

| Landpacht




NOTARIS.BE

Algemeen

Gaan samenwonen, een woning kopen, een eigen zaak starten of een erfenis voorbereiden? Belangrijke stappen in uw leven waar u best op voorhand goed over nadenkt. De notaris is perfect geplaatst om u te begeleiden. U kan er terecht voor onafhankelijk advies op maat zodat u in alle vertrouwen uw projecten kan realiseren.

Deze brochure helpt u alvast op weg. Voor persoonlijk advies maakt u best een afspraak met een notariskantoor. Een eerste gesprek is doorgaans gratis. Indien er een grondige dossierstudie nodig is, maak dan vooraf duidelijke afspraken over de vergoeding. Het tarief is in de meeste gevallen bij wet vastgesteld, zodat u niet voor verrassingen komt te staan.

In deze reeks zijn ook andere brochures beschikbaar: Huwen, Ongehuwd samenwonen, Huren verhuren, Wat kan uw notaris voor u doen, EOT, Wat als niet iedereen overeenkomt, Vennootschappen, Schenken, Erven, Successierechten en Successieplanning.

Regelgeving verandert snel. Misschien staat er reeds een aangepaste versie van deze brochure op www.notaris.be. U vindt er naast FAQ's, video's en rekenmodules, ook een handig adresboek met de contactgegevens van alle notariskantoren.

Het netwerk van 1.150 notariskantoren telt 1.550 notarissen en 8.000 medewerkers. Jaarlijks komen er ruim 2,5 miljoen mensen over de vloer.



Landpacht

INLEIDING

De pachtwet wordt zeer strikt toegepast, zodat het wenselijk is om bij moeilijkheden, betekeningen en procedures een juridisch geschoold raadsman te consulteren. Uw notaris staat hiervoor tot uw dienst.

Soms is zijn tussenkomst zelfs wettelijk opgelegd. De toepassing van de landpacht staat onder controle van de vrederechter. Alle verzoeningspogingen en procedures verlopen in eerste aanleg via deze magistraat.

TOEPASSINGSGEBIED

Bedoeld wordt de huur van onroerende goederen die vanaf het ogenblik dat de pachter er in het genot van treedt (bij het begin of in de loop van de pacht-tijd), door deze pachter hoofdzakelijk worden gebruikt in zijn landbouw-bedrijf. Bosbouw valt niet onder de toepassing van de pachtwet.

Onder "landbouwbedrijf" wordt verstaan de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwpro-ducten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop.

Dit betekent evenwel niet dat alleen landbouwers pachters kunnen zijn, ook niet dat het om een hoofdberoep moet gaan.

Iemand die een perceeltje grond be-werkt en de producten hiervan voor persoonlijk gebruik oogst, valt niet onder de pachtwet.

"Bedrijf" duidt op een economische uit-bating, veronderstelt een "geregelde" activiteit en de aanwezigheid van een minimum aan geschikt exploitatiema-terieel.

Tevens worden een aantal andere spe-cifieke gebruiksmogelijkheden uitgeslo-ten, zoals bv. de pacht voor industriële vetmesterij onafhankelijk van een land-bouwbedrijf, de cultuurcontracten, enz.

Onder "cultuurcontract" wordt verstaan het contract waardoor een exploitant van gronden en weiden, na de voor-bereidings- en bemestingswerken te hebben uitgevoerd, het genot daarvan voor een bepaalde landbouwteelt aan een derde afstaat tegen betaling. Het cultuurcontract veronderstelt een ge-bruiksduur van minder dan 1 jaar.

Bewijs van pacht

Principe : de pacht moet schriftelijk worden vastgelegd.

Het geschrift kan onderhands of bij notariële akte worden opgemaakt. In sommige gevallen is een notariële akte verplicht, bijvoorbeeld bij een eerste pachtperiode van méér dan 9 jaar.

Bij ontstentenis van geschrift mag de exploitatie bewezen worden met alle middelen, inbegrepen getuigen en vermoedens.

Daarenboven kan de pachter het bewijs ook leveren door voorlegging van een “bewijs van betaling”.

DUUR

De duur wordt vastgesteld door de partijen maar mag niet korter zijn dan 9 jaar.

Bij gebrek aan geldige opzegging wordt de pacht van rechtswege verlengd voor opeenvolgende perioden van telkens 9 jaar zelfs indien de eerste gebruiksperiode langer heeft geduurd dan 9 jaar.

Daarnaast bestaat ook de loopbaanpacht: de verpachter verleent aan de

pachter een vaste pacht tot deze laatste de leeftijd van 65 jaar bereikt heeft met een wettelijk minimum van 27 jaar. De pachter moet dus jonger zijn dan 38 jaar bij het aangaan van de pacht. Deze pacht eindigt echter onvoorwaardelijk bij het bereiken van deze leeftijd, er is geen pachtervernieuwing mogelijk. Gedurende deze loopbaanpacht zijn onderpacht en pachtoverdracht toegelaten. Eenzijdige opzegging gedurende deze periode is niet mogelijk.

Door deze formule wordt aan de pachter de zekerheid van een volledige beroeps carrière verleend en worden aan de verpachter bepaalde voordelen geboden inzake pacht prijs en inkomstenbelastingen.

Enkel de onroerende voorheffing is verschuldigd; de inkomsten van deze pacht zijn niet belastbaar.

Opzegging door de verpachter

(eigenaar van de grond)

De wet voorziet eigenlijk drie verschillende tijdstippen waarop **opzegging door de verpachter** kan gebeuren, en dit naargelang het motief of de aard van het goed.

WANNEER

Op ieder ogenblik

- Gronden die, wegens hun ligging ten tijde van het aangaan van de pachtovereenkomst, zonder dat er wegenwerken worden uitgevoerd, beschouwd worden als bouw- of industriegrond, en als dusdanig in een schriftelijke pachtovereenkomst staan vermeld.
- Gronden die, op het ogenblik van de opzegging, zonder dat er vooraf wegenwerken uitgevoerd worden, als bouwgrond moeten worden beschouwd.
- Grond die bij het woonhuis van de verpachter aansluit, niet groter is dan 20 are en zal worden aangewend voor gezinsdoeleinden.
- In alle voormelde gevallen is de opzeggingstermijn minstens 3 maand en dient de grond nadien te worden aangewend respectievelijk als bouwgrond, industrieterrein of tuin.

Bij het verstrijken van elke pachtperiode

De voornaamste redenen zijn:

- persoonlijke en werkelijke bedrijfsmatige exploitatie gedurende minimum 9 jaar (vooropzeggingstermijn min. 2 – max. 4 jaar).

- Met “persoonlijk” wordt bedoeld niet alleen zelf maar ook bv. door de afstammelingen;
- waardevermindering van het goed door slecht onderhoud of ernstige nalatigheid vanwege de pachter;
- andere redenen van opzegging zijn: samenvoeging van percelen, ruil van percelen, verdeling van een verpacht bedrijf, grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter, zware beledigingen en veroordelingen.

Op ieder ogenblik vanaf de 3^{de} pachtperiode

Persoonlijke bedrijfsmatige exploitatie (vooropzeg: min. 3 – max. 4 jaar).

HOE

De opzegging bij aangetekend schrijven moet, op straffe van nietigheid, de juiste redenen opgeven. Ook moet daarin worden vermeld dat de verpachter, de geldigverklaring van de opzegging voor de vrederechter zal vorderen, indien de pachter hem binnen de 30 dagen na verzending van de opzegging geen schriftelijke instemming heeft betekend.

GEPENSIONEERDE PACHTER

Er bestaat een bijzondere regeling voor.

De opzegging aan een gepensioneerde pachter zonder opvolgers, en dit voor eigen gebruik of om het goed te verpachten of te vervreemden aan een leefbaar bedrijf of aan een bedrijf dat het voorwerp uitmaakt van een ontwikkelingsplan.

Opzegging door de pachter

Ongeacht de duur en ondanks elke andersluidende overeenkomst, kan de pachter te allen tijde een einde maken aan de pacht, mits opzegging ten minste één jaar vooraf.

Het spreekt vanzelf, dat indien de beide partijen akkoord zijn, zij steeds een einde aan de lopende pacht kunnen maken. Dit akkoord moet vastgesteld worden bij notariële akte of bij een verklaring voor de vrederechter.

Overlijden van verpachter of pachter

Deze gebeurtenissen maken geen einde aan de pacht.

De verpachter kan echter wel onder bepaalde voorwaarden aan de erfgenamen van de pachter opzegging geven, nl. indien deze mogelijkheid uitdrukkelijk is voorzien in de overeenkomst, en bovendien de erfgenamen van de pachter niet de door de wet aangegeven bevoorrechte personen zijn. In dat geval dient hij zijn opzegging te geven binnen het jaar na het overlijden van de oorspronkelijke pachter.

Anderzijds hebben de erfgenamen van de pachter zelf het recht om binnen het jaar na het overlijden, de pacht op te zeggen of het recht om de voortzetting van de pacht te vragen. Indien verschillende erfgenamen de pacht willen voortzetten, voorziet de wet in een rangorde van voorkeur en dit onder controle van de vrederechter.

In geval van overlijden kunnen de bevoorrechte erfopvolgers zelf de pachtvernieuwing vragen aan de verpachter.

Pachtprijs en andere geldelijke lasten

Alle bedingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het betalen van belastingen en taksen of tot het dragen van andere lasten die in feite door de verpachter verschuldigd zijn, worden als niet-bestaande beschouwd.

De verpachter is verplicht aan de pachter een kwijtschrift te geven voor de ontvangen pachtgelden en er de werkelijk betaalde som op te vermelden. De grootte en de betaling van de pachtSom kan bewezen worden met alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

De pachter kan ook de pachtprijs betalen per postassignatie, postcheque op naam, postwissel of door overschrijving of storting. Dit geldt als bewijs van betaling, zo de verpachter de betaling zou betwisten.

De pachtprijs wordt bepaald door de pachter en de verpachter maar is wettelijk beperkt. Het wettelijke maximum wordt berekend door het kadastraal inkomen van de verpachte gronden en gebouwen te vermenigvuldigen met een coëfficiënt die wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en verschilt van streek tot streek. Deze coëfficiënten worden vastgesteld door de pachtprijzencommissie.

Zij kunnen verschillend zijn voor gronden en gebouwen.

De pachter kan een vermindering van de pachtprijs bekomen als de oogst mislukt of vernield is.

Er is ook voorzien dat zowel verpachter als pachter een herziening van de pacht kunnen vragen (dit alles evenwel binnen de grenzen van de wettelijke maximumprijzen).

De pachtprijs is een essentieel element voor het bestaan van pacht: indien er gratis gebruik is, dan is er van pacht geen sprake en valt de overeenkomst niet onder haar strenge wettelijke bepalingen. De pachtprijs kan worden uitgedrukt in een geldsom, maar ook door een verwijzing naar een hoeveelheid landbouwproducten of naar de prijs van landbouwproducten. Het is de verpachter die moet bewijzen dat er geen pachtprijs werd betaald.

Voor een loopbaanpacht en voor een pacht van minimum 27 jaar kan een hogere pachtprijs aangerekend worden. Er gelden ook hiervoor maxima.



Exploitatie van het gepachte goed

Alle bedingen die de vrijheid van de pachter over de wijze van bebouwing van de gepachte grond of i.v.m. de beschikking over de producten van de hoeve beperken, worden als niet-bestaande beschouwd.

Zijn daarentegen wel geldige bedingen: de teruggave van het goed moet gebeuren in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan de oorspronkelijke staat en hagen, wegen, struikgewas en bomen moeten in stand gehouden zijn.

De pachter heeft het recht om allerlei gebouwen op te richten, mits hij ze onderhoudt en er alle lasten van draagt. Hij mag alle werken uitvoeren die ten goede komen aan de bewoonbaarheid en de exploitatie van het gepachte goed en die stroken met de bestemming ervan.

Bij weigering tot toelating door de eigenaar kan hij machtiging vragen aan de vrederechter.

Bij het einde van de pacht heeft de pachter die de kosten van de gebouwen en werken heeft gedragen, recht op een vergoeding, gelijk aan de waardevermeerdering die het goed daardoor heeft gekregen.

Twee gevallen dienen te worden onderscheiden:

- oprichting van gebouwen of uitvoering van werken met toelating van de eigenaar: de vergoeding mag niet

lager zijn dan de door de pachter gedragen kosten, in zoverre ze niet zijn afgeschreven; deze afschrijving wordt forfaitair bepaald op 4% per jaar;

- oprichting van gebouwen of uitvoering van werken zonder toelating van de eigenaar: de vergoeding mag niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de laatste 5 jaren in het geheel aan pacht heeft betaald voor al de goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

De verpachter moet in elke akte van vervreemding van het verpachte goed, en na eventuele raadpleging van de pachter, alle werken vermelden die deze laatste heeft uitgevoerd, evenals de toestemming of de machtiging van de vrederechter krachtens welke ze werden verricht.

Indien de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken die met toestemming van de pachter zijn uitgevoerd, kan de pacht prijs worden verhoogd zoals door de partijen wordt overeengekomen of door de rechter wordt bepaald.

Voor aanplantingen uitgevoerd door de pachter geldt een speciale regeling.

Indien de pachter een andere bestemming geeft aan het gepachte goed of het niet behoorlijk uitbaat en hierdoor schade ontstaat voor de verpachter, kan deze de pacht overeenkomst doen ontbinden en schadevergoeding eisen vanwege de pachter.

Onderpacht en pachtoverdracht

Onderpacht of pachtoverdracht van het geheel of een deel van de verpachte goederen is in principe slechts mogelijk mits schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verpachter.

Onderpacht

De pachter kan zonder de toestemming van de verpachter het gehele pachtgoed in onderpacht geven aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, evenals aan de echtgenoten van voornoemde afstammelingen of geadopteerde kinderen.

De duur van de onderpacht kan de duur van de hoofdpacht niet overschrijden.

Pachtoverdracht

De pachter kan zonder toestemming van de verpachter zijn pacht geheel overdragen aan dezelfde personen als die vernoemd in de vorige paragraaf. De overnemer treedt in al de rechten en plichten die uit de pacht voortvloeien, maar de overdrager blijft samen met de overnemer hoofdelijk verantwoordelijk voor het voldoen van de verplichtingen die uit de pacht ontstaan.

Bevoorrechte pachtoverdracht

Wanneer de pachter of zijn rechtverkrijger binnen de 3 maanden na de ingenottreding door overname aan de verpachter kennis geeft bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot van de pachtoverdracht, dan ontstaat hierdoor pachtvernieuwing ten voordele van de overnemer(s). De bevoorrechte pachtoverdracht is enkel mogelijk ten voordele van de in de paragraaf 'onderpacht' vermelde personen.

Dit heeft dus tot gevolg dat een nieuwe eerste pachtperiode ingaat van 9 jaar die aanvangt op de verjaardatum van de ingenottreding door de overdrager en volgend op de kennisgeving. In dit geval is de overdrager ontslagen van alle uit de pacht voortvloeiende verplichtingen ontstaan na de kennisgeving.

De verpachter kan tegen dergelijke pachtoverdracht verzet aantekenen door dagvaarding voor de vrederechter van de vroegere en nieuwe pachter(s). Dit moet gebeuren binnen 3 maanden na voormelde kennisgeving op basis van ernstige redenen, limitatief opgesomd in de wet. Als voornaamste reden wordt vermeld: het voornemen van de verpachter om het goed zelf te exploiteren

Plichten van de verpachter

- Hij moet het pachtgoed afleveren in goede staat van onderhoud, zodat de exploitatie ervan door de pachter onmiddellijk kan beginnen.
- Evenwel is het jacht- en visrecht niet begrepen in de pacht (tenzij anders overeengekomen): de verpachter kan deze rechten verder blijven verhuren of zelf uitoefenen, alles evenwel onder toepassing van de specifieke wetgeving hieromtrent.
- Hij moet de overeengekomen oppervlakte ter beschikking stellen, zo niet loopt hij het risico van pacht prijsaanpassing en zelfs van de eis tot ontbinding van de pacht.
- Hij moet het pachtgoed in stand houden en de grote herstellingen uitvoeren. Hij moet de pachter vrijwaren tegen gebreken van het pachtgoed die het normale gebruik ervan onmogelijk maken en tegen verstoring.

Plichten van de pachter

- De pacht prijs tijdig betalen.
- Het pachtgoed uitbaten maar in alle vrijheid.
- Het pachtgoed teruggeven bij het einde van de pacht.
- De uitvoering van de nodige huurherstellingen (onderhoud van gebouwen, grachten zuiver houden) en het herstel van beschadigingen en verliezen.

Vergoedingen bij het einde van de pacht

Bij het einde van de pacht dient de pachter het goed terug te geven aan de verpachter in dezelfde staat als hij het ontvangen heeft, met uitzondering van de waardeverminderingen door ouderdom en overmacht.

Anderzijds dient de pachter vergoed te worden voor zijn achtergelaten stro en navetten en voor de reeds uitgevoerde bebouwing, en ook voor de door hem geplaatste gebouwen en de aangebrachte verbeteringen. Deze vergoeding wordt ofwel minnelijk overeengekomen ofwel bij beslissing van de vrederechter, doch zij zal maximaal de door de pachter werkelijk gemaakte kosten bedragen.

Er bestaat aldus:

- de gewone uittredingsvergoeding, ook prijzij genoemd: vergoeding voor mest en navetten. Zij staat in verband met het soort gewas dat er laatst op gekweekt werd;
- de vergoedingen voor gebouwen, werken of aanplantingen (zie hiervoor);
- de bijzondere uittredingsvergoeding: in gevallen waar de pacht wordt opgezegd voor aanwending van de pachtgrond als bouw- of nijverheidsgrond, voor algemeen nut, voor gezinsdoeleinden.

Deze vergoeding compenseert de door de pachter geleden schade.

Een minnelijke regeling of een verza-king aan deze rechten door de pachter kan slechts gebeuren na de opzegging en wordt vastgesteld uitsluitend voor de vrederechter of bij notariële akte. De berekening gebeurt volgens plaatselijke gebruiken.

Vervreemding van het pachtgoed en recht van voorkoop van de pachter

De verkrijger treedt tegenover de pachter in de rechten en de plichten van zijn voorganger. De pachtovereenkomst blijft volledig behouden.

Onder vervreemding wordt niet alleen verkoop verstaan (openbaar of uit de hand), maar ook ruil, schenking, inbreng in vennootschap, bijzonder legaat.

RECHT VAN VOORKOOP

Bij verkoop heeft de pachter een recht van voorkoop. Dit recht heeft hij niet bij schenking, verdeling onder mede-eigenaars, inbreng in vennootschap, ruiling (tenzij het een verdoken verkoop zou zijn).

Er is een aparte procedure voorzien voor de verkoop uit de hand en voor de openbare verkoop.

Verkoop uit de hand

De pachter heeft een recht van voorkoop vanaf de onderhandse verkoopovereenkomst. Deze laatste moet steeds opgemaakt worden onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het recht van voorkoop door de pachter. Dit recht van voorkoop wordt door de verplichte tussenkomst van de notaris betekend aan de pachter. Deze heeft altijd een maand tijd om zijn recht van voorkoop uit te oefenen door middel van een aangetekende brief of per deurwaardersexploot. De pachter kan het aanbod aanvaarden voor zichzelf of voor één of meerdere wettelijk toegelaten begunstigten, zo-

als bijvoorbeeld eigen afstammelingen of afstammelingen van zijn echtgenoot, die daadwerkelijk aan de uitbating van het pachtgoed deelnemen. De pachter kan ook zijn recht van voorkoop overdragen aan een derde. De pachter moet het goed kunnen kopen onder dezelfde voorwaarden als de derde kandidaat-koper. Deze voorwaarden worden hem medegedeeld door de notaris die hem een ontwerp van de akte betekent per aangetekende brief of per deurwaardersexploot.

Indien de pachter niet reageert binnen de maand of laat weten dit recht van voorkoop niet te willen uitoefenen, kan de verkoop met de derde kandidaat definitief doorgaan.

Openbare verkoop

De notaris verwittigt de pachter minstens 15 dagen vooraf van de openbare verkoop per aangetekende brief of per deurwaardersexploot.

Tijdens de openbare verkoop zal de notaris na het laatste bod in het openbaar aan de pachter vragen of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Indien de pachter van dit recht gebruik maakt, is het goed definitief aan hem verkocht.

Is de pachter echter afwezig of oefent hij zijn voorkooprecht niet uit dan wordt de openbare verkoop voortgezet om andere liefhebbers toe te laten verder te bieden.



De pachter kan zijn antwoord ook in beraad houden. De toewijzing geschiedt dan aan de laatste bieder onder opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen door de pachter van zijn recht van voorkoop binnen de termijn van beraad van 10 dagen. Ook in geval van openbare verkoop met recht van hoger bod, behoudt de pachter zijn recht van voorkoop. Hij zal zijn recht uitoefenen bij de definitieve toewijzing na hoger bod. Indien er echter geen hoger bod komt na de toewijzing zal de notaris hem nog het laatste bod betekenen en hem een recht van voorkoop geven gedurende 10 dagen.

Overdracht van het recht van voorkoop

De pachter kan – zowel bij verkoop uit de hand als bij openbare verkoop – zijn recht van voorkoop geheel of ten dele overdragen aan een derde.

Deze derde moet eveneens door zijn ondertekening of door zijn aanwezigheid op de openbare verkoop, zijn aanvaarding kenbaar maken aan de notaris.

Bij overdracht van dit recht ontstaat er automatisch in het voordeel van de pachter een nieuwe pacht en is hij verplicht gedurende 9 jaar het goed zelf uit te baten (hij behoudt wel het recht tot bevoorrechte pachtoverdracht). Doet hij dit niet, dan is hij een schadevergoeding van de helft van de verkoopprijs van de verkochte percelen

aan de verkoper verschuldigd, tenzij de vrederechter hem machtiging verleent wegens ernstige redenen.

Uitzonderingen

De wet voorziet bepaalde gevallen waarin geen recht van voorkoop bestaat:

- gebrek aan exploitatie door de pachter of zijn naaste familieleden (verboden onderpacht of overdracht van pacht);
- bij verkoop door de eigenaar aan een naast familielid (met verbod tot doorverkoop gedurende 2 jaar);
- verkoop aan een openbaar bestuur of publiekrechtelijke persoon;
- afstand van een onverdeeld deel aan een mede-eigenaar, die door erfenis of testament mede-eigenaar werd of die reeds mede-eigenaar was bij het aangaan van de pacht;
- verkoopbelofte met vaste dagtekening voor het sluiten van de pachtovereenkomst;
- na de opzegging door de pachter of na een minnelijke pachtbeëindiging;
- bij verkoop van sommige bouw- of nijverheidsgrond;
- pachtovereenkomsten betreffende onteigende of ten algemenen nutte verkregen gronden;
- bij machtiging tot verkoop zonder voorkooprecht door de vrederechter.

Bij openbare verkoop bepaalt de verkoper vrij of het goed in zijn geheel of in loten zal worden aangeboden. Indien deze verdeling in loten vastligt, dient de pachter op de zitdag zijn akkoord te geven tot de samenvoeging van loten. Afwezigheid of stilzwijgen van de pachter wordt beschouwd als goedkeuring.

Indien het recht van voorkoop niet werd gerespecteerd, heeft de pachter het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een forfaitaire schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20% van de verkoopprijs. De pachter heeft steeds de vrije keuze tussen de twee mogelijkheden. Zijn mogelijkheid tot vordering vervalt bij openbare verkoop na verloop van drie maanden te rekenen vanaf de datum van toewijzing. Bij onderhandse verkoop vervalt zijn mogelijkheid tot vordering na verloop van drie maanden te rekenen vanaf de kennisgeving van de verkoop aan de pachter (door de notaris die de akte verleden heeft) of, indien er geen kennisgeving is gebeurd, binnen de twee jaar na de overschrijving van de akte van verkoop.

Afstand van het recht van voorkoop kan enkel bij verklaring voor de vrederechter of bij notariële akte in de loop van de pachtovereenkomst. Een gewone onderhandse overeenkomst is volstrekt nietig.

Een dergelijke verklaring in de pachtovereenkomst zelf is eveneens nietig. De pachter kan ook in de verkoopakte vrijwillig tussenkomen en verzaken aan zijn recht van voorkoop.

Heeft de pachter zijn recht van voorkoop uitgeoefend, dan dient hij de voorwaarden van de verkoop na te leven.

Daarenboven mag de pachter het goed of de exploitatie ervan niet overdragen gedurende vijf jaar, tenzij aan bevoorrechte personen zoals zijn kinderen of aan een derde koper die een nieuwe pacht van negen jaar waarborgt. Aan de vrederechter kan eveneens de machtiging worden gevraagd om te mogen vervreemden of om het goed niet meer daadwerkelijk te moeten uitbaten.

De sanctie bij het niet eerbiedigen van deze verplichtingen is een schadevergoeding van 20% van de koopsom.

Bijkomende wetgevingen

WET OP HET UITGESTELD LOON IN DE LANDBOUW

De afstammelingen van een land- of tuinbouwer, en/of van zijn echtgeno(o)t(e) evenals de echtgenoten van deze afstammelingen hebben recht op een vergoeding, een zogenaamd 'uitgesteld loon', indien zij voor hun werk niet op een andere wijze zijn vergoed. Daartoe is vereist dat zij na de leeftijd van 18 jaar gedurende ten minste 5 jaar doorlopend een niet betaalde normale arbeid op het landbouwbedrijf hebben verricht. Het bewijs daarvan kan met alle rechtsmiddelen worden geleverd met inbegrip van getuigen en vermoedens. Dit uitgesteld loon wordt vastgesteld op de helft van het brutoloon van een geschoold(e) landbouwarbeid(st)er, berekend op basis van het hoogste loon dat van toepassing was gedurende de arbeidsperiode waarvoor uitgesteld loon kan worden gevorderd. Het maximum is de helft van het netto-actief van de gemeenschap of van de nalatenschap.

Het uitgesteld loon is eisbaar

- bij het overlijden van de exploitant of van één van de exploitanten;
- bij ontbinding van de gemeenschap voor wiens rekening het bedrijf werd geëxploiteerd;
- wanneer de exploitant zijn bedrijvigheid stopzet ten gevolge van een ouderlijke boedelverdeling.

Voor nalatenschappen die openvielen vóór 11 oktober 1985 geldt een andere, minder gunstige regeling. Dit uitgesteld loon valt niet onder toepassing van de inkomstenbelastingen.

WET TOT OVERNAME VAN DE KLEINE NALATENSCHAPPEN

Wanneer een nalatenschap openvalt die voor het geheel of voor een deel onroerende goederen bevat, waarvan het totale kadastraal inkomen € 1.565 niet overtreft, kunnen bepaalde rechtsregels ingeroepen worden tot behoud van het landbouwbedrijf.

Zo er onder de erfgenamen in rechte neerdalende lijn van de eerststervende echtgenoot minderjarigen zijn, kan de onverdeeldheid van de goederen die de langstlevende in vruchtgebruik heeft, gehandhaafd worden voor een termijn, of voor opeenvolgende termijnen, die mogen duren tot aan de meerderjarigheid van de jongste erfgenaam, echter niet langer.

Elke erfgenaam in rechte lijn en in voorkomend geval de langstlevende echtgenoot, heeft – volgens een wettelijk vastgestelde rangorde – het recht tot overname, op schatting, ofwel van de woning waar de erflater woonde, ofwel van het huis, de meubelen evenals van de gronden die de bewoner van het huis persoonlijk en voor eigen rekening in gebruik had; alsook van het landbouwmaterieel en de dieren

die tot de bebouwing dienden of van de goederen, de grondstoffen, het beroepsmaterieel en andere hulpmiddelen die aan het bedrijf zijn verbonden.

- de overnemer mag, behoudens ernstige reden die vooraf door de vrederechter als geldig wordt erkend, gedurende een periode van 5 jaar, vanaf de datum van de akte, de overgenomen onroerende goederen niet vervreemden.
- de overnemer is bovendien verplicht de overgenomen onroerende goederen binnen de 3 maanden en gedurende 5 jaar na datum van de akte persoonlijk te betrekken en uit te baten.

Bij overtreding van deze verplichtingen is in een schadevergoeding van 20% voorzien, tenzij bij openbare verkoop van deze goederen.

In dit laatste geval komt het verschil tussen de verkoopprijs en de overnamesom ten goede aan de gewezen mede-eigenaars.

WET OP DE ERFREGELING INZAKE LANDBOEWBEDRIJVEN

Als een nalatenschap voor het geheel of voor een deel een landbouwbedrijf omvat, heeft iedere erfgenaam in rechte nederdalende lijn, volgens een wettelijk vastgestelde rangorde, recht op overname van dat landbouwbedrijf op schatting, en dit zowel van de roerende als van de onroerende goederen die tot dat bedrijf behoren.

De overnemer is verplicht de overgenomen onroerende goederen binnen 6 maanden en gedurende 10 jaar na datum van de akte zelf of in de persoon van zijn echtgenoot of van zijn afstammelingen te exploiteren, tenzij de vrederechter hiervan opheffing verleent.

Behoudens een ernstige reden die door de vrederechter als geldig is erkend, kan de overnemer gedurende een periode van 10 jaar vanaf de datum van de akte de overgenomen onroerende goederen niet vervreemden.

Bij overtreding van deze verplichtingen is een schadevergoeding van 35% verschuldigd aan de overige erfgenamen. Wanneer de toepassingsvoorwaarden van deze wet vervuld zijn, is bovenvermelde wet tot overname van de kleine nalatenschappen niet van toepassing.

Tabel betreffende beperking pachtprijzen

COEFFICIENTEN VOOR GRONDEN

Publicatie Belgisch Staatsblad van 13/12/2016, en dit voor een periode van drie jaar

I. ANTWERPEN

1. Polders	7,82
2. Zandstreek.....	7,10
3. Kempen.....	10,11

II. VLAAMS-BRABANT

1. Zandstreek.....	6,47
2. Kempen.....	10,25
3. Zandleemstreek	5,94
4. Leemstreek.....	4,69

III. LIMBURG

1. Kempen.....	9,44
2. Zandleemstreek	6,11
3. Leemstreek.....	4,48
4. Grasstreek.....	4,49

IV. WEST-VLAANDEREN

1. Duinen	4,81
2. Polders	4,72
3. Zandstreek.....	6,37
4. Zandleemstreek	5,18
5. Leemstreek.....	4,77

V. OOST-VLAANDEREN

1. Polders	4,93
2. Zandleemstreek	5,08
3. Zandstreek.....	5,41
4. Leemstreek.....	4,93

COEFFICIENTEN VOOR GEBOUWEN

Publicatie Belgisch Staatsblad van 20/12/2016, en dit voor een periode van drie jaar

I. ANTWERPEN

1. Polders	10,46
2. Zandstreek.....	10,46
3. Kempen.....	10,46

II. VLAAMS-BRABANT

1. Zandstreek.....	7,62
2. Kempen.....	7,62
3. Zandleemstreek	7,62
4. Leemstreek.....	7,62

III. LIMBURG

1. Kempen.....	7,63
2. Zandleemstreek	7,63
3. Leemstreek.....	7,63
4. Grasstreek.....	7,63

IV. WEST-VLAANDEREN

1. Duinen	6,26
2. Polders	6,26
3. Zandstreek.....	6,26
4. Zandleemstreek	6,26
5. Leemstreek.....	6,26

V. OOST-VLAANDEREN

1. Polders	6,15
2. Zandleemstreek	6,15
3. Zandstreek.....	6,15
4. Leemstreek.....	6,15



Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat
Vlaamse Raad van het Notariaat
Verantwoordelijke uitgever: J. Flemings
Bergstraat 30/34
1000 Brussel

Februari 2018

