

Het nieuw Vlaams pachtdecreet

Op 4 oktober 2023 werd het nieuw Vlaams pachtdecreet aangenomen. Dit decreet treedt in werking vanaf 1 november 2023. Hieronder vindt u een overzicht van de bepalingen die belangrijk zijn voor de kerkfabrieken die als verpachter optreden.

Toepassingsgebied

Het pachtdecreet is van toepassing als de pachter onroerende goederen huurt die hoofdzakelijk worden gebruikt voor een landbouwbedrijf. Als een eigenaar onroerende goederen ter beschikking stelt voor de hoofdzakelijke exploitatie van een landbouwbedrijf onder de vorm van een erfpacht korter dan 27 jaar, dan valt deze overeenkomst ook onder de bepalingen van het pachtdecreet.

Verhuring van onroerende goederen die worden gebruikt voor een industrieel opkweekbedrijf wordt uitdrukkelijk uitgesloten door het pachtdecreet. Cultuurcontracten of seizoenspachten, de verhuring van gronden en weiden voor minder dan één jaar, vallen eveneens buiten het toepassingsgebied van het pachtdecreet. Er is ook geen sprake van pacht als er een overeenkomst van bruikleen wordt opgesteld.

Het nieuwe pachtdecreet voorziet in een uitdrukkelijk verbod op het omzeilen van de pachtregelgeving. Elke rechtshandeling of enig nalaten met als doel de toepassing van dit decreet te ontwijken, zal niet kunnen worden tegengeworpen aan degene die door dit decreet wordt beschermd. Dit kan zowel door de pachter als de verpachter worden ingeroepen.

Bewijs van de pachtovereenkomst

Een mondelinge pachtovereenkomst kan aanleiding geven tot bewijsproblemen en rechtsonzekerheid bij pachters en verpachters. Het pachtdecreet maakt van de geschreven pachtovereenkomst de norm, ook voor bestaande pachtovereenkomsten.

De Vlaamse overheid zal een "model" pachtovereenkomst ter beschikking stellen. Het staat iedereen vrij om al dan niet gebruik te maken van dit model.

Het pachtdecreet voert de mogelijkheid in om naar de rechter te stappen wanneer een partij zou weigeren om een schriftelijke overeenkomst op te stellen. Deze mogelijkheid geldt voor bestaande pachten, als voor nieuwe pachten. Er wordt eveneens een sanctiemechanisme ingevoerd voor de partij die weigert haar medewerking te verlenen aan een schriftelijke pachtovereenkomst. Als de verpachter weigert mee te werken, dan zal er pachtvernieuwing ontstaan op de datum dat de uitspraak van de rechter definitief wordt. Weigert de pachter om een geschreven contract op te stellen, dan kan de verpachter de ontbinding van de overeenkomst vragen. Deze sancties gelden alleen als er discussie bestaat over de vraag tot het opstellen van een schriftelijke overeenkomst, niet over de inhoud ervan.

In geval van een mondelinge overeenkomst staat de verpachter machteloos. Het decreet biedt hem geen mogelijkheden om de overeenkomst te bewijzen. Het is dus van het allergrootste belang om zich te kunnen beroepen op een schriftelijk document.

Minimumpachtduur

Het pachtdecreet stelt dat de minimumduur 9 jaar bedraagt. Het is dus niet mogelijk om een pacht voor minder dan 9 jaar af te sluiten. Als dat toch gebeurt, dan wordt deze automatisch verlengd tot 9 jaar. Er mag wel een pachtovereenkomst worden afgesloten voor een periode langer dan 9 jaar.

Aan het einde van de afgesproken periode wordt de pacht niet automatisch beëindigd. Als er geen geldige opzegging wordt gegeven, dan wordt de pacht automatisch verlengd met 9 jaar.

Loopbaanpacht

Het decreet stelt vast dat de duur van een loopbaanpacht gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter de pacht aangaat en het jaar waarin de pachter de wettelijke pensioenleeftijd aangaat. Een pachter ouder dan 40 jaar kan geen loopbaanpacht meer afsluiten.

Maximumpachtprijzen

De pachter en verpachter komen de pachtprijs vrij overeen. De verpachter mag echter niet meer vragen dan wat het decreet heeft bepaald als wettelijke maximumpachtprijs, de zogenaamde pachtcoëfficiënten. De maximumpachtprijzen gelden niet voor de verhuur van hoogstamboomgaarden.

Verpachting door openbare pachters

De openbare verpachter verpachte goederen bij wijze van inschrijving tegen de maximaal toegestane pachtprijs. De verpachter stelt hierbij een procedure vast, waarbij iedere kandidaat-pachter een bod kan uitbrengen, en neemt de nodige maatregelen om ervoor te zorgen dat iedere kandidaat-pachter tijdens de procedure gelijk wordt behandeld. De openbare verpachter zorgt voor gepaste publiciteit van de verpachting door het bericht te maken via diverse publiek toegankelijke verspreidingskanalen bekend te maken. De Vlaamse Regering bepaalt de minimuminformatie die in het bericht over de verpachting is opgenomen.

De Vlaamse Regering kan uitsluitingscriteria opleggen voor de verpachting van openbare onroerende goederen. De eigenaar kan alleen die uitsluitingscriteria toepassen.

De Vlaamse Regering kan een lijst vaststellen met minimale toekenningscriteria die de openbare verpachter in acht moet nemen bij toewijzing. De openbare verpachter kan toekenningscriteria vaststellen die aanvullend zijn op de minimale criteria.

De eigenaar van het te verpachten goed geeft de toewijzingsbeslissing ter kennis aan alle kandidaat-pachters die een bod hebben ingediend.

Onderpacht en pachtoverdracht

Het pachtdecreet verbiedt de pachter om een onderpacht af te sluiten. Onderpacht is enkel mogelijk mits een voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verpachter. Bevoorrechte onderpacht aan de bevoorrechte familieleden van de pachter blijft wel mogelijk. Feitelijk samenwonende partners worden niet gerekend tot de bevoorrechte familieleden. Voor hen is onderpacht zonder voorafgaande toestemming van de verpachter dus niet toegelaten.

Het pachtdecreet verbiedt de pachter om zonder toestemming van de verpachter de pacht over te dragen.

Recht van voorkoop

De notaris moet na het laatste bod bij een openbare verkoop aan de pachter vragen of hij zijn voorkooprecht wil uitoefenen tegen de geboden prijs. Als de pachter zijn voorkooprecht uitoefent, wordt het goed aan hem toegewezen. De pachter heeft een bedenktijd van 10 dagen.

De pachter mag zijn recht van voorkoop overdragen aan één of meerdere derden. De pachter mag zijn voorkooprecht afstaan voor het gehele goed, of een gedeelte daarvan, op voorwaarde dat hij het voorkooprecht voor het overige zelf uitoefent. Bij overdraging van het voorkooprecht aan een derde, en als het goed aan die derde wordt verkocht, ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter.

De pachter kan zijn voorkooprecht niet overdragen wanneer de kandidaat-koper, die een natuurlijke persoon is, schriftelijk bevestigt dat de pachter mag blijven pachten aan dezelfde voorwaarden en dat hij het goed niet zal opeisen gedurende minstens 18 jaar. De pachter geniet ook in dat geval van pachtvernieuwing.

Als de verpachter het pachtgoed verkoopt zonder het recht van voorkoop aan de pachter aan te bieden, dan kan de pachter een schadevergoeding of een indeplaatsstelling vorderen.

De Vlaamse Landmaatschappij heeft een voorkooprecht bij ruilverkavelingen. Is er ook een pachter bij betrokken, dan heeft de pachter voorrang.

Het voorkooprecht van het Vlaams Gewest in het kader van het decreet op het natuurbehoud is van toepassing in specifiek aangeduide groene gebieden. Het voorkooprecht van de pachter heeft echter altijd voorrang, indien er een samenloop van voorkooprecht is ontstaan.

Einde van de pacht

Het pachtdecreet geeft aan partijen de mogelijkheid om in onderlinge overeenstemming een einde te maken aan een lopende pachtovereenkomst. De minnelijke beëindiging moet worden vastgelegd in een notariële akte of door de vrederechter.

De pachter heeft op ieder moment het recht om een einde te maken aan de pachtovereenkomst. Hij moet hierbij wel een opzeggingstermijn van minstens één jaar in acht nemen.

De verpachter heeft het recht de pacht op te zeggen als hij op de verpachte gronden wil bouwen, voor gezinsdoeleinden, voor bebossing of natuurrealisatie, of om het goed zelf te exploiteren.

Fiscale gevolgen voor de verpachter

De pachtprijs die de verpachter ontvangt, is een onroerend inkomen. De fiscus stelt dat het netto-inkomen bij pacht gelijk is aan het kadastraal inkomen. Dat is een uitzondering op het principe dat bij verhuring voor beroepsdoeleinden de werkelijke huurinkomsten in aanmerking worden genomen. Om van dit fiscaal regime te kunnen genieten, dient er verhuurd te worden volgens de pachtregelgeving. Dit houdt in dat de maximumpachtprijzen worden gerespecteerd, anders wordt de verpachter op de netto-huurprijs belast.

Om fiscaal in orde te zijn, moeten de pachtovereenkomsten binnen de vier maanden ter registratie worden aangeboden. Fiscaal gezien zijn pachter en verpachter tot registratie verplicht.