering van het aanbod. De pachter verliest dan zijn recht van voorkoop.

Als de pachter het recht van voorkoop uitoefent, moet hij het pachtgoed nog zelf uitbaten gedurende een termijn van vijf jaar. Als hij binnen die termijn van vijf jaar het pachtgoed verkoopt aan een derde, moet hij het pachtgoed nog uitbaten gedurende negen jaar. De termijn dat hij het pachtgoed al uitgebaat heeft, wordt van die negen jaar afgetrokken. Als hij bv. in 2005 het pachtgoed aankocht, moet hij het tot 2010 zelf uitbaten. Als hij het in 2009 verkocht, dus na vier jaar uitbating, moet hij het nog tot 2014 uitbaten.

De pachter die de uitbatingsverplichting niet kan nakomen, kan zich tot de Vrederechter wenden om machtiging te bekomen om zijn exploitatie te staken. Dat kan bv. als hij zijn activiteit moet staken om gezondheidsredenen, zijn bedrijf door een brand vernietigd is enz.

Hij moet dat vooraf doen want als hij zijn exploitatie gestaakt heeft zonder die machtiging, mag de verpachter schadevergoeding eisen.

De schadevergoeding is forfaitair en bedraagt 50% van de verkoopprijs van de verkochte pachtgoederen. Dit betekent dat de verpachter dus zijn schade niet moet bewijzen. Zodra de pachter de exploitatie gestaakt heeft, wordt de schadevergoeding geacht 50% van de verkoopprijs te zijn.

De pachter die zijn recht van voorkoop zelf uitoefende, mag de exploitatie ervan wel overdragen aan zijn afstammelingen en schoonkinderen en die dan gewoon zijn exploitatieverplichting overnemen.

De pachter mag zijn recht van voorkoop aan een derde overdragen. Die derde mag een naast familielid zijn maar ook een derde waarmee de pachter geen familiebanden heeft.

Als de pachter zijn voorkooprecht overgedragen heeft aan een familielid

## Sancties.

Als de pachter zijn recht van voorkoop uitoefent voor zichzelf, moet hij het pachtgoed gedurende vijf jaar zelf uitbaten. Hij mag de uitbating wel overdragen aan zijn echtgenoot, afstammelingen en schoonkinderen maar niet aan een derde en die moeten het pachtgoed dan verder uitbaten tot de termijn van 5 jaar verstreken is. Als die termijn niet gerespecteerd wordt, heeft de verkoper het recht om schadevergoeding te eisen. Die schadevergoeding is forfaitair vastgelegd op 20% van de verkoopprijs.

Als de pachter zijn recht van voorkoop overgedragen heeft aan een derde, moet de pachter het pachtgoed zelf uitbaten gedurende 9 jaar. Hij mag de pacht wel overdragen aan zijn echtgenoot, afstammelingen en schoonkinderen maar niet aan een derde. Als hij de pacht overdraagt aan zijn echtgenoot, kinderen of schoonkinderen moeten die het pachtgoed verder uitbaten zodat het pachtgoed gedurende de volledige termijn van 9 jaar uitgebaat wordt. Als de pachter of diegene aan wie hij de pacht overgedragen heeft het pachtgoed niet uitbaten gedurende 9 jaar, heeft de verkoper het recht om een schadevergoeding te eisen van 50% van de verkoopprijs. Hij moet daar wel een procedure voor instellen voor de Vrederechter maar het schadebedrag van 50% van de verkoopprijs staat vast. De Vrederechter mag het niet verminderen maar ook niet verhogen.

Als het pachtgoed verkocht wordt zonder aan de pachter een recht van voorkoop toe te kennen, heeft de pachter het recht om de procedure tot terugkeer naar het pachtgoed in te stellen of om schadevergoeding te vorderen van de verkoper. De schadevergoeding is vastgelegd op 20% van de verkoopprijs. Ook hier is dit een vast bedrag dat de rechter niet mag verhogen of verminderen, zelfs als de werkelijke schade hoger of lager is. De schadevergoeding is als het ware een automatisme en waarbij de pachter niet moet bewijzen dat hij die schade werkelijk geleden heeft. Hij moet enkel bewijzen dat zijn recht van voorkoop geschonden is.

De procedure tot terugkeer naar het pachtgoed moet de pachter instellen tegen de koper en tegen de verkoper. De procedure moet ingesteld worden binnen een bepaalde termijn die afhankelijk is van het feit of de pachter kennisgeving gekregen heeft van de verkoop of niet. Als de notaris hem kennis gegeven heeft van de verkoop, is de termijn drie maanden te rekenen vanaf de kennisgeving. Als de pachter niet verwittigd werd van de verkoop, is de termijn 2 jaar te rekenen vanaf de overschrijving van de verkoopakte. Na die drie maanden of twee jaar, kan de pachter wiens recht van voorkoop miskend werd, geen procedure meer instellen tot terugkeer naar het pachtgoed. Hij kan wel nog een procedure instellen om schadevergoeding te bekomen. In dat geval is de schadevergoeding niet beperkt, zij zou in principe zelfs hoger kunnen zijn dan 20% van de verkoopprijs, maar de pachter moet dan wel de omvang van de schade bewijzen.

Bij miskenning van het recht van voorkoop blijft de pachter gewoon verder pachten van de nieuwe koper. De pacht eindigt dus niet en de pachter moet de pachtprijs betalen aan de nieuwe koper. Het geval kan zich voordoen dat het pachtgoed achter de rug van de pachter om verkocht is, en de verkopende verpachter nog de pachtprijs blijft innen. De pachter weet dan niet dat het verkocht is. Als hij dat 2 jaar later ontdekt, kan hij een procedure meer instellen tot terugkeer. Hij zal dan wel schadevergoeding kunnen eisen en het feit dat de verkoper de pachtprijs bleef innen, zal door de rechter als bedrieglijk kunnen beschouwd worden.

Advocaten J. Meersman & A. Van Keer  
Specialisten Pacht- en Landbouwwrecht  
Willem Tellstraat 22– 9000 Gent  
T (09)225 80 30 – F (09)225 73 26  
[meersman.vankeer@adv-mvk.be](mailto:meersman.vankeer@adv-mvk.be)