

Pachtdecreet Vlaanderen

Hoorzitting Commissie Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid

Nicolas Raemdonck
Notaris

15 juli 2021

Inleiding

- Principe
 - Rechtszekerheid
 - Input vanuit ervaring met praktische problemen
 - Vergelijk Waals Pachtdecreet (WP)

Inleiding

- Wat komt aan bod?
 - Oude wet – Goede structuur
 - 5 aandachtspunten
 - Moderniseren pachtwet
 - Geschreven pachtovereenkomst
 - Activeren landbouwgrond voor actieve landbouwers
 - Realisatie bouwgronden
 - Gedematerialiseerde openbare verkopen (Biddit)

Oude wet – Goede structuur

- Minimumtermijn 9 jaar
 - Eventueel langdurige pachten stimuleren
 - Pacht korte duur met voorwaarden
- Toepassingsgebied

1. Moderniseren pachtwet

- Gender- en samenlevingsneutraal
- Verwerken rechtspraak in Pachtdecreet
- Nieuw wetboek vennootschappen en verenigingen
- Nieuwe goederenrecht (1 september 2021)

2. Geschreven pachtovereenkomst

- Vandaag
 - Meestal mondeling → Problemen
 - Wie is pachter?
 - Betaalt de pachter een vergoeding?
 - Zijn er familiale/bevoorrechte overdrachten?
 - Aan wie het voorkeopsrecht aanbieden?
 - Welke pachtperiode loopt?

2. Geschreven pachtovereenkomst

- Voorstel
 - Schriftelijke pachtovereenkomst
 - Rechtszekerheid
 - Laagdrempelig
 - Contractsvrijheid partijen
 - Cfr. WP: tussenkomst Vrederechter
 - Overgangsregeling! (Cfr. WP)
 - Lopende pacht
 - Geen begindatum
 - Niet omgezet in geschreven pachtovereenkomst tegen datum x
→ 3de pachtperiode (aanvang inwtr pachtdecreet)

2. Geschreven pachtovereenkomst

- Vandaag
 - Pacht > 9 jaar → geen notariële akte
 - Niet zichtbaar op Kantoor Rechtszekerheid
 - 3de (vb. schuldeisers) onwetend
- Voorstel
 - Pacht > 9 jaar → notariële akte
 - Overschrijven Kantoor Rechtszekerheid
→ Rechtszekerheid

3. Activeren landbouwgrond

- Vandaag
 - Moeilijke activatie landbouwgrond voor actieve landbouwers
 - Oneigenlijk gebruik pachtwet – Onderpachten
- Voorstel (cfr. WP)
 - Max. 3 pachtverlengingen
 - Behoud bevoorrechte pachtoverdracht
 - Eindeloopbaanpacht

3. Activeren landbouwgrond

- Vandaag
 - Pensioenboeren
 - Niet meer/niet doelmatig gebruik grond
 - Onderverpachten
 - Opzegmogelijkheid eigen gebruik/verkoop aan leefbaar bedrijf
 - Problemen
 - Bewijs pensioen ontvangen
 - Leefbaar bedrijf?

3. Activeren landbouwgrond

- Voorstel (cfr. WP)
 - Notaris vraagt of pachter pensioen geniet
 - Niet antwoorden binnen termijn of geen tegenbewijs
→ geacht pensioen te genieten
 - Geen voorkooprecht
- Voorstel
 - Opzeggen of vervreemden om te verhuren aan een landbouwbedrijf

3. Activeren landbouwgrond

- Bijkomend voorstel (cfr. WP)
 - Opzeg voor verkoop verpachte goed
 - Max. oppervlakte
 - Schriftelijke pachtovereenkomst
 - Pachter behoudt voorkeepsrecht

3. Activeren landbouwgrond

- Vandaag
 - Bevoorrechte pachtoverdracht
 - Verkeerd gebruik: Geplande verkoop tegenwerken
- Voorstel (cfr. WP)
 - Geen bevoorrechte pachtoverdracht
 - Gedurende periode x
 - Na formeel ter kennis brengen van intentie tot vervreemden

4. Realisatie bouwgronden

- Vandaag

- Geen wettelijke definitie bouwgrond
- Probleem van insluiting bij verkavelingen
- Beroep op Vrederechter → Verkopen zonder voorkooprecht voor de pachter
 - Gegronde reden
 - Kosten
 - Lange procedure
 - Uiteenlopende rechtspraak

- Voorstel

- Ingesloten achtergrond gelijk behandelen als bouwgrond
 - Geen voorkooprecht
 - Eenvoudig opzegbaar

5. Gedematerialiseerde openbare verkoop

- Vandaag
 - Pachtwet is niet voorzien op Biddit
 - Probleem aanbieden voorkooprecht pachter
- Voorstel (cfr. WP)
 - Toewijzen onder opschortende voorwaarde niet uitoefenen voorkooprecht pachter
 - Pachter heeft 10 dagen om te reageren

VLANOT

by **FEDNOT**

