

GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN

VLAAMSE GEMEENSCHAP

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2023/47309]

13 OKTOBER 2023. — Decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pacht (1)

Het VLAAMS PARLEMENT heeft aangenomen en Wij, REGERING, bekrachtigen hetgeen volgt:

Decreet tot bepaling van de specifieke regels over de pachtHOOFDSTUK 1. — *Algemene bepalingen*

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. Dit decreet wordt aangehaald als: Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023.

Art. 3. In dit decreet wordt verstaan onder:

1° bedrijfsleider: de natuurlijke persoon, landbouwer die de leiding heeft van het landbouwbedrijf, of de vennoot van de maatschap die het landbouwbedrijf exploiteert of de beherende vennoot, zaakvoerder of bestuurder van de rechtspersoon die het landbouwbedrijf exploiteert;

2° beveiligde zending: een van de volgende betekeniswijzen:

a) een aangetekende brief;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) een gerechtsdeurwaardersexploot;

d) elke andere door de Vlaamse Regering toegestane betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

3° bevoorrechte familieleden:

a) de echtgenoot of echtgenote;

b) de wettelijk samenwonende;

c) de afstammelingen of geadopteerde kinderen en hun echtgenoten of wettelijk samenwonenden;

d) de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot, echtgenote of wettelijk samenwonende en hun echtgenoten of wettelijk samenwonenden;

4° echtgenoten: de gehuwden, vermeld in artikel 143 van het Burgerlijk Wetboek, die gedurende een ononderbroken periode van minstens twee jaar gehuwd zijn, behoudens bijzondere omstandigheden;

5° hoofdberoep in de landbouw: de exploitatie van een landbouwbedrijf als vermeld in artikel 3, 1°, ongeacht de aard van de landbouwactiviteit, waarbij de arbeidstijd die aan de landbouwactiviteit wordt besteed, groter is dan de arbeidstijd die aan andere beroepsactiviteiten wordt besteed. Als de exploitant van een landbouwbedrijf minstens 50 procent van zijn totale inkomen genereert uit het landbouwbedrijf, wordt de exploitant weerlegbaar vermoed meer arbeidstijd te besteden aan de landbouwactiviteit dan aan andere beroepsactiviteiten;

6° huiskavel: een of meer kadastrale percelen die tot het landbouwbedrijf behoren, of die ofwel bij de vergunde woning, ofwel bij de stal of stallen van het landbouwbedrijf behoren en die samen met de vergunde woning, stal of stallen een ononderbroken ruimtelijk geheel vormen. De begrenzing van de huiskavel vindt plaats op basis van een duidelijk herkenbaar, specifiek gebruik of op basis van een in het landschap duidelijk herkenbaar element;

7° landbouwbedrijf: de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop;

8° lokale overheid: één van de lokale overheden als vermeld in artikel I.3, 5°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

9° onteigeningsbesluit: een besluit dat is verkregen op grond van een koninklijk besluit of een besluit van de Vlaamse Regering en dat de onteigening van algemeen nut beveelt of toestaat;

10° openbare verpachter: de staat, de gewesten, de gemeenschappen, de provincies, de gemeenten en iedere andere publiekrechtelijke rechtspersoon;

11° project, plan of programma: een ander project, plan of programma dan een landinrichtingsproject met betrekking tot de planning, de inrichting of het beheer van een gebied dat is goedgekeurd door de Vlaamse Regering;

12° verzamelaanvraag: het geospatiale en diergebonden aanvraagstelsel dat wordt beschreven in artikel 65, lid 4, a), van verordening (EU) 2021/2116, vermeld in het ministerieel besluit van 23 juni 2015 houdende vaststelling van de verzamelaanvraag en de nadere regels voor de gemeenschappelijke identificatie van percelen, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en van het landbouwbeleid;

13° werkdag: alle andere dagen dan wettelijke feestdagen, zondagen en zaterdag;

14° wettelijk samenwonenden: de wettelijk samenwonenden, vermeld in artikel 1475 van het Burgerlijk Wetboek, die gedurende een ononderbroken periode van minstens twee jaar samenwonen, behoudens bijzondere omstandigheden.

Art. 4. Dit decreet is van toepassing op:

1° de pacht van onroerende goederen die, hetzij vanaf de ingenottreding van de pachter, hetzij krachtens een overeenkomst tussen de partijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk gebruikt worden in het landbouwbedrijf van die pachter, met uitsluiting van de bosbouw;

2° het in gebruik nemen van onroerende goederen als vermeld in punt 1° door middel van de vestiging van vruchtgebruik onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde duur;

3° het in gebruik nemen van onroerende goederen als vermeld in punt 1° door middel van een vestiging van een erfpachtrecht voor een duur van minder dan 27 jaar.

Op het verleende recht, vermeld in punt 2°, zijn de bepalingen van boek 3, titel 6, van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. Op het verleende recht, vermeld in punt 3°, zijn de bepalingen van boek 3, titel 7 en 8, van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Art. 5. Dit decreet is niet van toepassing op:

1° de pacht van onroerende goederen die volledig onafhankelijk van een landbouwbedrijf gebruikt worden voor een industriële vetmesterij of een industriële fokkerij;

2° overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit, en waardoor de exploitant van gronden en weiden die worden gebruikt in zijn of haar landbouwbedrijf, na de voorbereidingswerken te hebben uitgevoerd, het genot daarvan voor een bepaalde landbouwteelt tegen betaling aan een derde afstaat;

3° overeenkomsten betreffende gronden waarvan de eigenaar, de vruchtgebruiker of de pachter het genot aan zijn personeel overlaat, als behorende bij een arbeidsovereenkomst;

4° overeenkomsten tussen de exploitant van een landeigendom en de eigenaar of vruchtgebruiker, als daarin bedongen is dat die eigenaar of vruchtgebruiker een aanzienlijk aandeel zal hebben in de eventuele verliezen en ten minste de helft zal inbrengen van het materieel en de veestapel, alsook van alle nieuwe investeringen die noodzakelijk zouden worden;

5° overeenkomsten tot oprichting van een erkende landbouwonderneming als vermeld in artikel 8:2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen waarop dit decreet normaal van toepassing zou zijn, maar die werd opgericht voor een duur van ten minste 27 jaar;

6° overeenkomsten die betrekking hebben op de fruitopbrengst van hoogstamboomgaarden;

7° overeenkomsten die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

a) het voorwerp van de overeenkomst betreft een gebruik van maximaal drie jaar;

b) de exploitant van gronden die worden gebruikt in zijn landbouwbedrijf staat na de voorbereidingswerken te hebben uitgevoerd, het genot daarvan voor een bepaalde landbouwteelt aan een derde af;

c) de teelt is een meerjarige teelt van maximaal drie jaar;

d) de teelt komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst;

e) de overeenkomst werd niet voorafgegaan door een identieke overeenkomst;

8° overeenkomsten die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

a) de overeenkomst heeft betrekking op grond die op het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten, niet verpacht is;

b) de grond ligt volledig in een gebied dat is aangeduid op een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan en dat valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "bosgebied" of "natuurgebied", vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de tekst is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008, of ligt volledig in een gebied dat op een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg is aangeduid als "bosgebied", "groengebied", "natuurgebied", "natuurgebied met wetenschappelijke waarde", "natuurontwikkelingsgebied" of "natuurreservaat";

c) de grond maakt deel uit van een terrein dat beheerd wordt overeenkomstig artikel 16*sexies* van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

d) de uitsluiting van de toepassing van dit decreet is uitdrukkelijk in de overeenkomst vermeld.

Art. 6. § 1. Van elke overeenkomst die onder de toepassing van dit decreet valt, wordt een geschrift opgesteld dat, met behoud van de toepassing van alle andere nadere regels, de volgende gegevens vermeldt:

1° de identiteit van alle contracterende partijen, namelijk:

a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;

b) voor rechtspersonen:

1) de maatschappelijke naam;

2) de maatschappelijke zetel;

3) het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht; als er geen ondernemingsnummer is toegekend, bevestigt die partij dat in de pachtovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan op de akte;

4) de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;

2° de begindatum van de pacht;

3° de duur van de pacht, indien een bepaalde duur is overeengekomen, of de duur van de eerste pachtperiode;

4° de kadastrale aanduiding van de percelen, die is opgenomen in het uittreksel uit de kadastrale legger, onder vermelding van minstens de gemeente waar de percelen liggen, de afdeling, de sectie en het perceelnummer;

5° het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van elk perceel, alsook de landbouwstreek waarin elk perceel ligt;

6° de pachtprijs, waarvan het maximumbedrag overeenkomstig hoofdstuk 6 is vastgesteld;

7° de wijze waarop de pachtprijs kan worden betaald en desgevallend het rekeningnummer waarop de pachtprijs moet worden voldaan.

De door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde entiteit stelt een model van pachtovereenkomst en van plaatsbeschrijving ter beschikking.

Elk van de partijen kan op ieder ogenblik, maar op zijn vroegst dertig dagen na een per beveiligde zending betekende ingebrekestelling, de andere partij, in voorkomend geval via gerechtelijke weg, dwingen om een schriftelijke overeenkomst als vermeld in het eerste lid op te stellen, aan te vullen of te ondertekenen.

Als de rechter de eis van de pachter inwilligt, ontstaat pachtvernieuwing ten voordele van de pachter, op voorwaarde dat die sanctie in de ingebrekestelling is vermeld. Die pachtvernieuwing heeft tot gevolg dat een nieuwe, eerste pachtperiode van negen jaar ingaat op de datum waarop de rechterlijke beslissing in kracht van gewijsde is gegaan.

Als de rechter de eis van de verpachter inwilligt, kan de rechter de pacht ontbinden, op voorwaarde dat die sanctie in de schriftelijke ingebrekestelling is vermeld.

§ 2. Bij ontstentenis van een schriftelijke overeenkomst kan degene die een landeigendom exploiteert, het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Daarnaast kan de exploitant het bewijs leveren van het bestaan van een pacht door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling, verricht overeenkomstig artikel 27, tweede lid, waarop de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde rechter binnen zes maanden na de betekening van de bevestigingsbrief, vermeld in het derde lid.

Het bestaan van een pacht, het jaar en het perceel waarop het persoonlijk aanbod van betaling, vermeld in het tweede lid, betrekking heeft, worden binnen de vijftien kalenderdagen door een beveiligde zending betekend. Die bevestigingsbrief vermeldt minstens de volgende gegevens:

1° het woord "pacht";

2° het jaar waarop de betaling betrekking heeft;

3° de vermelding dat de betaling geldt als bewijs van een pacht, tenzij de verpachter binnen zes maanden na de betekening van de bevestigingsbrief reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde rechter.

Als de verpachter niet binnen de zes maanden na de betekening van de bevestigingsbrief reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde rechter, geldt de betaling van de pacht als bewijs van een pacht.

Als de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, stelt de rechter de pachtprijs vast overeenkomstig hoofdstuk 6.

Als er een andersluidend geschrift is, kan degene die een landeigendom exploiteert, het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Bij ontstentenis van een nauwkeurige datum voor de aanvang van de overeenkomst wordt die geacht te zijn ingegaan op de vervalddag van het eerste pachtgeld.

Art. 7. Voor de ingenottreding van de pachter of uiterlijk vier maanden na de ingenottreding van de overnemer aan wie de pacht is overgedragen met toepassing van artikel 45, maken de partijen een plaatsbeschrijving op waarvan ze samen de kosten dragen. Die plaatsbeschrijving wordt als bijlage bij de schriftelijke pachtovereenkomst gevoegd indien er een schriftelijke overeenkomst werd opgesteld.

De plaatsbeschrijving is tegensprekelijk, omstandig en gedetailleerd. Ze omschrijft zo nauwkeurig mogelijk de staat van het goed bij de aanvang van de pachtovereenkomst.

Als de partijen het onderling niet eens worden over de plaatsbeschrijving, kan de rechter een deskundige aanstellen om de plaatsbeschrijving op te maken.

In geval van pachtoverdracht met toepassing van artikel 45, wordt de plaatsbeschrijving opgemaakt tussen de overdrager, de overnemer en de verpachter.

Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving wordt de pachter of de overnemer, behoudens tegenbewijs, geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat.

HOOFDSTUK 2. — *De pachttijd*

Art. 8. De pachtijd wordt vastgesteld door de partijen.

De pachtijd bedraagt minstens negen jaar. Als er een kortere tijd bedongen is, dan wordt de pachtijd van rechtswege op negen jaar gebracht.

Als een geldige opzegging ontbreekt, wordt de pacht bij het eindigen van de gebruikperiode van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar, zelfs als de eerste gebruikperiode meer dan negen jaar bedroeg.

Art. 9. In afwijking van artikel 8 eindigt de pachtijd van percelen die door de verpachter bij grotere percelen of bij hoevegebouwen worden gevoegd en die de verpachter ingevolge een afzonderlijke overeenkomst al aan dezelfde pachter verpacht, op hetzelfde moment als de hoofdpacht.

HOOFDSTUK 3. — *Opzegging van de pacht*

Afdeling 1. — Opzegging door de verpachter

Art. 10. § 1. In afwijking van artikel 8 kan de verpachter op ieder ogenblik de pacht opzeggen om de gepachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming, als de pachtovereenkomst:

1° betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging ten tijde van de overeenkomst, zonder dat er vooraf wegwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden, beschouwd moesten worden als bouwgronden of voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat ze als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst;

2° betrekking heeft op gronden waar geen gebouwen op staan en die op het ogenblik van de opzegging, zonder dat er vooraf wegwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden, beschouwd moeten worden als bouwgronden of betrekking heeft op al dan niet bebouwde gronden die in een ontginningsgebied liggen. Als op gronden in een ontginningsgebied een door de verpachter verleende toestemming tot ontginning rust of als een ontginningsmachtiging werd verleend, treedt degene die de toestemming of de ontginningsmachtiging heeft verkregen, in de rechten en de plichten van de verpachter;

3° betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van elke verlenging van de pacht beschouwd moeten worden als voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden voor het einde van de lopende pachtperiode de pachter daarvan kennisgegeven heeft;

4° betrekking heeft op gronden waarop vooraf wegwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden en die als bouwgrond of als voor industriële doeleinden bestemde grond beschouwd kunnen worden, hetzij bij de aanvang van de pacht op voorwaarde dat ze als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst, hetzij bij een verlenging van de pacht op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden voor de datum van een verlenging de pachter daarvan kennisgegeven heeft;

5° is aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die voor het sluiten van de overeenkomst door dat bestuur of die persoon zijn onteigend of verkregen op grond van een onteigeningsbesluit;

6° betrekking heeft op gronden die na het sluiten van de overeenkomst verkregen zijn door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon op grond van een onteigeningsbesluit;

7° betrekking heeft op gronden die zullen worden aangewend voor bebossing of natuurrealisatie als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- a) de gronden hebben een gezamenlijke en aaneengesloten oppervlakte van ten minste 0,5 hectare;
- b) de bebossing of natuurrealisatie zal gedurende een periode van ten minste 24 jaar worden aangehouden;
- c) de gronden liggen in:

1) ofwel een gebied dat is aangeduid op een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan en dat valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "bosgebied" of "natuurgebied", vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de tekst is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008;

2) ofwel een van de volgende gebieden die zijn aangeduid op een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg: "bosgebied", "groengebied", "natuurgebied", "natuurgebied met wetenschappelijke waarde", "natuurontwikkelingsgebied" of "natuurreservaat";

3) ofwel een speciale beschermingszone als vermeld in artikel 2, 43°, c), van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

d) in geval van bebossing gebeurt die niet in het kader van de verplichting tot compensatie, vermeld in artikel 90bis, § 2, van het Bosdecreet van 13 juni 1990;

8° betrekking heeft op gronden die zullen worden aangewend voor bebossing of natuurrealisatie als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- a) de pachtovereenkomst is aangegaan met een gemeente;
- b) de bebossing of natuurrealisatie heeft betrekking op gronden met een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 0,5 hectare;
- c) de bebossing of natuurrealisatie zal gedurende een periode van ten minste 24 jaar worden aangehouden;
- d) de bebossing of natuurrealisatie is door de gemeenteraad goedgekeurd;
- e) de verpachter heeft de gronden niet zelf in een ruimtelijk uitvoeringsplan als agrarisch gebied aangeduid;
- f) in geval van bebossing gebeurt die niet in het kader van de verplichting tot compensatie, vermeld in artikel 90bis, § 2, van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

§ 2. In afwijking van artikel 8 kan de verpachter op ieder ogenblik een einde maken aan de lopende pacht om een aaneengesloten grond die aansluit aan de woning waar de verpachter zijn hoofdverblijfplaats heeft en die niet groter is dan 20 are, aan te wenden voor gezinsdoeleinden. In geval van een geschil over de plaats van dat perceel beslist de rechter.

§ 3. In afwijking van artikel 8 kan door de verpachter op ieder ogenblik een einde gemaakt worden aan de lopende pacht als de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die de houder van een vergunning voor het opsporen of het winnen van koolwaterstoffen, de houder van een opsporings- of opslagvergunning in het kader van de geologische opslag van koolstofdioxiden of de houder van een vergunning voor het opsporen of het winnen van aardwarmte overeenkomstig artikel 32, 61 of 63/24 van het decreet van 8 mei 2009 betreffende de diepe ondergrond, mag bezetten.

De vergunninghouder, vermeld in het eerste lid, treedt met het oog op de beëindiging van de lopende pachtovereenkomst in de rechten en de plichten van de verpachter.

Art. 11. Met behoud van de toepassing van artikel 10, kan de verpachter bij het verstrijken van elke pachtperiode de pacht om ernstige redenen opzeggen. Worden alleen als ernstige reden aanvaard:

1° het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om zelf het gepachte goed volledig of gedeeltelijk persoonlijk te exploiteren of de exploitatie ervan volledig of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden;

2° het voornemen van de verpachter om een of meer verpachte percelen waarvoor de pacht is opgezegd, te voegen bij percelen die hij aan een andere pachter verpacht, op voorwaarde dat die verrichting nodig is om te voldoen aan een onbetwistbaar economisch of familiaal belang en de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht;

3° de ruil van percelen die dezelfde verpachter aan verschillende pachters verpacht, met het doel herverkavelde bedrijven te vormen;

4° de verdeling van het landbouwbedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale redenen, op voorwaarde dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht;

5° grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter waardoor de bedrijfsmogelijkheden van het gepachte goed ernstig bedreigd zijn;

6° waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het onderhoud ten laste van de pachter van de gepachte gebouwen;

7° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

8° veroordeling van de pachter wegens daden die het vertrouwen van de verpachter kunnen schaden of de normale betrekkingen tussen de verpachter en de pachter onmogelijk kunnen maken;

9° de aanwending van de percelen zelf door een openbare verpachter voor concrete doeleinden van algemeen belang;

10° de aanwending van percelen als bouwgrond of als grond voor industriële doeleinden, op voorwaarde dat die percelen door hun ligging op het ogenblik van de opzegging als zodanig moeten worden beschouwd.

Als de opzegging voor concrete doeleinden van algemeen belang als vermeld in het eerste lid, 9°, betrekking heeft op bebouwing of natuurrealisatie en als de openbare verpachter geen lokale overheid is, gelden de voorwaarden, vermeld in artikel 10, § 1, 7°, a), b) en d). Als in dat geval de openbare verpachter een lokale overheid is, gelden de voorwaarden, vermeld in artikel 10, § 1, 8°, b), c), d), e) en f). De gemeenteraad van de gemeente waar de gronden gelegen zijn dient in dat geval goedkeuring te verlenen.

Opzegging voor concrete doeleinden van algemeen belang als vermeld in het eerste lid, 9°, kan niet gegeven worden met het oog op het voldoen aan de verplichting tot compensatie, vermeld in artikel 90bis, § 8, van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

Als het gepachte goed, vermeld in punt 1°, mede-eigendom is of wordt kan alleen een einde aan de pachtovereenkomst worden gemaakt voor de persoonlijke exploitatie ten behoeve van een mede-eigenaar of van een of meer bevoorrechte familieleden van een mede-eigenaar, voor zover die mede-eigenaar ten minste de onverdeelde helft van het pachtgoed bezit of zijn deel heeft verkregen door erfopvolging of legaat.

Art. 12. § 1. Gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste en de tweede pachtperiode, kan de verpachter in afwijking van artikel 8 de pacht opzeggen om zelf het gepachte goed volledig persoonlijk te exploiteren of de exploitatie ervan volledig over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden.

Artikel 11, vierde lid, is van toepassing.

§ 2. De partijen kunnen een pachtovereenkomst van minstens 27 jaar sluiten.

Met behoud van de toepassing van artikel 10, 6°, kan de verpachter enkel op het einde van de pacht, vermeld in het eerste lid, de pacht opzeggen en dit om zelf het gepachte goed volledig of gedeeltelijk persoonlijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden. De bepalingen van artikel 11, vierde lid, en van artikel 14, eerste lid, zijn van toepassing op deze opzegging.

Op het einde van de pacht, vermeld in het eerste lid, kan de verpachter de volledige pacht of een gedeelte ervan opzeggen om de goederen te vervreemden.

De onderpacht en pachtoverdracht conform artikel 39 tot en met 43 kan de overeengekomen pachtijd, vermeld in het eerste lid, niet overschrijden.

Onder voorbehoud van de toepassing van het eerste tot en met het vierde lid zijn de bepalingen van dit Pachtdecreet volledig van toepassing op de pacht van minstens 27 jaar.

§ 3. In afwijking van artikel 8 kunnen de partijen een loopbaanpacht sluiten.

De loopbaanpacht wordt gesloten voor een vaste duur die gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter de wettelijke pensioenleeftijd zal hebben bereikt en de huidige leeftijd van de kandidaat-pachter. De pachter mag op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst niet ouder zijn dan 40 jaar. Als er meer dan een pachter is, wordt alleen rekening gehouden met de leeftijd van de jongste medepachter.

Met behoud van de toepassing van artikel 10, 6°, kan de loopbaanpacht door de verpachter niet worden opgezegd. Op het einde van een loopbaanpacht kan de verpachter van rechtswege vrij over zijn goed beschikken zonder dat de pachter zich daartegen kan verzetten.

De onderpacht en pachtoverdracht conform artikel 39 tot en met 43 kan de overeengekomen pachtijd, vermeld in het eerste lid, niet overschrijden.

Als de pachter na het einde van de loopbaanpacht in het bezit van het goed wordt gelaten, wordt de loopbaanpacht stilzwijgend verlengd van jaar tot jaar.

Onder voorbehoud van de toepassing van het eerste tot en met het vijfde lid zijn de bepalingen van dit decreet volledig van toepassing op de loopbaanpacht.

§ 4. De verpachter kan de pacht geheel of gedeeltelijk opzeggen om het pachtgoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de pacht heeft betrekking op gronden;

2° de opzegging wordt gegeven tegen het einde van de lopende pachtperiode;

3° de opzegging wordt niet gegeven tijdens de eerste pachtperiode, tenzij de eerste pachtperiode een duur heeft van minstens achttien jaar;

4° de opzeggingsmogelijkheid is uitdrukkelijk in de pachtovereenkomst opgenomen.

§ 5. In afwijking van artikel 8 kunnen de partijen eenmalig een overeenkomst sluiten voor een vaste duur van minimaal negen jaar als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de pachtovereenkomst is schriftelijk aangegaan;

2° de pachtovereenkomst heeft betrekking op gronden die op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst nog niet waren verpacht;

3° de verpachter is op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst titularis van enig zakelijk recht op een of meer cultuurgronden die gezamenlijk een oppervlakte hebben van maximaal 1,5 hectare;

4° de verpachter is geen rechtspersoon.

Cultuurgronden als vermeld in het eerste lid, 3°, zijn gronden die onmiddellijk in aanmerking komen voor bedrijfsmatige exploitatie met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten.

De verpachter draagt de bewijslast.

Art. 13. § 1. In afwijking van artikel 8 kan de verpachter de pacht opzeggen om zelf het gepachte goed volledig of gedeeltelijk persoonlijk te exploiteren of om de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden of aan een leefbaar landbouwbedrijf als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de pachter heeft de wettelijke pensioenleeftijd bereikt;

2° de pachter ontvangt een rust- of overlevingspensioen;

3° de pachter kan niet een of meer bevoorrechte familieleden aanwijzen die zijn exploitatie kunnen voortzetten.

Artikel 11, vierde lid, is van toepassing.

Als verschillende pachters het goed gemeenschappelijk pachten, voldoen al die pachters aan alle voorwaarden, vermeld in het eerste lid.

In het geval van een verpachting of de vervreemding aan een leefbaar landbouwbedrijf, is die verpachting of die vervreemding voltrokken binnen een termijn van zes maanden nadat de pachter het goed heeft verlaten.

De exploitatie van het goed dat van de pachter werd teruggenomen, alsook de persoon van de toekomstige exploitant voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 14.

§ 2. Vanaf het ogenblik waarop de pachter de wettelijke pensioenleeftijd heeft bereikt, kan de verpachter hem vragen of hij een rust- of overlevingspensioen ontvangt, met inachtneming van de vorm, vermeld in artikel 71.

Als de pachter binnen zestig dagen na die vraag niet heeft bewezen dat hij nog altijd bedrijvig is en geen rust- of overlevingspensioen ontvangt, of als hij, in voorkomend geval, niet een of meer bevoorrechte familieleden aanwijst om de exploitatie voort te zetten, wordt hij geacht een rust- of overlevingspensioen te ontvangen, op voorwaarde dat die vereiste ook uitdrukkelijk vermeld wordt in de vraag aan de pachter.

§ 3. Als de exploitatie binnen een termijn van één jaar na het antwoord van de pachter, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, niet wordt voortgezet door de opvolger die de pachter heeft aangewezen, kan de verpachter een einde maken aan de pacht om zelf het gepachte goed volledig of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden of aan een leefbaar landbouwbedrijf. De rechter kan, afhankelijk van het geval en in bijzondere omstandigheden, alsnog die opzegging ongeldig verklaren, op voorwaarde dat de pachter de verpachter binnen een termijn van dertig dagen na de opzegging op de hoogte heeft gebracht van de bijzondere omstandigheden die een verlenging van de termijn voor de voortzetting van de exploitatie of een verandering van de identiteit van de aangewezen opvolger rechtvaardigen.

Artikel 14, 19, § 1, § 3, § 4, § 6, § 8 tot en met § 10, en artikel 20 zijn van overeenkomstige toepassing op de opzegging, vermeld in het eerste lid. Als de verpachter een einde aan de volledige pacht of een gedeelte ervan maakt om de reden, vermeld in paragraaf 1, derde lid, is artikel 19, § 1, 2°, niet van toepassing.

Art. 14. De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van de bij artikel 11, 1°, artikel 12, § 1 en § 2, of artikel 13 bepaalde reden, is een persoonlijke en werkelijke exploitatie die gedurende ten minste negen jaar wordt voortgezet door degene of degenen die in de opzegging als toekomstig exploitant zijn aangewezen of, als zij rechtspersonen zijn, door hun werkende vennoten, gecommanditeerde vennoten of de bestuurders en niet alleen door hun aangestelden.

De persoonlijke exploitatie, vermeld in het eerste lid, kan niet worden aangevoerd door:

1° de verpachter of de bevoorrechte familieleden die op het ogenblik van het verstrijken van de opzeggingstermijn de wettelijke pensioenleeftijd zouden hebben bereikt of de leeftijd van 60 jaar wanneer het een persoon betreft die niet gedurende ten minste drie jaar landbouwexploitant is geweest;

2° de werkende vennoot, de gecommanditeerde vennoot of de bestuurder van de rechtspersoon die het landbouwbedrijf exploiteert die op het ogenblik van het verstrijken van de opzeggingstermijn de wettelijke pensioenleeftijd zouden hebben bereikt of de leeftijd van 60 jaar wanneer het een persoon betreft die niet gedurende ten minste drie jaar landbouwexploitant is geweest;

3° degene die na de stopzetting van zijn landbouwbedrijf het bedrijf verpacht;

4° de titularis van een vruchtgebruik gevestigd onder levenden door de wil van de mens.

De persoon of personen die in de opzegging als toekomstige exploitant zijn aangewezen en, als het om rechtspersonen gaat, de werkende vennoten, de gecommanditeerde vennoten of bestuurders daarvan voldoen aan een van de onderstaande voorwaarden:

1° ze zijn houder van een getuigschrift of een diploma dat is afgegeven na het volgen met goed gevolg van een landbouw cursus of van onderwijs aan een land- of tuinbouwschool;

2° ze zijn of waren gedurende ten minste één jaar landbouwexploitant in de voorbije periode van vijf jaar;

3° ze hebben al effectief gedurende ten minste één jaar aan een landbouwexploitatie deelgenomen.

De rechtspersonen, vermeld in het eerste en tweede lid, zijn erkend als landbouwonderneming als vermeld in artikel 8:2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De werkende vennoot, de gecommanditeerde vennoot of de bestuurder die de leiding heeft over de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, verricht daadwerkelijke arbeid op het landbouwbedrijf.

Art. 15. § 1. De aanplanting van het pachtgoed met naaldbomen, loofbomen of heesters, gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter, is geen persoonlijke exploitatie als vermeld in artikel 14, eerste lid, tenzij het gaat om tuinbouw of om een aanplanting die noodzakelijk is voor de bewaring van het goed.

De rechter kan een afwijking verlenen met betrekking tot de aanplanting, vermeld in het eerste lid, na het advies te hebben ingewonnen van personeelsleden van de door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde entiteit.

§ 2. De aanplanting met kerstbomen binnen negen jaar na het vertrek van de pachter is geen persoonlijke exploitatie als vermeld in artikel 14, eerste lid, tenzij aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de genothaber van de terugneming exploiteert al een tuinbouwbedrijf;

2° de rechter verleent vrijstelling van het verbod, vermeld in paragraaf 1, na het advies te hebben ingewonnen van de door de Vlaamse Regering aan te wijzen ambtenaren.

§ 3. De verkoop van gras of oogst op het veld binnen negen jaar na het vertrek van de pachter is geen persoonlijke exploitatie als de genothebber van de terugneming:

- 1° niet voor het gewone teelt- en onderhoudswerk zorgt;
- 2° geen dieren in bewaring neemt.

Art. 16. Voor de toepassing van dit decreet wordt de uitbating gelijkgesteld met een persoonlijke exploitatie als vermeld in artikel 14, eerste lid, voor:

- 1° de werkende vennoot in een als landbouwonderneming erkende vennootschap onder firma, afgekort VOFLO;
- 2° de gecommanditeerde vennoot in een als landbouwonderneming erkende commanditaire vennootschap, afgekort CommVLO;
- 3° de bestuurder in een als landbouwonderneming erkende besloten vennootschap, afgekort BVLO;
- 4° de bestuurder in een als landbouwonderneming erkende coöperatieve vennootschap, afgekort CVLO.

Dit geldt ten aanzien van zowel de pachter als de verpachter, wier rechten en plichten onverkort blijven voortbestaan.

Voor de toepassing van artikel 11, 1°, en artikel 12, § 1, geldt bovendien dat de personen, vermeld in het eerste lid, landbouwer zijn in hoofdberoep.

Bij inbreng van de eigendom, van het gebruiksrecht of van het genotsrecht van het gepachte goed in een VOFLO, een CommVLO, een BVLO of een CVLO, kan die vennootschap de opzegging alleen geven als de verpachter-inbrenger of een of meer van de bevoorrechte familieleden, naargelang van het geval, het statuut bezit van vennoot-zaakvoerder, gecommanditeerde vennoot of bestuurder in de vennootschap.

De inbreng van het landbouwbedrijf door de pachter in een VOFLO, een CommVLO, een BVLO of een CVLO houdt geen schending in van de verplichtingen in artikel 37.

Art. 17. Een verpachter kan de pacht alleen opzeggen met inachtneming van de volgende opzeggingstermijnen:

- 1° ten minste drie maanden in de gevallen, vermeld in artikel 10 en 11, 9° en 10°. Die termijn wordt verlengd om in voorkomend geval de pachter de tijd te geven om de wassende vruchten te oogsten;
- 2° ten minste twee en ten hoogste vier jaar in de gevallen, vermeld in artikel 11, 1° tot en met 8°, en artikel 12, § 4;
- 3° ten minste drie en ten hoogste vier jaar in de gevallen, vermeld in artikel 12, § 1 en § 2;
- 4° ten minste één en ten hoogste vier jaar in het geval, vermeld in artikel 13.

Art. 18. Met behoud van de toepassing van artikel 21 kan degene die door ruil eigenaar-verpachter is geworden, tijdens de pachtperiode die loopt op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte, de pacht niet opzeggen om het gepachte goed persoonlijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden. In de daaropvolgende periode kan hij de pacht alleen opzeggen met een opzeggingstermijn van ten minste zes jaar. Artikel 11, tweede lid, en artikel 12 zijn van overeenkomstige toepassing op die opzegging.

Art. 19. § 1. Op straffe van nietigheid bevat de opzegging uitdrukkelijk:

- 1° de reden van de opzegging;
- 2° als er een of meer toekomstige exploitanten zijn aangewezen, hun identiteit:
 - a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;
 - b) voor rechtspersonen:
 - 1) de maatschappelijke naam;
 - 2) de maatschappelijke zetel;
 - 3) het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht;
 - 4) de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;
- 3° de vermelding dat de verpachter bij gebrek aan een schriftelijke instemming die binnen dertig dagen na de verzending van de opzegging aan hem werd betekend, de geldigverklaring ervan voor de rechter zal vorderen.

§ 2. Als de opzegging berust op de redenen, vermeld in artikel 10, § 1, 1° tot en met 4°, en artikel 11, 10°, kan de opzegging alleen geldig worden verklaard na overlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Als de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in geval van een verkaveling niet kan worden overgelegd omdat vooraf wegwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd, kan de rechter de opzegging geldig verklaren na overlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, vermeld in artikel 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op voorwaarde dat bij dat afschrift een verklaring van het gemeentebestuur is gevoegd waaruit blijkt dat de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, afgegeven zal worden zodra de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

§ 3. Als verschillende pachters het goed gemeenschappelijk pachten, wordt van de opzegging kennisgegeven aan al wie het goed exploiteert. Als de verpachter niet weet wie het goed exploiteert, beschouwt hij de personen die de laatste pacht hebben betaald, als exploitant of, bij gebrek aan betaling, de pachter of de pachters die hun woonplaats hebben in de zetel van het landbouwbedrijf.

Als de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het gepachte goed voortzetten, mag hij de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald, als exploitant beschouwen of, bij gebrek aan betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het landbouwbedrijf van de overleden pachter.

§ 4. De opzegging waarin de pachter niet schriftelijk heeft berust, vervalt als de verpachter niet binnen drie maanden na de opzegging om de geldigverklaring ervan heeft verzocht.

§ 5. Als al in de loop van de opzeggingstermijn blijkt dat de opzegreden, vermeld in artikel 11, 12, § 1 en § 2, en artikel 13, niet kan worden waargemaakt, kan de pachter de ongeldigverklaring van de opzegging voor de rechter vorderen. In dat geval wordt de pacht voortgezet alsof er geen opzegging is betekend.

§ 6. Bij het verzoek tot geldigverklaring van de opzegging gaat de rechter na of de opzeggingsredenen ernstig en gegrond zijn, en met name of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de voornemens die hij als opzeggingsredenen bekendgemaakt heeft, ten uitvoer zal brengen.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de rechter de opzegging wegens persoonlijke exploitatie als de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, alleen geldig verklaren als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de natuurlijke persoon die volgens de opzegging de landbouwexploitatie voortzet, heeft zijn hoofdberoep in de landbouw en de landeigendommen in kwestie zullen worden geëxploiteerd in het kader van het landbouwbedrijf van die natuurlijke persoon;

2° de natuurlijke personen of personen die als werkend vennoot, gecommanditeerde vennoot of bestuurder de leiding hebben van de activiteit van de rechtspersoon die volgens de opzegging de landbouwexploitatie voortzet, hebben hun hoofdberoep in de landbouw en de landeigendommen in kwestie zullen worden geëxploiteerd in het kader van het landbouwbedrijf van de rechtspersoon.

Bij betwisting van het ernstige karakter van de persoonlijke exploitatie, vermeld in het eerste lid, preciseert de verpachter hoe de persoon of personen die in de opzegging als toekomstige exploitant zijn aangewezen, de persoonlijke werkelijke en de voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en bewijzen dat ze daartoe in staat zijn, alsook dat ze aan de voorwaarden, vermeld in artikel 14, voldoen.

§ 7. In geval van opzegging overeenkomstig artikel 10, § 1, 7° en 8°, en artikel 11, 9°, met het oog op bebossing of natuurrealisatie weigert de rechter de geldigverklaring van de opzegging als de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig zou worden verstoord. De rechter kan de geldigverklaring van de opzegging ook beperken tot bepaalde percelen of tot een bepaalde oppervlakte, maar alleen met het doel de opzegging in overeenstemming te brengen met de bepalingen over de leefbaarheid van het bestaande landbouwbedrijf.

In de volgende gevallen is de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig verstoord:

1° de opzegging heeft betrekking op een deel of op het geheel van de huiskavel van het landbouwbedrijf van de pachter;

2° de oppervlakte van de percelen waarvoor de opzegging werd gegeven, is groter dan één vijfde van de totale oppervlakte van het landbouwbedrijf van de pachter;

3° de pachter realiseert de opzeggingsreden zelf of verbindt zich ertoe om die te realiseren binnen een termijn van één jaar na de betekening van de opzegging;

4° de pachter past vrijwillig beheermaatregelen of milieu-, klimaat- en natuurvriendelijke landbouwpraktijken toe of verbindt zich ertoe om die toe te passen binnen een termijn van één jaar na de betekening van de opzegging, op voorwaarde dat die maatregelen of landbouwpraktijken het overwegende deel van de oppervlakte van het gepachte perceel beslaan en worden toegepast in het kader van een meerjarige verbintenis;

5° de pachter of, als het landbouwbedrijf van de pachter wordt geëxploiteerd in het kader van een maatschap of een rechtspersoon, de vennoot die landbouwer is in hoofdberoep, is jonger dan 40 jaar;

6° de pachter kan onder zijn bevoorrechte familieleden een opvolger aanwijzen die jonger is dan 40 jaar;

7° de opzegging gebeurt niet om het doel van een landinrichtingsproject, natuurinrichtingsproject of ruilverkaveling te realiseren, en voor de gronden waarvoor opzegging is gegeven, geldt dat ze:

a) ofwel niet tot minder geschikte landbouwgronden behoren. Minder geschikte landbouwgronden zijn landbouwgronden in voor landbouw bestemde gebieden die op basis van hun textuurklasse en hun draineringsklasse maar beperkt geschikt zijn voor een normale bedrijfsvoering en waar geen landbouwtechnische ingrepen aan werden uitgevoerd om ze alsnog geschikt te maken. Landbouwtechnische ingrepen komen alleen in aanmerking als ze vrijgesteld zijn van vergunning of melding of, in voorkomend geval, als voldaan is aan de vergunnings- en meldingsplicht, vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De Vlaamse Regering kan nadere regels en bijkomende criteria bepalen, en kan een kaart van die gronden vaststellen;

b) ofwel sinds de inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan in een ruimtelijk uitvoeringsplan zijn aangeduid als bestemd voor beroepslandbouw;

c) ofwel worden verpacht door een openbare verpachter en door de verpachter herbevestigd zijn als bestemd voor landbouw, hetzij beleidsmatig op basis van een ruimtelijke visie, hetzij via een ruilverkaveling, inrichtingsproject, project, plan of programma;

8° het brutobedrijfsresultaat van het landbouwbedrijf van de pachter bedraagt op het ogenblik van de opzegging minder dan een minimumbedrag van 40.000 euro per bedrijfsleider, zal met meer dan 10 procent dalen als gevolg van de opzegging of zal dalen tot onder het minimumbedrag van 40.000 euro per bedrijfsleider. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels met betrekking tot de wijze waarop het brutobedrijfsresultaat wordt vastgesteld en kan het minimumbedrag wijzigen;

9° de pachter is exploitant van een landbouwbedrijf dat de biologische productie toepast of dat aan het omschakelen is naar een biologische productiemethode overeenkomstig verordening (EU) 2018/848 van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2018 inzake de biologische productie en de etikettering van biologische producten en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 834/2007 van de Raad.

Voor de berekening van de oppervlakte van percelen waarvoor de opzegging werd gegeven, vermeld in het tweede lid, 2°, wordt ook de oppervlakte in rekening genomen van percelen die in een periode van 27 jaar vóór de opzegging ook al zijn opgezegd met het oog op bebossing of natuurrealisatie. Voor de berekening van de bedrijfsoppervlakte van de pachter wordt het gemiddelde genomen van de oppervlakte van de laatste drie jaar, zoals is aangegeven in de verzamelaanvraag.

Indien de pachter nalaat om de opzeggingsreden, vermeld in het tweede lid, 3°, binnen een termijn van één jaar te realiseren, kan de verpachter alsnog de geldigverklaring van de opzegging vorderen en kan de rechter de geldigverklaring van de opzegging niet weigeren of matigen op grond van de bepalingen in het tweede lid, 3°.

Als de pachter nalaat om de verbintenis uit te voeren, vermeld in het tweede lid, 4°, kan de verpachter alsnog de geldigverklaring van de opzegging vorderen en zal de rechter de geldigverklaring van de opzegging niet kunnen weigeren of matigen op grond van de bepalingen in het eerste lid.

De criteria, vermeld in het tweede lid, 4° tot en met 9°, zijn niet van toepassing in de volgende gevallen:

1° de gronden liggen in een gebied dat is aangeduid op een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan en dat ressorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding “bosgebied” of “natuurgebied”, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de tekst is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008, of in een van de volgende gebieden die zijn aangeduid op een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg: “bosgebied”, “groengebied”, “natuurgebied”, “natuurgebied met wetenschappelijke waarde”, “natuurontwikkelingsgebied” of “natuurreservaat”;

2° de verpachter is een openbare verpachter, de gronden liggen in een speciale beschermingszone als vermeld in artikel 2, 43°, c), van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en de opzegging gebeurt om de instandhoudingsdoelstellingen, vermeld in artikel 2, 65°, van hetzelfde decreet voor die speciale beschermingszone te realiseren.

Het criterium, vermeld in het tweede lid, 6°, is niet van toepassing als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de verpachter is geen openbare verpachter;

2° de gronden liggen in een speciale beschermingszone als vermeld in artikel 2, 43°, c), van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

3° de opzegging gebeurt om de instandhoudingsdoelstellingen, vermeld in artikel 2, 65°, van hetzelfde decreet, voor die speciale beschermingszone te realiseren.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels vaststellen en kan onder meer:

1° de criteria met betrekking tot de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter verder aanvullen;

2° bijkomende criteria vaststellen met betrekking tot de verstoring van de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter.

§ 8. Als de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de rechter weigeren om de opzegging geldig te verklaren als de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de toekomstige exploitant een grotere oppervlakte zou hebben dan de maximale oppervlakte die de Vlaamse Regering heeft vastgesteld. De rechter kan de opzegging ook ongeldig verklaren bij iedere verdere uitbreiding als het landbouwbedrijf van de toekomstige exploitant zich al uitstrekt over een grotere oppervlakte dan de maximale oppervlakte.

De Vlaamse Regering stelt de maximale rentabiliteitsoppervlakten vast. Die oppervlakten worden ten minste om de vijf jaar herzien. Ze worden in elke provincie vastgesteld volgens de landbouwstroken die bepaald zijn in het koninklijk besluit van 24 februari 1951 houdende grensbepaling van de landbouwstroken van het Rijk.

De Vlaamse Regering kan de grenzen van de verschillende landbouwstroken aanpassen.

Als een landbouwexploitant een verpachte grond verkrijgt om die persoonlijk te exploiteren, zijn de oppervlaktevoorwaarden die gelden bij een eventuele opzegging, de voorwaarden die van kracht waren bij de verkrijging.

De Vlaamse Regering kan de procedure voor de vaststelling van de maximale rentabiliteitsoppervlakten verder uitwerken.

§ 9. Als de opzegging met toepassing van paragraaf 4 vervallen is of als ze niet geldig is verklaard, kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór er ten minste één jaar is verstreken na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is of die onregelmatig is verklaard naar de vorm. Die termijn wordt vastgesteld op drie jaar als de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was.

De rechter kan een opzegging die naar de vorm onregelmatig verklaard zou moeten worden, toch geldig verklaren als de onregelmatigheid geen twijfel kan doen rijzen over de aard of de ernst van de opzegging door de pachter, noch over de identiteit van de persoon in het voordeel van wie de opzegging wordt verricht.

§ 10. De opzegging die de rechter geldig heeft verklaard of waarin de pachter schriftelijk heeft berust, wordt als niet-bestaand beschouwd als de pachter in het bezit van het gepachte goed blijft en wordt gelaten.

Art. 20. § 1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging met het oog op persoonlijke exploitatie als vermeld in artikel 11, 1°, artikel 12, § 1 of § 2, of artikel 13, heeft recht op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen, als het pachtgoed meer dan zes maanden en minder dan negen jaar na de ontruiming ervan zonder gewichtige redenen niet geëxploiteerd wordt door de personen die in de opzegging als toekomstige exploitant aangewezen zijn.

In geval van betwisting wordt het bewijs geleverd door de persoon in het voordeel van wie de opzegging is gedaan.

§ 2. Bij een opzegging met het oog op vervreemding als vermeld in artikel 12, § 4, is de authentieke akte uiterlijk op de laatste dag van de lopende pachtperiode verleden.

Als de authentieke akte niet binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, is verleden en de pachter het pachtgoed nog niet heeft verlaten, blijft de opzegging, vermeld in artikel 11, § 4, zonder gevolg.

Als de authentieke akte niet binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, is verleden, heeft de pachter die het pachtgoed heeft ontruimd, recht op terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen.

In geval van betwisting wordt het bewijs van het verlijden van de authentieke akte door de verpachter geleverd.

§ 3. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 10, § 1, 7° of 8°, of overeenkomstig artikel 11, 9°, met het oog op bebossing of natuurrealisatie, heeft recht op terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen, als de opzeggingsreden niet binnen drie jaar na de opzegging volledig is gerealiseerd ofwel door aanplanting, ofwel doordat het perceel is opgenomen in een goedgekeurd natuurbeheerplan, of als de bebossing of natuurrealisatie niet gedurende een periode van ten minste 24 jaar wordt aangehouden.

§ 4. De terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of de schadevergoeding alleen kan ook worden gevorderd door de pachter die het goed heeft ontruimd ingevolge opzegging om een van de redenen, vermeld in artikel 10, § 1, 1° tot en met 6°, § 2 en § 3, en artikel 11, 2° tot en met 4°, 9° en 10°, als het voornemen dat de verpachter als reden van de opzegging heeft opgegeven, meer dan zes maanden na de ontruiming van het goed zonder gewichtige reden geen normale uitvoering heeft gekregen, rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden.

In geval van betwisting bewijst de verpachter dat hij het voornemen, vermeld in het eerste lid, ten uitvoer heeft gebracht.

§ 5. De eis tot terugkeer of tot betaling van een schadevergoeding die gegrond is op de vaststelling dat de verpachter het voornemen dat hij in de opzegging te kennen heeft gegeven, niet ten uitvoer heeft gebracht, wordt ingesteld binnen vijf jaar nadat de pachter het gepachte goed heeft verlaten.

De eis die gegrond is op het vroegtijdig beëindigen van het gebruik, wordt ingesteld binnen drie jaar na de beëindiging.

Afdeling 2. — Opzegging door de pachter en beëindiging in onderlinge overeenstemming

Art. 21. Ongeacht de duur van de pacht en in afwijking van elke andersluidende overeenkomst, kan de pachter te allen tijde volledig of ten dele een einde aan de pacht maken ingevolge een opzegging met een opzeggingstermijn van ten minste een jaar.

De partijen kunnen een einde aan de lopende pacht maken op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld in een authentieke akte of in een verklaring die ze voor de rechter na ondervraging afleggen.

HOOFDSTUK 4. — Vergissingen bij de opgave van de oppervlakte en gevallen van bezitsaanmatiging

Art. 22. Als in een pachtovereenkomst aan het gepachte goed een kleinere of een grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of verminderd, te rekenen vanaf de eerste vervalddag die volgt op de vordering. De pachter heeft ook het recht om ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen. De vordering tot vermindering of vermeerdering van de pachtprijs en de vordering tot ontbinding van de pachtovereenkomst zijn alleen ontvankelijk als het verschil tussen de werkelijke omvang en de omvang die in de overeenkomst wordt vermeld, ten minste een twintigste bedraagt.

De vordering, vermeld in het eerste lid, is ontvankelijk gedurende de volledige pachtijd.

Art. 23. De pachter is, op straffe van betaling van alle kosten en schadevergoedingen, ertoe gehouden de verpachter op de hoogte te brengen van de daden van bezitsaanmatiging die op het gepachte goed worden gepleegd.

De kennisgeving, vermeld in het eerste lid, heeft plaats binnen dezelfde termijn als de termijnen van dagvaarding, vermeld in artikel 707 tot en met 709 van het Gerechtelijk Wetboek.

HOOFDSTUK 5. — Verpachting door openbare verpachters

Art. 24. § 1. De openbare verpachter verpacht landeigendommen bij wijze van inschrijving tegen de maximaal toegestane pachtprijs, berekend overeenkomstig hoofdstuk 6.

De openbare verpachter stelt een procedure vast, waarbij iedere kandidaat-pachter een bod kan uitbrengen.

De openbare verpachter neemt de nodige maatregelen om ervoor te zorgen dat iedere kandidaat-pachter tijdens die procedure gelijk behandeld wordt.

§ 2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 3 tot en met 5 bepaalt de openbare verpachter:

- 1° de verpachtingsprocedure, met inbegrip van de nadere regels voor het indienen van de inschrijvingen;
- 2° de criteria op basis waarvan de pacht toegekend wordt;
- 3° de contractuele bepalingen met betrekking tot de pacht.

De regels, criteria en contractuele bepalingen, vermeld in het eerste lid, kunnen geen betrekking hebben op de wijze van bebouwing.

De openbare verpachter voorziet in een gepaste openbaarmaking van de verpachting van zijn goederen door het bericht van de verpachting via diverse publiek toegankelijke verspreidingskanalen bekend te maken.

Het bericht van de verpachting, vermeld in het derde lid, vermeldt de uiterste datum voor de ontvangst van de inschrijvingen. De uiterste datum voor de ontvangst van de inschrijving bedraagt minstens dertig dagen, te rekenen vanaf de dag die volgt op de bekendmaking van het bericht van de verpachting in het door de openbare eigenaar eerst gebruikte openbaar publiek toegankelijk verspreidingskanaal.

De Vlaamse Regering bepaalt de minimuminformatie die in het bericht over de verpachting is opgenomen.

De door de Vlaamse Regering aan te wijzen entiteit stelt een model van pachtovereenkomst ter beschikking.

§ 3. De Vlaamse Regering kan uitsluitingscriteria opleggen voor de verpachting van openbare onroerende goederen. Die criteria kunnen geen betrekking hebben op de wijze van bebouwing. De openbare eigenaar kan alleen die uitsluitingscriteria toepassen.

§ 4. De Vlaamse Regering kan een lijst vaststellen met minimale toekenningscriteria die de openbare verpachter in acht moet nemen bij de toewijzing.

De Vlaamse Regering kan een wegingsmethode opleggen voor de beoordeling van de criteria, vermeld in het eerste lid.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de openbare verpachter toekenningscriteria vaststellen die aanvullend zijn op de minimale toekenningscriteria die de Vlaamse Regering kan bepalen.

De toekenningscriteria, vermeld in het eerste en derde lid, kunnen geen betrekking hebben op de wijze van bebouwing van de gepachte grond.

§ 5. De openbare eigenaar geeft de toewijzingsbeslissing ter kennis aan alle kandidaat-pachters die een bod hebben ingediend. De pachtovereenkomst wordt gesloten zodra de toewijzingsbeslissing betekend is.

§ 6. Als goederen die om redenen van algemeen nut verworven of onteigend zijn, opnieuw verpacht worden, krijgt de voormalige pachter een recht van voorrang tegen de maximaal toegestane pachtprijs.

§ 7. Dit artikel is niet van toepassing op overeenkomsten tussen een openbare verpachter en zijn pachter, waarbij met het oog op de aanwending voor doeleinden van algemeen belang het pachtgoed wordt geruimd met een ander, vergelijkbaar goed.

§ 8. De Vlaamse Regering kan de verpachting door openbare verpachters nader regelen en de procedure verder uitwerken.

§ 9. Artikel 25 tot en met 31 zijn van toepassing op de retributies die verschuldigd zijn op grond van concessies die het genot of de exploitatie van een landeigendom behorende tot het openbaar domein tot doel hebben.

HOOFDSTUK 6. — *De pachtprijs en andere geldelijke lasten en de pachtcommissie*

Art. 25. Ongeacht de bedingen van de pachtovereenkomst kan de pachter de pachtprijs alleen in geld voldoen.

Art. 26. Als niet-bestaande worden alle bedingen beschouwd waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taksen of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens overeenkomsten die hij met derden is aangegaan, met uitzondering van het ruimen van de grachten en van de niet-bevaarbare waterlopen die zich op of langs het gepachte goed bevinden, en van belastingverhoging wegens gebouwen, werken of aanplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht.

Art. 27. Met behoud van de toepassing van het tweede lid zijn de verpachter of zijn gemachtigde verplicht aan de pachter een kwijtschrift af te geven voor de ontvangen pachtprijs en er de werkelijk betaalde som op te vermelden.

Niettegenstaande elk strijdig beding kan de pachter de pachtprijs betalen per postassignatie, per postcheque op naam, per postwissel of door overschrijving of storting door bemiddeling van een financieel lichaam op de rekening van de verpachter, van een van de verpachters of van hun gemachtigden. Die wijze van betaling geldt als bewijs van betaling, tenzij de verpachter de betaling betwist en de betwisting op straffe van verval binnen zes maanden na de dag van betaling voor de rechter brengt.

Het bewijs van de betaling van de pachtprijs alsook het bewijs van het bedrag ervan kan geleverd worden door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Art. 28. § 1. De Vlaamse Regering stelt een pachtcommissie in, die bestaat uit:

1° drie vertegenwoordigers van de grondeigenaars, van wie twee vertegenwoordigers op voordracht van Landelijk Vlaanderen vzw, Vereniging voor land-, bos- en natuureigenaars, en één vertegenwoordiger van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat;

2° drie vertegenwoordigers van de pachters, van wie twee vertegenwoordigers op voordracht van Boerenbond en één vertegenwoordiger op voordracht van het Algemeen Boerensyndicaat vzw;

3° twee personeelsleden van een door de Vlaamse Regering aangewezen bevoegde entiteit, waarvan één het voorzitterschap en één het ondervoorzitterschap opneemt. De ondervoorzitter vervangt de voorzitter bij diens afwezigheid.

Elke delegatie, vermeld in het eerste lid, mag zich tijdens de vergaderingen van de commissie laten bijstaan door één expert tegelijk.

§ 2. De Vlaamse Regering kan de werking van de pachtcommissie, de wijze van benoeming van de leden en van hun plaatsvervangers en hun onkostenvergoeding regelen en kan de procedure voor de vaststelling van de maximumcoëfficiënten, vermeld in artikel 29, § 1, eerste lid, regelen.

Art. 29. § 1. Voor de in pacht gegeven gronden en gebouwen stemmen de maximaal toegestane pachtprijzen overeen met hun niet-geïndexeerd kadastraal inkomen, vermenigvuldigd met een coëfficiënt.

Verhogingen van het kadastraal inkomen wegens door de pachter op het gepachte goed opgerichte gebouwen of uitgevoerde werken, oefenen geen invloed uit op de pachtprijs.

De pachtcommissie, vermeld in artikel 27, stelt de coëfficiënt, vermeld in het eerste lid, vast per provincie voor elke landbouwstreek.

§ 2. De vastgestelde coëfficiënten gelden voor de pachtprijzen die vervallen in de loop van een termijn van drie jaar, die aanvangt op de datum van de bekendmaking, vermeld in paragraaf 5.

§ 3. Vóór het verstrijken van de termijn van drie jaar, vermeld in paragraaf 2, en vóór het verstrijken van elke daaropvolgende termijn van drie jaar stelt de pachtcommissie de maximumcoëfficiënten vast die van toepassing zijn op het kadastraal inkomen van de gronden voor de pachtprijzen die vervallen in de loop van de daaropvolgende driejarige termijn.

§ 4. De pachtcommissie stelt de coëfficiënten, vermeld in paragraaf 1, voor elke termijn, vermeld in paragraaf 3, in consensus vast op basis van de volgende criteria:

1° de verhouding tussen enerzijds de gemiddelde rendabiliteit van de bedrijven in elk van de landbouwstreken tijdens de driejaarlijkse periode die voorafgaat aan het laatste jaar van elke termijn, en anderzijds de gemiddelde rendabiliteit van die bedrijven tijdens dezelfde periode van de vorige termijn;

2° de niet-gerealiseerde meerwaarde of de niet-gerealiseerde minderwaarde ten gevolge van de evolutie van de prijzen van gronden tijdens de driejaarlijkse periode die voorafgaat aan het laatste jaar van elke termijn.

Het criterium, vermeld in het eerste lid, 1°, is doorslaggevend.

§ 5. De beslissingen van de pachtcommissie worden in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

Art. 30. Voor pachtovereenkomsten die zijn opgesteld bij authentieke akte, kan de pachtprijs worden verhoogd:

1° met 36 procent voor gronden en met 18 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 18 jaar bedraagt;

2° met 42 procent voor gronden en met 21 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 21 jaar bedraagt;

3° met 48 procent voor gronden en met 24 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 24 jaar bedraagt;

4° met 50 procent voor gronden en met 25 procent voor gebouwen als de eerste gebruiksperiode ten minste 25 jaar of meer bedraagt.

Na de eerste gebruiksperiode wordt de pachtprijs teruggebracht tot de pachtprijs die is vastgesteld overeenkomstig artikel 29.

Voor de loopbaanpacht, vermeld in artikel 12, § 3, mag de pachtprijs die is vastgesteld overeenkomstig artikel 29, verhoogd worden met 50 procent voor gronden en met 25 procent voor gebouwen.

Art. 31. Elk van de partijen mag de herziening vragen van de prijs van een lopende pacht voor zover deze prijs afwijkt van de actuele maximaal toegestane pachtprijs.

Als een pachter de herziening vraagt van de prijs van een lopende pacht waarvan het bedrag hoger is dan de maximaal toegestane pachtprijs, dan is de pacht niet nietig maar wordt de pachtprijs teruggebracht tot het bedrag van de maximaal toegestane pachtprijs is bepaald.

De aanvraag van de verpachter voor een herziening van de pachtprijs heeft alleen uitwerking op de pachtprizen die vervallen na de datum van de kennisgeving van de aanpassing van de pachtprijs.

Pachtprizen die de maximaal toegestane pachtprijs overschrijden, worden aan de pachter, op zijn verzoek, terugbetaald. Die terugbetaling is alleen van toepassing op de vervallen en betaalde pachten van de vijf jaar die aan het verzoek voorafgaan. De eis van de pachter tot terugbetaling verjaart na één jaar, te rekenen vanaf de dag waarop hij het gehuurde goed heeft verlaten.

HOOFDSTUK 7. — *Exploitatie van het gepachte goed*

Art. 32. Voor niet-bestaande wordt gehouden, elk beding dat:

1° de vrijheid van de pachter over de wijze van bebouwing van de gepachte grond beperkt;

2° de vrijheid van de pachter over de beschikking over de producten van het landbouwbedrijf beperkt;

3° de pachter verbiedt andere goederen in pacht te nemen dan de goederen waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft.

In afwijking van het eerste lid zijn de volgende bedingen geldig:

1° de bedingen over de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, die gelijkwaardig is aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond;

2° de bedingen die het recht van beschikking over de stalmeest gedurende de pacht beperken;

3° de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaar beperken tot ten hoogste de helft;

4° de bedingen tot handhaving van hagen, wegen, struikgewas en bomen.

De pachter kan gebouwen, werken of beplantingen die de vrijheid van bebouwing hinderen, wegruimen met de schriftelijke toestemming van de verpachter of, in geval van vruchtgebruik, van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker, of, bij gebrek daaraan, met de machtiging van de rechter.

De machtiging, vermeld in het derde lid, kan afhankelijk gemaakt worden van het betalen van een vergoeding die gelijk is aan de geleden schade.

In afwijking van het derde lid kan de rechter geen machtiging geven om de bestemming van het gepachte goed te wijzigen.

Art. 33. § 1. Met behoud van de toepassing van artikel 1722 en 1724 van het oud Burgerlijk Wetboek heeft de pachter, behalve in geval van geldige opzegging, het recht om alle gebouwen op te richten, op voorwaarde dat hij ze onderhoudt en er alle lasten van draagt, en alle werken uit te voeren, onverschillig of het gaat om nieuwe werken, verbeteringswerken, herstellingswerken of verbouwingwerken die nuttig zijn voor de woonbaarheid van het gepachte goed of voor de exploitatie van dat goed en die stroken met de bestemming ervan.

De Vlaamse Regering kan, met behoud van de toepassing van de regels betreffende de omgevingsvergunning, een lijst vaststellen van stedenbouwkundige handelingen voor het oprichten van gebouwen of het uitvoeren van werken op gronden die de pachter slechts mag stellen met inachtneming van de randvoorwaarden die door de verpachter worden opgelegd. De Vlaamse Regering bepaalt hierbij ook de randvoorwaarden die door de verpachter mogen worden opgelegd.

§ 2. Zonder daartoe door de verpachter verplicht te kunnen worden, kan de pachter op ieder ogenblik de gebouwen en werken, vermeld in paragraaf 1, wegruimen of ongedaan maken, voor zover ze als zelfstandige zaken beschouwd kunnen worden.

Als die gebouwen en werken evenwel tot stand zijn gekomen met een schriftelijke toestemming van de verpachter of met de machtiging van de rechter volgens de procedure, vermeld in artikel 34, § 1, volgt de pachter dezelfde procedure voor de wegruiming ervan.

De pachter herstelt het goed in zijn oorspronkelijke toestand en vergoedt de eventueel aangerichte schade.

Art. 34. § 1. Bij het verstrijken van de pacht heeft de pachter die de kosten van de gebouwen en werken heeft gedragen, recht op een vergoeding die gelijk is aan de waardevermeerdering die het goed daardoor heeft verkregen.

Als de gebouwen en werken zijn uitgevoerd ofwel met de schriftelijke toestemming van de verpachter, ofwel in geval van vruchtgebruik met de schriftelijke toestemming van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker, ofwel met de machtiging van de rechter, mag de vergoeding, vermeld in het eerste lid, niet lager zijn dan de door de pachter gedragen kosten, voor zover ze niet zijn afgeschreven. Die afschrijving wordt forfaitair bepaald op 4 procent per jaar.

Als de pacht een einde neemt op initiatief van de pachter, mag de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet hoger zijn dan het bedrag dat de pachter tijdens de vijf laatste jaar in het geheel aan pacht heeft betaald voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had.

Als de pacht uitsluitend om gewichtige redenen een einde neemt op initiatief van de pachter, heeft die pachter ook recht op de vergoeding, vermeld in het tweede lid.

De machtiging van de rechter wordt afgegeven op verzoek van de pachter en na advies van de door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde entiteit in verband met de voorwaarden, vermeld in artikel 33. Een beschrijving van de uit te voeren werken en een raming van de kosten worden bij het verzoek gevoegd.

Bij gebrek aan de vereiste toestemming of machtiging, vermeld in het tweede lid, mag het bedrag van de vergoeding niet hoger zijn dan het bedrag dat de pachter tijdens de laatste drie jaar in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had.

§ 2. Als zekerheid van zijn schuldvordering kan de pachter die de toestemming of machtiging, vermeld in paragraaf 1, heeft verkregen, een inschrijving in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie nemen op de kadastrale percelen waarop de gebouwen en werken zullen worden uitgevoerd. De kosten van die inschrijving zijn ten laste van de pachter.

Met behoud van de toepassing van het derde tot en met het zesde lid is de Hypotheekwet van 16 december 1851 van toepassing op de hypothecaire inschrijving, vermeld in het eerste lid.

De inschrijving wordt genomen tot beloop van de in de akte van toestemming of de in de machtiging van de rechter geraamde kosten en op voorlegging aan de hypotheekbewaarder van de uitgifte of van het origineel van de akte, naargelang die authentiek of onderhands is, of van de machtiging van de rechter. Als de akte van toestemming niet in de authentieke vorm is opgemaakt, worden de handtekeningen door of vanwege de burgemeester gelegaliseerd.

De aanduiding die voorgeschreven is door artikel 83, tweede lid, 3°, van de Hypotheekwet van 16 december 1851, wordt aangevuld met de verklaring dat de schuldvordering haar ontstaan vindt in dit artikel en met de beschrijving van de gebouwen en werken die bij de akte of bij de machtiging is gevoegd.

Met behoud van het voorrecht, vermeld in artikel 27, 5°, van de Hypotheekwet van 16 december 1851, krijgt de hypotheek van de pachter voorrang op de bestaande voorrechten en hypotheeken op de betrokken percelen, tot beloop van hun waardevermeerdering ingevolge de uitgevoerde werken en gebouwen op het ogenblik van de realisatie van de waarborg.

De doorhaling of de vermindering van de inschrijving mag door de hypotheekbewaarder gedaan worden krachtens een onderhandse akte die is opgesteld in twee originelen, en na overlegging van het borderel dat de vermelding van de inschrijving bevat.

§ 3. De verpachter vermeldt in elke akte van vervreemding van het gepachte goed alle werken die de pachter heeft uitgevoerd, alsook, in voorkomend geval, de toestemming of de machtiging krachtens welke ze werden verricht, eventueel na de pachter te hebben ondervraagd.

De afstand van het recht tot wegruimen, vermeld in artikel 33, of van de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, is alleen mogelijk na de uitvoering van de werken en wordt vastgesteld bij authentieke akte of met een verklaring voor de rechter.

Art. 35. Als de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken die met de toestemming van de pachter zijn uitgevoerd, kan de pachtprijs, in afwijking van artikel 29 en 30, worden verhoogd met het bedrag dat door partijen wordt overeengekomen of dat door de rechter wordt bepaald.

Art. 36. De verpachter mag geen bomen planten, tenzij voor het vervangen van hoog- of laagstammige fruitbomen, voor het vervangen van bosbomen in de weiden en voor de aanplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed.

De pachter mag geen nieuwe aanplantingen verrichten, tenzij met schriftelijke toestemming van de verpachter. Alleen aanplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed en, behalve in geval van geldige opzegging, aanplantingen ter vervanging van dode of gevelde bomen en van laagstammige fruitbomen, zijn zonder toestemming van de verpachter geoorloofd.

De aanplanting van laagstammige fruitbomen is alleen toegestaan als die een oppervlakte beslaat van ten minste 50 are en aan een bestaande aanplanting of een vaste toegangsweg paalt en voor zover die aanplanting in de streek gebruikelijk is en beantwoordt aan de eisen van een rationele exploitatie. Voor wat betreft het beantwoorden aan de eisen van een rationele exploitatie, heeft de pachter vooraf een gunstig advies van een door de Vlaamse Regering aan te wijzen bevoegde entiteit verkregen.

Als een aanplanting waarvoor de verpachter een schriftelijke toestemming heeft gegeven of die regelmatig is verricht overeenkomstig de bepalingen, vermeld in het eerste tot en met het derde lid, heeft geleid tot een waardevermeerdering van het gepachte goed en de pacht op initiatief van de verpachter een einde neemt voor de aanplanting achtien jaar oud is, dan heeft de pachter recht op een vergoeding die gelijk is aan die waardevermeerdering. Als de pacht een einde neemt op initiatief van de pachter, dan mag die vergoeding niet hoger zijn dan het bedrag dat de pachter tijdens de vijf laatste jaar in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had.

Als een aanplanting waarvoor de verpachter een schriftelijke toestemming heeft gegeven of die regelmatig is verricht overeenkomstig de bepalingen, vermeld in het eerste tot en met het derde lid, heeft geleid tot een waardevermindering van het gepachte goed, dan heeft de verpachter recht op een vergoeding van de pachter die gelijk is aan die waardevermindering.

Art. 37. Als de pachter het gepachte goed niet voorziet van de dieren en het gereedschap die nodig zijn voor het landbouwbedrijf, als hij met de bebouwing ophoudt, als hij bij de bebouwing niet als een voorzichtig en redelijk persoon handelt, als hij het gepachte goed voor een ander doel aanwendt dan dat waarvoor het bestemd was of als hij, in het algemeen, op ernstige wijze de bepalingen van de pachtovereenkomst schendt en er daardoor schade ontstaat voor de verpachter, kan de verpachter, naargelang de omstandigheden, de pachtovereenkomst doen ontbinden.

In geval van ontbinding door de schuld van de pachter, is de pachter gehouden tot een schadevergoeding.

Het strafbeding en de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde zijn nietig.

Art. 38. Naarmate de oogst wordt ingehaald, is de pachter gehouden om aan zijn opvolger op het landbouwbedrijf alle nodige faciliteiten te verlenen voor het uitvoeren van de werken van het daaropvolgende jaar, overeenkomstig de plaatselijke gebruiken.

HOOFDSTUK 8. — *De onderpacht en pachtoverdracht*

Art. 39. § 1. In afwijking van artikel 1717 van het oud Burgerlijk Wetboek en met behoud van de toepassing van de bepalingen van dit hoofdstuk mag de pachter van landeigendommen het gepachte goed niet volledig of ten dele in onderpacht geven, noch zijn pacht volledig of ten dele aan anderen overdragen zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

De toestemming tot overdracht van pacht kan niet gelden als toestemming tot onderpacht.

Ruil met het oog op het telen van pachtgoederen wordt niet als een onderpacht beschouwd. Een dergelijke ruil heeft geen invloed op de rechten en verplichtingen van de pachters, noch van de verpachters. Dat geldt ook voor de gemeenschappelijke exploitatie van een landeigendom die in pacht gegeven wordt aan een van de mede-exploitanten, op voorwaarde dat die mede-exploitant alleen houder van de pacht blijft en hij als landbouwer in hoofdberoep aan de exploitatie deelneemt.

§ 2. Het verzoek tot toestemming bevat op straffe van nietigheid minstens de volgende gegevens:

1° de identiteit van alle betrokkenen, namelijk:

a) voor natuurlijke personen: de eerste voornaam, de achternaam, de woonplaats, de burgerlijke staat en het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan een het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;

b) voor rechtspersonen: als die gegevens bekend zijn, de benaming, de maatschappelijke zetel, het producentennummer en ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht, alsook de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;

2° de datum waarop de pachtoverdracht of onderpacht ingaat;

3° indien een geschrift voorhanden is, de kadastrale aanduiding van de percelen, vermeld in de geschreven pachtovereenkomst;

4° de vermelding dat bij gebrek aan reactie op het verzoek tot toestemming binnen drie maanden na ontvangst, dat stilzwijgen zal gelden als toestemming.

Art. 40. De pachter kan zonder toestemming van de verpachter het volledige pachtgoed in onderpacht geven aan een of meer bevoorrechte familieleden.

Art. 41. De rechten en verplichtingen die de pachter en de onderpachter tegenover elkaar hebben, worden geregeld volgens de bepalingen van dit decreet.

In afwijking van artikel 7, tweede lid, eindigt de pachtijd van de onderpacht op hetzelfde moment als de hoofdpacht, zelfs als die resterende pachtijd minder dan negen jaar bedraagt.

Art. 42. De pachter die een opzeggingsbrief ontvangt voor een onderverpacht goed of van wie de pacht ontbonden wordt, betekent op straffe van schadevergoeding binnen dertig dagen na de betekening aan de onderpachter een afschrift van de opzegging of van het vonnis en brengt hem op de hoogte van het gevolg dat hij aan de betekende opzegging of het betekend vonnis heeft gegeven.

Art. 43. De pachter kan zonder toestemming van de verpachter zijn pacht volledig overdragen aan een of meer bevoorrechte familieleden.

De overnemer treedt in alle rechten en verplichtingen die uit de pacht voortvloeien, maar de overdrager blijft met de overnemer hoofdelijk gehouden tot de verplichtingen die uit de pacht zijn ontstaan.

Art. 44. Als verschillende pachters een landeigendom gezamenlijk pachten en een van hen besluit om zich terug te trekken, dan wordt de pacht voortgezet ten voordele van de andere pachters.

In het geval, vermeld in het eerste lid, blijft de terugtrekkende pachter samen met de andere pachters hoofdelijk gehouden tot nakoming van de verplichtingen uit de pachtovereenkomst.

In afwijking van het tweede lid blijft de terugtrekkende pachter alleen gehouden tot de verplichtingen die ontstaan zijn tot op de datum waarop hij aan de verpachter heeft kennisgegeven dat hij zich heeft teruggetrokken.

Art. 45. Als de pachter de pacht overdraagt aan een of meer bevoorrechte familieleden ontstaat van rechtswege pachtvernieuwing als aan al de hiernavolgende voorwaarden is voldaan:

1° de pachter of zijn rechtverkrijgenden geeft kennis van de overdracht binnen drie maanden na de ingenottreding van die overnemer of overnemers;

2° de verpachter tekent geen geldig verklaard verzet aan;

3° er is geen geldige opzegging gegeven.

De kennisgeving bevat op straffe van nietigheid minstens de volgende gegevens:

1° de identiteit van alle betrokkenen, namelijk de voornaam, de achternaam, de woonplaats, de burgerlijke staat, het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Bij gebrek aan het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid worden de datum en plaats van geboorte vermeld;

2° de datum van ingenottreding van de overnemer of overnemers;

3° indien een geschrift voorhanden is, de kadastrale aanduiding van de percelen, voor zover die ook is vermeld in een geschreven pachtovereenkomst.

Art. 46. De verpachter aan wie binnen de termijn, vermeld in artikel 45, is kennisgegeven van een overdracht, kan zich tegen de pachtvernieuwing verzetten door de vroegere en de nieuwe pachter, op straffe van verval, binnen drie maanden na de kennisgeving van de overdracht voor de rechter te dagvaarden met het doel zijn verzet gegrond te horen verklaren.

De rechter oordeelt of de redenen van verzet ernstig zijn, en met name of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als redenen van zijn verzet bekendgemaakte voornemens ten uitvoer zal brengen.

Als de rechter het verzet gegrond verklaart, vindt er pachtoverdracht, maar geen pachtvernieuwing, plaats.

Art. 47. § 1. Uitsluitend de volgende redenen kunnen als ernstige reden van verzet, als vermeld in artikel 46, tweede lid, worden aanvaard:

- 1° het feit dat de verpachter vóór de kennisgeving van de overdracht een geldige opzegging heeft gedaan;
- 2° het voornemen van de verpachter om het gepachte goed binnen een termijn van minder dan vijf jaar zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan een of meer bevoorrechte familieleden;
- 3° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de overnemer tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;
- 4° veroordeling van de overnemer voor daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen tussen de verpachter en zijn nieuwe pachter onmogelijk kunnen maken;
- 5° het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of dat hij niet over de nodige materiële middelen beschikt om het gepachte goed behoorlijk te exploiteren;
- 6° het voornemen van de openbare verpachter om het gepachte goed binnen een termijn van minder dan vijf jaar voor doeleinden van algemeen belang aan te wenden.

§ 2. Als het verzet werd toegelaten op grond van de redenen, vermeld in paragraaf 1, 2° en 6°, kan de pachtvernemer de pachtvernieuwing vragen zonder dat een nieuw verzet, gegrond op dezelfde reden, mogelijk is, als de persoonlijke exploitatie door degene die in het verzet van de verpachter is aangewezen of de aanwending voor doeleinden van algemeen belang niet is verwezenlijkt binnen de termijn die in het verzet is bepaald.

De pachtvernemer of zijn rechtverkrijgenden doen op straffe van verval een nieuwe kennisgeving van de pachtoverdracht binnen drie maanden na afloop van de termijn, vermeld in het eerste lid. Als de pachtvernieuwing tot stand komt, gaat de nieuwe pachtperiode in op de verjaardag van de ingenottreding van de overnemer die volgt op de kennisgeving.

Art. 48. Op verzoek van de verpachter deelt de pachter binnen een termijn van twee maanden mee wie het pachtgoed op een bepaald ogenblik of binnen een bepaalde periode exploiteert of heeft geëxploiteerd gedurende een periode van maximum 5 jaar voorafgaand aan de kennisgeving. Als de pachter het pachtgoed niet zelf exploiteert of heeft geëxploiteerd, informeert de pachter in zijn antwoord de verpachter over de aard van het gebruiksrecht van de persoon die het pachtgoed exploiteert.

HOOFDSTUK 9. — *Overlijden van de pachter*

Art. 49. Bij het overlijden van de pachter loopt de pacht door ten voordele van zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden, tenzij de verpachter, of de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter opzegging hebben gedaan overeenkomstig de bepalingen van dit hoofdstuk.

Art. 50. De verpachter kan aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter alleen opzegging doen, als hij zich dat recht heeft voorbehouden in de pachtovereenkomst en de overleden pachter geen bevoorrechte familieleden nalaat.

Als aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, voldaan is, wordt op straffe van verval aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter kennis van de opzegging gegeven binnen één jaar na het overlijden. De opzeggingstermijn bedraagt minstens twee jaar.

Art. 51. De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter kunnen de pacht beëindigen als ze binnen één jaar na het overlijden opzegging doen met een termijn van ten minste drie maanden.

Art. 52. De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter kunnen overeenkomen om de exploitatie gemeenschappelijk voort te zetten of kunnen een of meer van hen daartoe aanstellen.

Bij gebrek aan een akkoord kan elk van de erfgenamen of rechtverkrijgenden de rechter verzoeken hem aan te stellen om de exploitatie van het pachtgoed voort te zetten, op last van de door het vonnis vastgestelde vergoeding die wordt uitbetaald aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden.

Als verschillende belanghebbenden van dat recht van overneming willen gebruikmaken, wordt, in de hierna bepaalde orde, de voorkeur gegeven aan:

- 1° de overlevende echtgenoot of echtgenote of overlevende wettelijk samenwonende van de overleden pachter;
- 2° de persoon die de overleden pachter heeft aangewezen;
- 3° de persoon die vóór en tot aan het overlijden geregeld aan de exploitatie heeft deelgenomen zonder noodzakelijkerwijze in de pachthoeve te verblijven;
- 4° de persoon die door de meerderheid van de belangen of, bij gebrek aan die meerderheid, door het lot is aangewezen.

Als verschillende erfgenamen of rechtverkrijgenden op basis van het derde lid, 2° of 3°, het recht van overneming van gebruik hebben, kunnen ze de pacht gezamenlijk overnemen.

De overnemer of, als er verschillende overnemers zijn, ten minste een van hen, zet persoonlijk de exploitatie van het overgenomen pachtgoed voort gedurende ten minste negen jaar, te rekenen van de dag waarop de rechterlijke uitspraak die de vergoeding vaststelt, definitief is geworden, op straffe van schadevergoeding aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden ten bedrage van 20 procent van de vergoeding, vermeld in het tweede lid.

De rechter kan om gewichtige redenen vrijstelling verlenen van de verplichting, vermeld in het vijfde lid.

Art. 53. De erfgenamen of rechtverkrijgenden geven aan de verpachter kennis van het akkoord dat ze hebben gesloten en dit binnen de drie maanden.

De personen die door de rechter definitief zijn aangewezen om de exploitatie voort te zetten, geven binnen drie maanden nadat de rechterlijke beslissing in kracht van gewijsde is gegaan, daarvan kennis aan de verpachter. Iedere betrokken partij mag die kennisgeving doen.

Art. 54. Als de persoon of de personen die de exploitatie voortzetten, bevoorrechte familieleden van de overleden pachter zijn, brengt de tijdige kennisgeving, behoudens geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing mee, die begint op de dag van het overlijden van de vorige pachter.

Die pachtvernieuwing heeft dezelfde uitwerking als die vermeld in artikel 45, tweede lid. De verpachter kan daartegen opkomen onder de voorwaarden, vermeld in artikel 46 en 47, door de kennisgevers te dagvaarden voor de rechter.

Art. 55. Zolang de kennisgeving, vermeld in artikel 53, niet geldig is gegeven, blijven de erfgenamen en rechtverkrijgenden hoofdelijk verbonden tegenover de verpachter.

Te rekenen vanaf de kennisgeving zijn alleen erfgenamen en rechtverkrijgenden die de exploitatie voortzetten, hoofdelijk gehouden tegenover de verpachter tot het nakomen van de uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen die na de kennisgeving zijn ontstaan.

HOOFDSTUK 10. — *Overlijden van de verpachter*

Art. 56. Bij overlijden van de verpachter stellen de erfgenamen of rechtverkrijgenden binnen drie maanden na het overlijden de pachter in kennis van de verandering van verpachter.

Die kennisgeving bevat op straffe van nietigheid minstens de volgende gegevens:

1° de identiteit van alle betrokkenen, namelijk:

a) voor natuurlijke personen: de voornaam, de achternaam, de woonplaats, de geboortedatum en -plaats, het identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en, als dat bekend is, het producentennummer en het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht;

b) voor rechtspersonen: als die gegevens bekend zijn, de benaming, de maatschappelijke zetel, het producentennummer en het ondernemingsnummer, vermeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht, alsook de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om de rechtspersoon te vertegenwoordigen;

2° de datum waarop de verandering van verpachter ingaat;

3° de persoon aan wie de pachtprijs moet worden betaald;

4° de wijze waarop de pachtprijs moet worden betaald;

5° de kadastrale aanduiding van de percelen, die is opgenomen in het uittreksel uit de kadastrale legger, onder vermelding van minstens de gemeente waar de percelen liggen, de afdeling, de sectie en het perceelnummer.

Bij gebreke aan kennisgeving kan de pachter de pachtprijs blijven voldoen als voorheen.

HOOFDSTUK 11. — *Vergoedingen die toekomen aan de pachter van wie de pacht afloopt*

Art. 57. § 1. Met behoud van de toepassing van artikel 34 tot en met 36 ontvangt de pachter van wie de pacht afloopt, van de verpachter een vergoeding voor het stro, de mest en de navette die hij bij zijn vertrek achterlaat voor de bebouwing die hij al heeft verricht, alsook voor de verbetering van de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft.

§ 2. De schriftelijke overeenkomst die is aangegaan conform artikel 6, kan voorzien in een forfaitaire vergoeding voor het stro, de mest, de navette, de bij voorraad gedane bebouwing en de verbetering van de grond. Die vergoeding is niet lager dan driemaal de maximaal toegestane pachtprijs. Bij gebrek aan een overeenkomst over een forfaitaire vergoeding is de vergoeding gelijk aan de waarde bij het einde van de pacht, gelet op de bestemming van het gepachte goed, zonder dat die vergoeding het bedrag van de door de pachter gemaakte kosten overschrijdt.

Als de verpachter bewijst dat de pachter bij de ingebruikneming stro, mest, navette of andere verstrekkingen of voordelen kosteloos ontvangen heeft, wordt bij het beëindigen van de pacht een rekening opgemaakt waarbij de verpachter of de pachter de waarde van het verschil tussen de hoeveelheden verschuldigd is, berekend op het ogenblik dat de pachter het goed verlaat.

§ 3. De vergoeding, vermeld in paragraaf 2, wordt in voorkomend geval bij vergelijking vereffend ten belope van het bedrag van zijn schuld tegenover de verpachter voor elk verlies dat is veroorzaakt door gebrek aan zuiverheid of aan onderhoud van het gepachte goed of door elke andere tekortkoming aan zijn verplichtingen.

§ 4. Als geen forfaitaire vergoeding is overeengekomen houdt de rechter bij de bepaling van de vergoeding waarop de pachter van wie de pacht afloopt recht heeft, rekening met de voordelen die de verpachter hem heeft toegestaan met het oog op de gebouwen die hij heeft opgetrokken en de werken die hij heeft uitgevoerd.

§ 5. De pachter kan bij het verlaten van het gepachte goed alleen afstand van de vergoeding, vermeld in paragraaf 2, doen na de opzegging. Die afstand blijkt uit een authentieke akte of uit een verklaring die de pachter voor de rechter heeft afgelegd.

Art. 58. Met behoud van de uittredingsvergoeding, vermeld in artikel 57, is bij het verlaten van het gepachte goed een bijkomende vergoeding tot beloop van de geleden schade verschuldigd aan de pachter van landeigendommen van wie de pacht een einde heeft genomen ten gevolge van een opzegging met toepassing van artikel 10, § 1, 2° tot en met 4° en 6° tot en met 8°, § 2 en § 3, en artikel 11, 9° en 10°.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt berekend met inachtneming onder meer van het bedrijfsverlies aan dieren en materieel, gelet op de oppervlakte van de gronden die aan de landbouw worden onttrokken, van de genotsderving gedurende de jaren vóór het verstrijken van de lopende pachtperiode, met dien verstande dat geen rekening wordt gehouden met minder dan twee of meer dan vier jaren, en van het verlies wegens waardevermindering van de overblijvende gebouwen en gronden.

Bij gebrek aan overeenstemming over het bedrag van die vergoeding ontvangt de pachter, in afwachting van de gerechtelijke vaststelling ervan, vóór hij het goed verlaat van de verpachter een provisionele vergoeding die gelijk is aan het bedrag van het aantal jaren pacht vóór het verstrijken van de pachtovereenkomst, met dien verstande evenwel dat niet minder dan vier en niet meer dan acht jaar pacht in aanmerking kunnen komen.

HOOFDSTUK 12. — *Vervreemding van het gepachte goed en het recht van voorkoop van de pachter*

Art. 59. Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of een of meer bevoorrechte familieleden die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen, overeenkomstig de regels, vermeld in artikel 60 tot en met 68.

Art. 60. § 1. De eigenaar verkoopt het goed alleen uit de hand aan iemand anders dan de pachter nadat hij aan de pachter de gelegenheid heeft gegeven om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. De instrumenterende ambtenaar geeft de pachter daartoe kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop, waarin alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. Die kennisgeving geldt als aanbod van voorkoop.

Als de pachter het aanbod aanvaardt, geeft hij de instrumenterende ambtenaar daarvan kennis binnen dertig dagen na de kennisgeving, vermeld in het eerste lid. De verkoop, overeenkomstig artikel 1583 van het oud Burgerlijk Wetboek, tussen de partijen is voltrokken zodra de instrumenterende ambtenaar kennis heeft genomen van de aanvaarding van de pachter.

Als de pachter het aanbod niet binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, heeft aanvaard, mag de eigenaar het goed niet tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde uit de hand verkopen zonder instemming van de pachter.

Na verloop van de termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden, vermeld in het derde lid, zonder dat aan de pachter een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan de pachter heeft verleden, geeft binnen dertig dagen na de registratie ervan kennis aan de pachter van de prijs en de voorwaarden van die verkoop.

Niettegenstaande elk strijdig beding beschikt de pachter over een termijn van zestig dagen na de kennisgeving van zijn aanvaarding om de prijs te voldoen.

§ 2. Bij een openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden ten minste vijftien dagen voor de dag van de openbare verkoop aan de pachter kennis te geven van de plaats, de dag en het uur van de fysieke openbare verkoop of, bij een gedematerialiseerde verkoop, van de dag van aanvang en sluiting van de biedingen.

Als de pachter vooraf beslist heeft om van de uitoefening van zijn recht van voorkoop af te zien, licht hij de instrumenterende ambtenaar die belast is met de verkoop, uiterlijk voor de aanvang van de openbare verkoop daarover in.

De instrumenterende ambtenaar geeft aan de pachter kennis van elke bijkomende zitting en dit minstens acht dagen voor de bijkomende zitting en voor zover de pachter niet van het uitoefenen van zijn voorkooprecht heeft afgezien.

§ 3. Bij een fysieke openbare verkoop vraagt de instrumenterende ambtenaar op de laatste zitting bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar, aan de pachter of zijn gevolmachtigde of hij zijn recht van voorkoop wil uitoefenen tegen de laatst geboden prijs. Als de pachter met de vraag van de instrumenterende ambtenaar instemt, is de verkoop definitief. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet.

Als de pachter zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, wordt de verkoop toegewezen onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop.

Als de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de instrumenterende ambtenaar heeft betekend overeenkomstig artikel 71 of als hij die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

Als er geen laatste zitting volgt op een eerdere zitting, betekent de instrumenterende ambtenaar het laatste bod aan de pachter en stelt hem de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen.

Als de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de instrumenterende ambtenaar heeft betekend overeenkomstig artikel 71 of als hij die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

§ 4. Bij een gedematerialiseerde verkoop gaat de instrumenterende ambtenaar, voor zover de pachter niet heeft afgezien van zijn recht van voorkoop, over tot de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dat recht.

In het geval, vermeld in het eerste lid, beschikt de pachter over een termijn van tien dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving van een uittreksel uit de akte van toewijzing die is opgemaakt door de instrumenterende ambtenaar, om de instrumenterende ambtenaar in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bieder overeenkomstig artikel 71 of bij akte van de instrumenterende ambtenaar.

Het uittreksel bevat de dag van de toewijzing, de prijs waartegen de toewijzing werd gedaan en de naam van de instrumenterende ambtenaar die de toewijzing heeft ontvangen.

§ 5. Wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon bij een openbare verkoop zal deelnemen aan de biedingen met de bedoeling het pachtgoed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang als vermeld in artikel 65, § 1, 3°, of met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 65, § 1, 9°, maakt het dat voor het begin van de biedingen kenbaar aan de instrumenterende ambtenaar.

Telkens wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon bij een openbare verkoop een bod uitbrengt met de bedoeling het pachtgoed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang als vermeld in artikel 65, § 1, 3°, of met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 65, § 1, 9°, wordt dit kenbaar gemaakt bij het uitbrengen van de bieding. De pachter kan die informatie tijdens de biedingen raadplegen.

Art. 61. § 1. De pachter kan zijn recht van voorkoop voor het volledige goed, of voor een deel ervan als hij het voor het overige deel zelf uitoefent of ten voordele van een of meerdere bevoorrechte familieleden, aan een of meer derden overdragen tegen de voorwaarden, vermeld in het tweede tot en met het zevende lid.

Bij een verkoop uit de hand geven de pachter en de derden gezamenlijk kennis aan de instrumenterende ambtenaar van de overdracht en van de aanvaarding overeenkomstig artikel 60, § 1, tweede lid.

Bij een fysieke openbare verkoop verklaart de pachter tijdens de toewijzingszitting het recht van voorkoop over te dragen en de derde verklaart dat recht uit te oefenen overeenkomstig artikel 60, § 3, eerste en tweede lid, of naar aanleiding van de kennisgeving van de instemming binnen de termijn van tien dagen.

Bij een gedematerialiseerde verkoop verklaart de pachter zijn recht van voorkoop over te dragen en de derde verklaart dat recht uit te oefenen bij de kennisgeving, vermeld in artikel 59, § 4, tweede lid.

In de gevallen, vermeld in het tweede en derde lid, kan de verkoper eisen dat de derde een waarborg stelt.

De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de voorwaarden, vermeld in het eerste tot en met het vijfde lid, mag gedurende een periode van negen jaar, te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode, vermeld in het zesde lid, de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan een of meer bevoorrechte familieleden.

Bij overtreding van de bepaling, vermeld in het zesde lid, is de pachter aan de verkoper een schadevergoeding verschuldigd die 50 procent bedraagt van de verkoopprijs van de percelen in kwestie, tenzij de pachter vooraf op grond van gewichtige redenen een machtiging van de rechter heeft verkregen.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1 kan de pachter zijn recht van voorkoop niet overdragen als de koper van het gepachte goed een natuurlijke persoon is en in de koop-verkoopovereenkomst of bij de toewijzing in geval van fysieke openbare verkoop of gedematerialiseerde openbare verkoop schriftelijk verklaart dat de pachter onder dezelfde voorwaarden mag blijven pachten en dat hij het pachtgoed niet zal opeisen gedurende minstens achttien jaar.

§ 3. In geval van toepassing van dit artikel ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter. Die pachtvernieuwing gaat in op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de datum van aankoop door de derde.

Art. 62. § 1. Als het goed door verschillende pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, worden de kennisgevingen, vermeld in artikel 60, aan alle exploitanten van het goed gedaan. Het recht van voorkoop kan met schriftelijke instemming van alle medepachters-exploitanten worden uitgeoefend door een of meer mede-pachters-exploitanten. De onenigheid, de afwezigheid of het stilzwijgen van de medepachters-exploitanten geldt als weigering van het aanbod.

Als de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het gepachte goed voortzetten, mag hij degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald als erfgenaam beschouwen of, bij gebrek aan betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het landbouwbedrijf van de overleden pachter.

§ 2. Als het gepachte goed aan verschillende personen in mede-eigendom toebehoort, is de kennisgeving, vermeld in artikel 60, § 1, alleen geldig als alle mede-eigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend.

Art. 63. Als het te koop gestelde eigendom maar een deel van het gepachte goed is, is het recht van voorkoop op dat deel van toepassing.

Als een verpacht goed of een geheel van goederen die het voorwerp uitmaken van hetzelfde pachtcontract, aangeboden worden in een openbare verkoop per lot, kan de volledige of gedeeltelijke massa alleen te koop worden aangeboden als de pachter de samenstelling heeft goedgekeurd. De afwezigheid of het stilzwijgen van de pachter wordt beschouwd als een goedkeuring.

Als het gepachte goed maar een deel van het te koop gestelde eigendom is, is het recht van voorkoop van toepassing op het gepachte goed en is de eigenaar gehouden voor dat goed een afzonderlijk aanbod te doen.

Bij een openbare verkoop wordt dat deel van het eigendom, vermeld in het derde lid, afzonderlijk geveild en eventueel afzonderlijk toegewezen.

Dit artikel geldt met behoud van de toepassing van artikel 65, 8°.

Art. 64. In geval van verkoop met miskenning van het recht van voorkoop van de pachter heeft de pachter het recht om:

1° ofwel zelf in de plaats van de koper gesteld te worden;

2° ofwel de derde die conform artikel 61 is aangewezen, in de plaats van de koper te laten stellen, op voorwaarde dat hij die derde in de procedure betreft;

3° ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 procent van de verkoopprijs.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, wordt de vordering gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper ingesteld, en is de eis pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die de koper heeft betaald, alsook de kosten van de akte. Hij is alleen gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven voor de inschrijving van zijn eis.

De vorderingen tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren bij een openbare verkoop door verloop van drie maanden vanaf de datum van de toewijzing, en bij een verkoop uit de hand door verloop van drie maanden vanaf de kennisgeving van die verkoop aan de pachter, als een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad, en anders door verloop van twee jaar na de overschrijving van de akte van verkoop.

Als de rechter een vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, verwijst hij de partijen voor het verlijden van de akte naar de door hen gekozen instrumenterende ambtenaar of naar een ambtshalve aangewezen instrumenterende ambtenaar als de partijen het niet eens worden over de keuze. De kosten van de akte komen ten laste van de indeplaatsgestelde.

In het geval, vermeld in artikel 65, 3°, verjaren de vorderingen tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling, alleen door verloop van drie maanden, te rekenen vanaf de kennisgeving aan de pachter dat de doeleinden van algemeen belang werden gerealiseerd.

In het geval, vermeld in artikel 65, 9°, verjaren de vorderingen tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadevergoeding door verloop van vijftientig jaar, te rekenen vanaf de kennisgeving dat de opzegreden werd gerealiseerd door hetzij aanplanting, hetzij opname in een natuurbeheerplan.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving, vermeld in het tweede lid.

Art. 65. § 1. De pachter heeft geen recht van voorkoop:

1° als het goed niet geëxploiteerd wordt door de pachter persoonlijk of door zijn bevoorrechte familieleden;

2° als het goed verkocht wordt aan een of meer bevoorrechte familieleden van de eigenaar of van een van de mede-eigenaars die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar;

3° als een openbare verpachter het goed koopt om het zelf binnen een zo kort mogelijke termijn voor concrete doeleinden van algemeen belang aan te wenden;

4° als een aandeel in de eigendom van het gepachte goed wordt verkocht aan een mede-eigenaar die ofwel:

a) bij erfenis of testament mede-eigenaar is geworden;

b) al mede-eigenaar was op het ogenblik dat de pachtovereenkomst tot stand kwam;

c) het goed in onverdeeldheid aangekocht heeft tijdens de pachtovereenkomst, zonder dat de pachter die daartoe gerechtigd was, van zijn voorkooprecht gebruikgemaakt heeft;

5° als het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening heeft gekregen voor het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie ze gedaan is;

6° als de pachter de pacht heeft opgezegd;

7° in de gevallen, vermeld in artikel 10, § 1, 1° tot en met 5°, en artikel 21, tweede lid;

8° als de eigenaar van de rechter machtiging verkrijgt om het goed te verkopen zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend;

9° als het gepachte goed wordt aangekocht door een openbare verpachter met het oog op bebossing of opname in een natuurbeheerplan binnen drie jaar overeenkomstig de bepalingen van artikel 10, § 1, 7° en 8°, of met toepassing van artikel 11, 9°, en op voorwaarde dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord;

10° als de pachter de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en een rust- of overlevingspensioen ontvangt en hij niet binnen twee maanden nadat de instrumenterende ambtenaar hem daarom heeft verzocht, bewijst dat hij nog steeds bedrijvig is en geen rust- of overlevingspensioen ontvangt of niet een of meer bevoorrechte familieleden aanwijst die zijn exploitatie eventueel kunnen voortzetten.

Ruil met het oog op het telen van pachtgoederen heeft geen invloed op het recht van voorkoop van de pachter.

De uitzondering, vermeld in het eerste lid, 2°, is niet van toepassing als de pachter zelf tot de bevoorrechte familieleden van de eigenaar of van een van de mede-eigenaars behoort.

Als het goed, vermeld in het eerste lid, 3°, verkocht wordt met het oog op bebossing of natuurrealisatie, heeft de pachter toch recht van voorkoop als de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

De rechter verleent de machtiging, vermeld in het eerste lid, 8°, alleen als de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Hij doet uitspraak na de partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangevoerde redenen te beoordelen laat de rechter zich onder meer leiden door de redenen van opzegging, vermeld in artikel 9.

§ 2. In de gevallen, vermeld in paragraaf 1, 3° en 9°, wordt de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter beoordeeld overeenkomstig artikel 19, § 7.

Bij een verkoop uit de hand geeft de instrumenterende ambtenaar in de gevallen, vermeld in het eerste lid, de pachter kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van het niet ernstig verstoren van de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter, waarin alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. Deze kennisgeving bevat de mededeling dat het verpachte goed zal worden verkocht en dat de pachter geen recht heeft van voorkoop, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord. Bij een openbare verkoop brengt de instrumenterende ambtenaar de pachter bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing ter kennis dat de pachter geen recht heeft van voorkoop, behoudens wanneer de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord.

De kennisgeving, vermeld in het tweede lid, vermeldt dat de pachter binnen de dertig dagen per beveiligde zending moet aangeven of de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord en vermeldt eveneens de tekst van artikel 19, § 7, tweede lid.

Als de pachter niet binnen een termijn van dertig dagen na de kennisgeving, vermeld in het tweede lid, per beveiligde zending antwoordt, of als hij in zijn antwoord bevestigt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet ernstig is verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, § 7, tweede lid, dan is de koop voltrokken.

Als de pachter binnen een termijn van dertig dagen per beveiligde zending antwoordt dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord, met vermelding van een van de redenen, vermeld in artikel 19, § 7, tweede lid, en dit wordt binnen de dertig dagen betwist, dan kan de koop maar worden voltrokken nadat de rechter heeft vastgesteld dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter niet ernstig wordt verstoord. Bij gebrek aan betwisting geldt de kennisgeving, vermeld in het tweede lid, als aanbod van verkoop en het antwoord van de pachter dat de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig wordt verstoord als aanvaarding.

De Vlaamse Regering stelt een model van kennisgeving, vermeld in het tweede lid, en een model van antwoord, vermeld in het vierde lid, ter beschikking.

Art. 66. Elke overeenkomst waarbij de pachter vooraf volledig of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop, wordt als niet-bestaande beschouwd.

De pachter kan gedurende de pacht afstand van dat recht van voorkoop doen op de wijze, vermeld in artikel 21, tweede lid.

Art. 67. Als een pachter gebruikgemaakt heeft van het recht van voorkoop, mag hij gedurende een periode van vijf jaar, te rekenen vanaf de aankoop, het goed of de exploitatie ervan alleen overdragen aan een of meer bevoorrechte familieleden.

De beperking van de overdracht, vermeld in het eerste lid, geldt niet als een pachter die gebruikgemaakt heeft van het recht van voorkoop, het goed opnieuw kan verkopen aan een koper die hem in de verkoopakte een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt.

Bij overtreding van de waarborg, vermeld in het eerste lid, zal de koper aan de verkoper een schadevergoeding van 20 procent van de verkoopprijs van de percelen verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van gewichtige redenen, een machtiging van de rechter heeft verkregen.

Art. 68. In geval van vervreemding van het pachtgoed treedt de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter.

HOOFDSTUK 13 - Vlaams pachtobservatorium

Art. 69. Er wordt uiterlijk zes maanden na de inwerkingtreding van dit decreet een Vlaams pachtobservatorium opgericht met als opdracht:

- 1° de beslissingen van de pacht Prijzencommissie, vermeld in artikel 28, voor te bereiden;
- 2° de evolutie van de grondprijzen te volgen;
- 3° de toepassing van de pachtwetgeving te bespreken.

Het Vlaams pachtobservatorium bestaat minstens uit de leden van de pacht Prijzencommissie, vermeld in artikel 28.

Het Vlaams pachtobservatorium vergadert jaarlijks minstens twee keer.

De Vlaamse Regering kan de samenstelling, de werking en de vergoedingen voor de leden van het Vlaams pachtobservatorium nader regelen en kan de opdracht, vermeld in het eerste lid, aanvullen.

HOOFDSTUK 14. — *Diverse bepalingen*

Art. 70. Alle overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend volledig of gedeeltelijk afstand doet van de rechten die artikel 1720, tweede lid, 1721, 1722 en 1755 van het oud Burgerlijk Wetboek hem verlenen, en alle gebruiken in strijd met die bepalingen, worden als niet-bestaand beschouwd. Dit is ook het geval wat betreft de rechten die artikel 7 tot en met 22, 25 tot en met 27, 29 tot en met 36, 39 tot en met 41, 43 tot en met 45, 49 tot en met 51, 54, 57 tot en met 64 en 68 hem verlenen.

Art. 71. Elke betekening, elke opzegging, elk verzet, elke ingebrekestelling, elke kennisgeving en elke bevestiging, vermeld in dit decreet, wordt op straffe van nietbestaan betekend met een beveiligde zending.

Als de betekening het startpunt van een termijn is, dan begint die termijn te lopen op de derde werkdag na de dag van de verzending of, in geval van betekening bij gerechtsdeurwaardersexploot, de dag van betekening van het gerechtsdeurwaardersexploot, of in geval van afgifte tegen ontvangstbewijs, de dag van de afgifte.

Art. 72. De datum waartegen opzegging is gedaan met toepassing van artikel 17, 2° en 3°, artikel 21, eerste lid, of artikel 49, 50 of 51, wordt in voorkomend geval zo verschoven dat het gebruik eindigt op de datum voor het vertrek die bepaald wordt door de pacht of, bij gebrek daaraan, door het plaatselijk gebruik.

Art. 73. Elke rechtshandeling, elk geheel van rechtshandelingen en elk nalaten van een handeling die louter tot doel hebben om de toepassing van dit decreet of een van de bepalingen van dit decreet te ontwijken, zullen niet kunnen worden tegengeworpen aan degene die door dit decreet wordt beschermd.

HOOFDSTUK 15. — *Slotbepalingen*

Art. 74. In artikel 44, eerste lid, van de wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken worden de woorden “de pachtwet” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 75. In artikel 54, eerste lid, van dezelfde wet worden de woorden “de pachtwet” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 76. In artikel 35, eerste lid, van de wet van 10 januari 1978 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen in der minne worden de woorden “de Pachtwet” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 77. In artikel 48, eerste lid, van dezelfde wet worden de woorden “de Pachtwet” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 78. In artikel 37, § 4, tweede lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, ingevoegd bij het decreet van 19 juli 2002, wordt de zinsnede “artikel 7, 9° van de pachtwet” vervangen door de zinsnede “artikel 11, 9°, van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 79. In artikel 12/1, § 1, 3°, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de woorden “de Pachtwet” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 80. In artikel 14, § 1, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 23 december 2010, wordt de zinsnede “afdeling 3 van boek III, titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de pacht” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 81. In artikel 8, 2°, eerste lid, van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeuren, ingevoegd bij het decreet van 21 december 2018, worden de woorden “de pachtwet” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 82. In artikel 14/2, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt de zin “Deze aanbieding gebeurt zonder het recht van voorkoop van de pachter, zoals bepaald in artikel 47 tot en met 55 van de Pachtwet van 4 november 1969, te miskennen.” vervangen door de zin “Bij een recht van voorkoop van de pachter als vermeld in artikel 59 tot en met 68 van het Vlaams Pachtdecreet wordt het aanbod gedaan aan het e-voorkeuportje en gebeurt de uitoefening door de begunstigde onder opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het voorkeuportje van de pachter.”.

Art. 83. In artikel 3.2.10, 2°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid wordt de zinsnede “de Pachtwet van 4 november 1969” vervangen door de zinsnede “het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 84. In artikel 32 van het decreet van 8 mei 2009 betreffende de diepe ondergrond wordt de zinsnede “van artikel 6, § 3, van de Pachtwet” vervangen door de zinsnede “van artikel 10, § 3, van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

In hetzelfde artikel worden de woorden “van de Pachtwet” na de woorden “de artikelen 45 en 46” vervangen door de zinsnede “van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023”.

Art. 85. Artikel 1.1.2, 5°, van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting wordt vervangen door:

“5° gebruiker: de persoon die als eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of houder van een recht van gebruik of bewoning het onroerend goed exploiteert of die het onroerend goed huurt overeenkomstig boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek, het Vlaams Woninghuurdecreet of het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023;”.

Art. 86. Artikel 2.1.21, 5°, van hetzelfde decreet wordt vervangen door:

“5° gebruiker: de persoon die als eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of houder van een recht van gebruik of bewoning het onroerend goed exploiteert of die het onroerend goed huurt overeenkomstig boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek, het Vlaams Woninghuurdecreet of het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023;”.

Art. 87. De volgende regelingen worden opgeheven:

1° de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen, gewijzigd bij de wetten van 19 juli 1979 en 7 november 1988 en het decreet van 30 juni 2017;

2° boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3. Regels betreffende de pacht in het bijzonder van het oud Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 4 november 1969 en gewijzigd bij de wetten van 12 juni 1975, 23 november 1978, 7 november 1988, 13 mei 1999, 3 mei 2003 en 13 april 2019 en de decreten van 4 april 2003, 8 mei 2009, 25 maart 2016, 30 juni 2017 en 26 april 2019;

3° artikel 2, 34°, van het decreet van 8 mei 2009 betreffende de diepe ondergrond, gewijzigd bij decreet van 6 september 2011;

4° artikel 8:3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ingevoerd bij de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen en gewijzigd bij de wet van 28 maart 2020.

Art. 88. Dit decreet treedt in werking op 1 november 2023 en is eveneens van toepassing op overeenkomsten die werden gesloten vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet en die niet werden opgezegd.

In afwijking van artikel 4 is dit decreet niet van toepassing op overeenkomsten houdende de vestiging van een erfpacht die werden afgesloten voor de datum van publicatie van dit decreet in het *Belgisch Staatsblad*.

Artikel 25 is niet van toepassing op de betalingen die zijn gedaan voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

In afwijking van het eerste lid en van artikel 12, § 3, tweede lid, is de vaste duur van een loopbaanpacht die is afgesloten voor de inwerkingtreding van dit decreet gelijk aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter 65 jaar wordt en de leeftijd van de pachter op het ogenblik van het afsluiten van de overeenkomst, zonder dat deze vaste periode minder dan 27 jaar mag zijn.

In afwijking van artikel 48 kan het verzoek van de verpachter geen betrekking hebben op de exploitatie die dateert van voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 13 oktober 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering

J. JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Z. DEMIR

De Vlaamse minister van Economie, Innovatie, Werk, Sociale Economie en Landbouw,

J. BROUNS

Nota

(1) *Zitting 2023-2024*

Documenten: – Voorstel van decreet : 1475 – Nr. 1

– Advies van de Raad van State : 1475 – Nr. 2

– Amendementen : 1475 – Nr. 3 en 4

– Verslag van de hoorzitting : 1475 – Nr. 5

– Amendementen : 1475 – Nr. 6

– Verslag : 1475 – Nr. 7

– Amendementen : 1475 – Nr. 8

– Tekst aangenomen door de plenaire vergadering : 1475 – Nr. 9

Handelingen - Bespreking en aanneming: Vergadering van 4 oktober 2023.