

Gepensioneerde landbouwers blijven pachters.

Anne Van Keer
Specialiste Pacht- en Landbourecht

Gepensioneerde boeren behouden hun pachtrechten maar als zij geen bedrijf meer hebben, riskeren zij een vordering in pachtontbinding.

Langzaam uitbollen.

Een boer is een zelfstandige en is dus niet gebonden aan een pensioenleeftijd. Momenteel is de wettelijke pensioenleeftijd voor een man 65 jaar en, tot 2009, voor een vrouw 63 jaar. Maar landbouwers mogen na hun wettelijke pensioenleeftijd blijven werken want zij zijn niet verplicht om hun pensioen op te nemen. Als zij niet met pensioen gaan, is er qua pachtrechten geen enkel probleem: de pachter blijft gewoon doorwerken en voldoet aan alle bepalingen van de Pachtwet. De verpachter kan geen pachttopzegging geven wegens pensioenering van de pachter (artikel 8bis Pachtwet) aangezien de pachter geen pensioenuitkering geniet.

Maar eens de pachter zijn pensioen opneemt en een pensioenuitkering geniet, kan de pachttoestand veranderen. De pensioenuitkering van een zelfstandige schommelt rond de 650 euro per maand en bedraagt minder dan het leefloon van een OCMW-uitkeringsgerechtigde. Daarom blijven de meeste gepensioneerde landbouwers na hun pensioen toch nog doorwerken. Zij mogen nog 10.845 euro bijverdienen en kunnen dus langzaam uitbollen.

Het opnemen van een pensioen door de pachter kan wel een weerslag hebben op de pachtrechten. De verpachter kan pachttopzegging geven op grond van artikel 8bis van de Pachtwet. Als de pachter gepensioneerd is, geen opvolger heeft en een pensioenuitkering geniet, kan de verpachter pachttopzegging geven ofwel om het pachtgoed zelf uit te baten, ofwel om het te verpachten of te verkopen met het oog op de exploitatie door een leefbaar bedrijf. Als de verpachter opzegging geeft om te verpachten of te verkopen, moet dat dus gebeuren aan iemand die een "leefbaar bedrijf" zal uitbaten. De begunstigde pachter of koper is dus gekend op het ogenblik van het geven van de opzeg en die moet de uitbating aanvatten binnen de zes maanden nadat de gepensioneerde pachter het pachtgoed verlaten heeft.

Onderverpachten.

Als de pachter na zijn pensioen niet meer wil doorwerken, kan hij niet meer voldoen aan artikel 1 van de Pachtwet dat aan de pachter oplegt om de pachtgoederen bedrijfsmatig uit te baten. Als de gepensioneerde pachter zijn BTW-inschrijving schrapt en geen BTW-nummer meer heeft, kan hij geen goederen of diensten meer leveren en kan hij dus geen pachter meer zijn. Hij kan ten allen tijde pachttopzegging geven en moet een opzeggingstermijn inachtnemen van ten minste één jaar (art. 14 Pachtwet). De meeste verpachters hebben er geen bezwaar tegen dat de pachter een opzegging geeft zonder opzeggingstermijn omdat zij de gronden dan onmiddellijk kunnen doorverpachten aan een derde of ze pachtvrij kunnen verkopen.

Sommige gepensioneerde pachters blijven zich vastklampen aan de pachtrechten. Zij blijven de gronden gewoon verder pachten en geven ze in onderpacht aan een gebuur of aan een bevriende landbouwer. Volgens de Pachtwet is dat verboden. Een onderverpachting of pachtoverdracht aan een derde mag nooit zonder de schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verpachter (art. 30 Pachtwet). Bij verboden onderverpachting kan de verpachter de pachtontbinding vorderen.

De onderpachter of pachtovernemer heeft in dit geval geen enkel recht. Hij kan van de ene dag op de andere van het pachtgoed uitgedreven worden en zelfs de wassende vruchten mag hij niet meer oogsten.

Seizoenpachten.

Veel gepensioneerde pachters omzeilen de Pachtwet door seizoenpachten af te sluiten. Volgens artikel 2,2° van de Pachtwet kan elke pachter de pachtgronden doorverhuren voor een duur van minder dan één jaar en voor een bepaalde teelt. Hij moet wel zelf de voorbereidingswerken en de bemestingswerken uitvoeren maar kan daarvoor loonwerkers raadplegen. Hij moet enkel kunnen bewijzen dat hij de factuur van de loonwerkers betaalde. En dan nog, in sommige gevallen zijn de geschreven seizoenverhuringcontracten gewone voorgedrukte documenten die elk jaar opnieuw ingevuld worden maar waarbij de seizoenpachter de grond nooit laat liggen. Het zijn onderverpachtingen die vermomd zijn als seizoenpacht.

In een vonnis van 8 juni 2007 oordeelde de Vrederechter van het kanton Deurne dat de zeven cultuurcontracten die de pachter voorlegde voor 7 opeenvolgende jaren van seizoenverpachting een omzeiling inhielden van de Pachtwet. De Vrederechter ontbond de pacht in het nadeel van de pachter die veroordeeld werd tot het betalen van een vergoeding van 3.500 euro. De Vrederechter onderzocht eerst de werkelijke pachttoestand en stelde vast dat de pachter geen enkel document kon voorleggen waaruit zijn landbouwbedrijvigheid bleek. Hij legde geen BTW-nummer voor, geen bewijzen van betaling van sociale zekerheidsbijdragen, geen mestbankaangiftes, geen overzichten van de premierechten enz. zodat de rechter oordeelde dat, aangezien geen enkel bewijs kon gegeven worden dat hij nog wel landbouwer was, de voorgelegde cultuurcontracten niet met de werkelijkheid konden stroken. Inderdaad moet de pachter als seizoenverpachter zelf de voorbereidingswerken en bemestingswerken uitvoeren en als de pachter geen tractor meer heeft en ook geen facturen van loonwerkers kan voorleggen, bewijst dit op zich dat hij die plicht niet nakwam.

Over de vraag gedurende hoeveel jaar een pachter de gronden in seizoenpacht mag doorverhuren, heeft de Vrederechter zich in dit vonnis niet uitgesproken. Als dit gedurende opeenvolgende jaren gebeurt, bewijst de pachter dat hij de pachtgronden niet meer zelf nodig heeft en kan de verpachter de pachtontbinding vorderen. De Vrederechter zal elk geval afzonderlijk beoordelen en zal de reden nagaan waarom de pachter de pachtgronden jaar na jaar in seizoenpacht doorverhuurt. Als dat bv. is omdat de pachter ziek is of in afwachting dat de bedrijfsopvolger de pacht overneemt, zal de rechter het afsluiten van seizoenpachten niet als een misbruik beschouwen. Als het enkel is om door de huuropbrengst een bijkomende pensioenuitkering te kunnen genieten, kan drie jaar als een maximum beschouwd worden.