



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 53/2024
van 16 mei 2024
Rolnummer : 8015**

In zake : de prejudiciële vragen over artikel 55, tweede lid, van afdeling 3 (« Regels betreffende de pacht in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek en artikel 52, eerste lid, van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht », gesteld door de Rechtbank van eerste aanleg Henegouwen, afdeling Charleroi.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters Pierre Nihoul en Luc Lavrysen, en de rechters Thierry Giet, Joséphine Moerman, Michel Pâques, Yasmine Kherbache, Danny Pieters, Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt, Kattrin Jadin en Magali Plovie, bijgestaan door griffier Nicolas Dupont, onder voorzitterschap van voorzitter Pierre Nihoul,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van de prejudiciële vragen en rechtspleging

Bij vonnis van 7 juni 2023, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 13 juni 2023, heeft de Rechtbank van eerste aanleg Henegouwen, afdeling Charleroi, de volgende prejudiciële vragen gesteld :

« - Schendt artikel 55, tweede lid, van afdeling 3 ‘ Regels betreffende de pacht in het bijzonder ’ van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 41 van het decreet van het Waals Parlement van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 3, § 1, derde lid, van afdeling 3 ‘ Regels betreffende de pacht in het bijzonder ’ van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 4 van het voormelde decreet van 2 mei 2019, evenals met artikel 52, eerste lid, van hetzelfde decreet, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het oud Burgerlijk Wetboek en het algemeen beginsel van de niet-retroactiviteit van de wetten en het algemeen rechtsbeginsel van de rechtszekerheid, in de interpretatie volgens welke aan de pachters die houder zijn van een mondelinge pachtovereenkomst die vóór de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019, zijnde op 1 januari 2020, werd gesloten, en die het pachtgoed sinds meer dan één jaar in gebruik hebben, in geval van vervreemding van het voorwerp van de

pachtovereenkomst een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden kan worden betekend om reden dat die pacht geen vaste datum heeft, terwijl zij tegelijkertijd uitgesloten zijn van elke redelijke mogelijkheid om een vaste datum te verlenen aan hun mondelinge pachtovereenkomst, in zoverre de nieuwe regeling van het voormelde artikel 3, § 1, derde lid, niet uitdrukkelijk op hen van toepassing is, zodat zij onverhoeds geconfronteerd worden met een nieuw type van opzegging dat niet bestond vóór de inwerkingtreding van het voormelde decreet van 2 mei 2019 en waartegen zij zich niet redelijkerwijs kunnen beschermen en terwijl de houders van mondelinge pachtovereenkomsten, zonder vaste datum, die gesloten werden na de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019, pachtovereenkomsten die nochtans van dezelfde aard zijn, onder de toepassing van het voormelde artikel 3 vallen en zich dus tegen de recent bij het voormelde artikel 55, tweede lid, ingevoerde opzegging kunnen beschermen ?

- Schendt artikel 52, eerste lid, van het decreet van 2 mei 2019, in samenhang gelezen met artikel 55, tweede lid, van afdeling 3 ‘ Regels betreffende de pacht in het bijzonder ’ van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 41 van het decreet van het Waals Parlement van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht en in samenhang gelezen met artikel 3, § 1, derde lid, van de Pachtwet zoals gewijzigd bij artikel 4 van het voormelde decreet van 2 mei 2019, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het oud Burgerlijk Wetboek en het algemeen beginsel van de niet-retroactiviteit van de wetten en het algemeen rechtsbeginsel van de rechtszekerheid, in de interpretatie volgens welke de pachters die houder zijn van een mondelinge pachtovereenkomst die vóór de inwerkingtreding van het voormelde decreet van 2 mei 2019, zijnde op 1 januari 2020, werd gesloten, worden uitgesloten van de mogelijkheid gebruik te maken van het nieuwe artikel 3, § 1, derde lid, van afdeling 3 ‘ Regels betreffende de pacht in het bijzonder ’ van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek, waarbij zij tegelijkertijd aan de nieuwe bij het voormelde artikel 55, tweede lid, geregelde opzegging zijn onderworpen, terwijl de pachters die houder zijn van een mondelinge pachtovereenkomst die na de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019 werd gesloten wel de bij het voormelde artikel 3, § 1, derde lid, voorziene mogelijkheid genieten om de eventuele toepassing van het voormelde artikel 55, tweede lid, te vermijden, waarbij die twee categorieën van pachters nochtans houder zijn van pachtovereenkomsten van dezelfde aard ? ».

Luc Vandenhemel, Marie-Christine Mottrie, Marc Vandenhemel en Monique Ployaert, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. Paul Renier, advocaat bij de balie te Namen, hebben een memorie ingediend.

Bij beschikking van 28 februari 2024 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers Magali Plovie en Willem Verrijdt te hebben gehoord, beslist :

- dat de zaak in staat van wijzen was,
- de appellanten voor het verwijzende rechtscollege te verzoeken op de volgende vraag te antwoorden door een aanvullende memorie in te dienen bij een uiterlijk op 20 maart 2024 ter post aangetekende brief :

« Wijzigt de vervanging, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2020, van het vijfde en zesde lid van artikel 52 van het decreet van 2 mei 2019 ‘ tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht ’ door artikel 1, 1^o, van het decreet van het Waalse Gewest van

12 oktober 2023 ‘ tot wijziging van artikel 52 van het decreet van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht wat de overgangsbepalingen betreft ’, de argumentatie die wordt uiteengezet in afdeling 3, § 2, A (punten 18 tot 26) van de memorie, en zo ja, in welke mate ? »),

- dat geen terechtzitting zou worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek om te worden gehoord, zou hebben ingediend, en

- dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten na die termijn zouden worden gesloten en de zaak in beraad zou worden genomen.

Luc Vandenhemel, Marie-Christine Mottrie, Marc Vandenhemel en Monique Ployaert hebben een aanvullende memorie ingediend.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

De echtparen Vandenhemel-Mottrie en Vandenhemel-Ployaert, appellanten voor het verwijzende rechtscollege, hebben twee gronden gelegen te Lobbes in gebruik en exploiteren die, in de hoedanigheid van pachters met drie pachtovereenkomsten ingevolge een bevoorrechte overdracht ten gunste van hen, betekend op 30 mei 1988 : een niet-geregistreerde schriftelijke pachtovereenkomst, gedateerd 3 februari 1972, met betrekking tot 3 hectare 29 are; een niet-geregistreerde schriftelijke pachtovereenkomst, gedateerd 19 september 1975, met betrekking tot 6 hectare 29 are; ten slotte een mondelinge pachtovereenkomst met betrekking tot 11 hectare 24 are en 83 centiare.

Na het overlijden van de eigenaar van die gronden worden die laatste te koop gesteld en in onverdeeldheid verworven door Hervé Duran en Virginie Duran, geïntimeerde partijen voor het verwijzende rechtscollege, bij authentieke akte van 1 april 2021. Nadat zij bij aangetekend schrijven gedateerd 18 december 2020 ertoe werden verzocht gebruik te maken van hun wettelijk recht van voorkoop, hebben de appellanten voor het verwijzende rechtscollege zich niet gemanifesteerd.

Op 14 april 2021 betekenen Hervé en Virginie Duran aan de pachters een opzegging teneinde de in gebruik genomen gronden persoonlijk te exploiteren, behoudens een opzegging van zes maanden, op grond van het nieuwe artikel 55, tweede lid, van afdeling 3 (« Regels betreffende de pacht in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek (hierna : de Pachtwet), zoals gewijzigd bij het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht » (hierna : het decreet van 2 mei 2019).

De appellanten voor het verwijzende rechtscollege betwisten de geldigheid van die opzegging en leggen een verzoekschrift tot verzoening neer op 21 juni 2021. Op 14 juli 2021 mislukt de verzoening. Op 12 augustus 2021 stellen de appellanten voor het verwijzende rechtscollege de procedure ten gronde in en verzoeken zij de eerste rechter de betwiste opzegging onwettig te verklaren. Hun verzoek wordt afgewezen en de opzegging wordt goed en geldig bevonden tegen 15 oktober 2021, waarbij de eerste rechter ervan uitgaat dat het herziene artikel 55, tweede lid, van de Pachtwet onmiddellijk van toepassing is. Zij stellen hoger beroep in tegen dat vonnis bij de Rechtbank van eerste aanleg Henegouwen, afdeling Charleroi, en verzoeken die Rechtbank om aan het Hof prejudiciële vragen te stellen.

De Rechtbank stelt vast dat op zijn minst een deel van de betrokken percelen het voorwerp uitmaakt van een mondelinge pachtovereenkomst zonder vaste datum, zodat de vraag rijst of artikel 55, tweede lid, van de Pachtwet op die pachtovereenkomst van toepassing is. Zij is van oordeel dat die bepaling, gelet op het dwingende karakter ervan, lijkt te kunnen worden geacht onmiddellijk van toepassing te zijn op de lopende pachtovereenkomsten en heeft vragen bij de verschillen in behandeling die die bepaling doet ontstaan. Zij gaat bijgevolg in op het verzoek van de appellanten en stelt aan het Hof de hiervoor weergegeven prejudiciële vragen.

III. *In rechte*

- A -

A.1.1. Inleidend formuleren de appellanten voor het verwijzende rechtscollege twee opmerkingen betreffende de premissen waarop de prejudiciële vragen steunen.

A.1.2. De eerste opmerking betreft de toepassing in de tijd van het decreet van 2 mei 2019 en de daarin vervatte regels inzake overgangsrecht. De appellanten voor het verwijzende rechtscollege zijn van mening dat het vierde lid van artikel 52 van het decreet van 2 mei 2019 moeten worden geïnterpreteerd in het licht van het vijfde en het zesde lid van hetzelfde artikel [lees : het vijfde en het zesde lid van hetzelfde artikel, in de versie ervan die van toepassing is vóór de wijziging ervan bij artikel 1 van het decreet van het Waalse Gewest van 12 oktober 2023 « tot wijziging van artikel 52 van het decreet van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht wat de overgangsbepalingen betreft » (hierna : het decreet van 12 oktober 2023)]. Bijgevolg en in tegenstelling tot hetgeen het Hof verklaart in zijn arrest nr. 32/2023 van 2 maart 2023 (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.032), bevat het decreet van 2 mei 2019 wel degelijk een bepaling van overgangsrecht die van toepassing is op alle pachtovereenkomsten die lopend zijn op het ogenblik van de inwerkingtreding ervan, ongeacht of zij schriftelijk dan wel mondeling zijn. Aldus ontsnappen de schriftelijke pachtovereenkomsten, zolang zij niet hernieuwd zijn, alsook de mondelinge pachtovereenkomsten die binnen vijf jaar zijn omgevormd tot schriftelijke pachtovereenkomsten, aan de toepassing van de nieuwe regeling van de uitdovende tijdsbepaling. Wat de mondelinge pachtovereenkomsten betreft, is de nieuwe regeling van toepassing, maar op uitgestelde wijze met minstens 18 jaar. De verklaring van het verwijzende rechtscollege volgens welke artikel 41 van het decreet van 2 mei 2019 (dat artikel 55 van de Pachtwet wijzigt) onmiddellijk van toepassing is, is derhalve niet evident.

In hun aanvullende memorie zijn de appellanten voor het verwijzende rechtscollege van oordeel dat de wijziging, met terugwerkende kracht, van het vijfde en het zesde lid van artikel 52 van het decreet van 2 mei 2019 bij artikel 1 van het decreet van 12 oktober 2023, het evenwicht van het decreet van 2 mei 2019 wijzigt. Uit die wijziging kan worden afgeleid dat de decreetgever ervoor heeft geopteerd de nieuwe regeling van de uitdovende tijdsbepaling onmiddellijk toe te passen op alle lopende pachtovereenkomsten. De appellanten voor het verwijzende rechtscollege betwisten evenwel dat het nieuwe artikel 55, tweede lid, van de Pachtwet een dwingende bepaling is ten gunste van de verpachter. Volgens hen gaat het eerder om een bepaling die het in het algemeen belang ontwikkelde beleid tot bevordering van schriftelijke overeenkomsten ondersteunt en die ten goede komt aan de verpachters.

A.1.3. De tweede opmerking betreft het begrip « vaste datum » in het decreet van 2 mei 2019. De appellanten voor het verwijzende rechtscollege zijn van mening dat het niet evident is dat, in het decreet van 2 mei 2019, dat begrip moet worden begrepen in de zin van artikel 1328 van het oud Burgerlijk Wetboek of van artikel 8.22 van het Burgerlijk Wetboek, zoals het verwijzende rechtscollege van mening is. Het begrip « vaste datum » staat immers tweemaal vermeld in het decreet : een eerste maal in artikel 3 van het decreet van 2 mei 2019, dat een artikel 2^{ter} invoegt in de Pachtwet, en een tweede maal in artikel 41 van het decreet van 2 mei 2019. In de eerste vermelding ervan lijkt het begrip echter anders te zijn gedefinieerd dan de vaste datum in de zin van artikel 1328 van het oud Burgerlijk Wetboek (8.22 van het Burgerlijk Wetboek). Evenzo lijkt de parlementaire voorbereiding van het decreet van 2 mei 2019 af te wijken van de definitie van de vaste datum in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Hieruit vloeit voort dat het niet evident is dat de uitdrukking « vaste datum » in het decreet van 2 mei 2019 moet worden geïnterpreteerd als de vaste datum in de zin van artikel 1328 van het oud Burgerlijk Wetboek (8.22 van het Burgerlijk Wetboek), zoals het verwijzende rechtscollege bij voorbaat doet.

A.2. De appellanten voor het verwijzende rechtscollege zijn van mening dat, indien het Hof de twee premissen aanvaardt waarop de prejudiciële vragen berusten, die laatste bevestigend zouden moeten worden beantwoord. Het decreet van 2 mei 2019 behandelt immers op verschillende wijze, zonder redelijke verantwoording, de pachters met een mondelinge pachtovereenkomst die worden geconfronteerd met de vervreemding van het pachtgoed naargelang hun pachtovereenkomst lopend is op de datum van inwerkingtreding van het decreet, dan wel is gesloten na die datum, waarbij de eerstgenoemden niet beschikken over de mogelijkheid om een vordering tot gedwongen opschriftstelling in te stellen teneinde aan hun pachtovereenkomst een vaste datum toe te kennen. De eerstgenoemden worden bijgevolg geconfronteerd met de kortere opzeggingstermijn waarin het nieuwe artikel 55, tweede lid, van de Pachtwet voorziet, termijn waarop zij zich niet hebben kunnen voorbereiden en waartegen zij niets kunnen inbrengen.

- B -

Ten aanzien van de in het geding zijnde bepalingen en de context ervan

B.1. De wet van 4 november 1969 « tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen » (hierna : de Pachtwet) vormt afdeling 3 (« Regels betreffende de pacht in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek.

B.2.1. Vóór de wijziging ervan bij artikel 41 van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht » (hierna : het decreet van 2 mei 2019) bepaalde artikel 55 van de Pachtwet :

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

B.2.2. Sinds de wijziging ervan bij artikel 41 van het decreet van 2 mei 2019 bepaalt artikel 55 van de Pachtwet :

« Als de pachtovereenkomst een vroegere vaste datum heeft dan die van vervreemding van het verpachte goed, treedt de verkrijger onder bezwarende titel of om niet in de rechten en de verplichtingen van de verpachter op de datum van verlijden van de authentieke akte, zelfs als de pachtovereenkomst in de mogelijkheid tot uitdrijving bij vervreemding voorziet.

Hetzelfde geldt wanneer de pachtovereenkomst geen vroegere vaste datum dan die van de vervreemding heeft, als de pachter het pachtgoed sinds minstens één jaar in gebruik heeft. In dat geval kan de verkrijger de pachtovereenkomst te allen tijde beëindigen om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 7, mits een opzegging van zes maanden betekend aan de pachter, op straffe van nietigheid, binnen de drie maanden volgend op de datum van verlijden

van de authentieke akte tot vaststelling van de eigendomsovergang. Die termijn wordt verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten ».

B.2.3. Artikel 7 van de Pachtwet, waarnaar het voormelde artikel 55, tweede lid, verwijst, bepaalt :

« De verpachter kan bij het verstrijken van elke pachtperiode een einde maken aan de pacht, indien hij van een ernstige reden doet blijken. Ongeacht de in artikel 6 bedoelde redenen, kunnen als ernstige redenen uitsluitend worden aanvaard :

1° het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan geheel of gedeeltelijk over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn wettelijk samenwonende, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, zijn wettelijk samenwonende of aan de echtgenoten of aan de wettelijk samenwonenden van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

Ingeval het pachtgoed medeëigendom is of wordt van verscheidene personen, kan aan de pachtovereenkomst slechts een einde worden gemaakt voor de persoonlijke exploitatie ten behoeve van een medeëigenaar, zijn echtgenoot of diens wettelijke samenwonende, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of diens wettelijke samenwonende of die van zijn echtgenoot of van de echtgenoten of de wettelijk samenwonenden van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, voor zover die medeëigenaar ten minste de onverdeelde helft van het pachtgoed bezit of zijn deel heeft verkregen door erfopvolging of legaat;

2° het voornemen van de verpachter om een of meer verpachte percelen waarvoor opzegging is gedaan, te voegen bij percelen door hem aan een andere pachter verpacht, op voorwaarde dat deze verrichting geboden is ter wille van een onbetwistbaar economisch of familiaal belang en dat de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht;

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

4° de verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale of familieredenen, zoals de vestiging van jonge gezinnen, het tot stand brengen van kleine landeigendommen, enz., op voorwaarde dat de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht;

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

6° waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het ten laste van de pachter komende onderhoud 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 aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk kunnen maken;

9° de aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon;

10° de aanwending van percelen als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, mits zij wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als zodanig moeten worden beschouwd ».

B.2.4. Overeenkomstig artikel 55, eerste lid, van het decreet van 2 mei 2019 zijn de bij artikel 41 van hetzelfde decreet ingevoerde wijzigingen in werking getreden op 1 januari 2020.

B.2.5. Vóór de opheffing ervan bij artikel 73 van de wet van 13 april 2019 « tot invoering van een Burgerlijk Wetboek en tot invoering van boek 8 ‘ Bewijs ’ in dat Wetboek » (hierna : de wet van 13 april 2019) bepaalde artikel 1328 van het oud Burgerlijk Wetboek :

« Onderhandse akten hebben, ten aanzien van derden, geen dagtekening dan van de dag waarop zij zijn geregistreerd, ofwel van de dag van het overlijden van degene of van een van degenen die de akten ondertekend hebben, ofwel van de dag waarop de hoofdinhoud ervan is vastgesteld in akten door openbare ambtenaren opgemaakt, zoals processen-verbaal van verzegeling of van boedelbeschrijving ».

Die bepaling werd vervangen door artikel 8.22 van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd bij artikel 3 van de wet van 13 april 2019. Artikel 8.22 is in werking getreden op 1 november 2020 (artikel 75 van de wet van 13 april 2019) en bepaalt :

« De onderhandse akte verkrijgt, ten aanzien van derden, geen vaste dagtekening dan :

1° van de dag waarop zij is geregistreerd, ofwel

2° van de dag waarop de hoofdinhoud ervan is vastgesteld in een authentieke akte, ofwel

3° van de dag waarop minstens één van de partijen de akte of de datum ervan niet langer kan wijzigen, onder meer ten gevolge van het overlijden van een van hen ».

Een overeenkomst kan bijgevolg enkel een vaste datum verkrijgen in de zin van artikel 1328 van het oud Burgerlijk Wetboek en van artikel 8.22 van het Burgerlijk Wetboek, indien die overeenkomst op schrift is gesteld.

B.2.6. Artikel 55 van de Pachtwet, zoals gewijzigd bij artikel 41 van het decreet van 2 mei 2019, heeft dus tot gevolg dat, in geval van vervreemding van het pachtgoed, aan de pachter met een mondelinge pachtovereenkomst, die per definitie niet beschikt over een vaste datum in de zin van artikel 1328 van het oud Burgerlijk Wetboek en van artikel 8.22 van het Burgerlijk Wetboek, die van toepassing zijn verklaard door het verwijzende rechtscollege, op elk ogenblik binnen drie maanden na het verlijden van de authentieke verkoopakte een opzegging van zes maanden kan worden betekend om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 7 van dezelfde wet, indien hij de verpachte gronden sinds minstens een jaar in gebruik heeft. In de andere gevallen is de pachtovereenkomst zonder vaste datum vóór de vervreemding van het pachtgoed niet meer tegenstelbaar aan de verkrijger.

B.3.1. Artikel 3, 1°, van de Pachtwet bepaalde, vóór de wijziging ervan bij artikel 4 van het decreet van 2 mei 2019 :

« De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld. Bij ontstentenis van een nauwkeurige datum voor de aanvang van de overeenkomst, wordt deze geacht te zijn ingegaan op de vervaldag van het eerste pachtgeld.

Bij ontstentenis van een dergelijk geschrift, 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.

Daarenboven kan hij het bewijs leveren van het bestaan van een pacht door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling, verricht overeenkomstig artikel 23, derde lid, en waartegen de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter binnen zes maanden na het aanbod.

Dit aanbod van betaling vermeldt uitdrukkelijk het woord ‘ pacht ’ en het jaar waarop de betaling betrekking heeft.

Het moet binnen vijftien dagen worden bevestigd met een ter post aangetekende brief waarin het bestaan van een pacht wordt vermeld, evenals het jaar en het perceel waarop de betaling betrekking heeft.

De brief moet eveneens uitdrukkelijk vermelden dat de betaling geldt als bewijs van een pacht, tenzij de verpachter binnen de zes maanden na de dag van de betaling reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter.

Indien de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, wordt hij vastgesteld door de rechter overeenkomstig de bepalingen ter beperking van de pachtprizen ».

B.3.2. Sinds de wijziging ervan bij artikel 4 van het decreet van 2 mei 2019 bepaalt artikel 3, § 1, van de Pachtwet :

« Iedere pacht, vallend onder deze afdeling, evenals de wijziging of uitdrukkelijke verlenging ervan, worden schriftelijk vastgesteld. Dit geschrift bevat, los van de andere modaliteiten :

1° de identiteit van de overeenkomstsluitende partijen, namelijk :

a) voor de natuurlijke personen, hun naam, voornaam, woonst, geboortedatum en -plaats, burgerlijke stand, hun identificatienummer in het Rijksregister of in het BIS-register van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en, indien gekend, het producentennummer en het ondernemingsnummer bedoeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht;

b) voor de rechtspersonen, hun benaming, hun maatschappelijke zetel en, indien gekend, hun producentennummer en hun ondernemingsnummer bedoeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht, evenals de identiteit van de personen die gemachtigd zijn om ze te vertegenwoordigen;

2° de aanvangsdatum;

3° de duur van de pacht volgens de artikelen 4 en 8, §§ 2 tot 5;

4° de kadastrale aanduiding van de percelen zoals opgenomen op het uittreksel uit de kadastrale legger en onder vermelding van minstens : de gemeente waar de percelen gelegen zijn, de afdeling, de sectie, het perceelsnummer, de oppervlakte, evenals de straat- of veldnaam;

5° het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van elk perceel, evenals de landbouwstreek waarin elk perceel gelegen is.

Betreffende lid 1, 1°, wordt, wanneer een partij nog geen ondernemings- of producentennummer gekregen heeft, genoemd ondernemings- of producentennummer door die partij, zodra zij erover beschikt, medegedeeld aan alle andere partijen en wordt dit gewaarmerkt in de akte of in een aanvullende verklaring ondertekend onderaan op de akte.

De meest gerede overeenkomstsluitende partij, kan, bij gebreke van uitvoering binnen de twintig dagen van een per zending betekende ingebrekestelling, de andere partij, in voorkomend geval via gerechtelijke weg, dwingen om een schriftelijke overeenkomst zoals bepaald in deze paragraaf op te stellen, aan te vullen of te ondertekenen.

Een voorafgaande mondelinge overeenkomst tussen de partijen perkt de bevoegdheid van de rechter in.

De Regering kan ter informatie een typemodel van pachtovereenkomst vastleggen ».

B.3.3. Artikel 52, eerste lid, van het decreet van 2 mei 2019 regelt de toepasbaarheid in de tijd van artikel 3 van de Pachtwet, zoals gewijzigd bij artikel 4 van het decreet van 2 mei 2019. Het bepaalt :

« Artikel 3 van afdeling 3 (‘ Regels betreffende de pacht in het bijzonder ’) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 4 van dit decreet, is van toepassing op de overeenkomsten afgesloten na inwerkingtreding ervan ».

B.3.4. Uit de gecombineerde lezing van artikel 3, § 1, derde lid, van de Pachtwet, zoals gewijzigd bij artikel 4 van het decreet van 2 mei 2019, en artikel 52, eerste lid, van het decreet van 2 mei 2019 blijkt dat de pachters met een mondelinge pachtovereenkomst gesloten na de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019, namelijk na 1 januari 2020, beschikken over een vordering tot gedwongen opschriftstelling waardoor zij hun mondelinge pachtovereenkomst kunnen omvormen tot een schriftelijke pachtovereenkomst. Omgekeerd blijft de situatie van de pachters met een mondelinge pachtovereenkomst gesloten vóór de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019 geregeld bij het vroegere artikel 3 van de Pachtwet en beschikken zij niet over een dergelijke vordering.

B.3.5. De pachters met een mondelinge pachtovereenkomst die lopend is op de datum van inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019 kunnen, krachtens artikel 52, tweede lid, van het decreet, die omvormen tot loopbaan- of langdurige pachten. Die omvorming vereist evenwel de instemming van de verpachter en de aldus omgevormde pachtovereenkomsten worden geacht nieuwe pachtovereenkomsten te zijn.

B.4. Zoals het Hof heeft geoordeeld bij zijn arrest nr. 32/2023 van 2 maart 2023 (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.032) passen die verschillende wijzigingen in de context van een hervorming van de Pachtwet met het oog op « de veralgemening van het geschrift » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1318/1, p. 18), met name door « de verplichting van het geschrift te bevestigen door de invoering van een vordering voor de vrederechter waardoor ertoe kan worden gedwongen een schriftelijke overeenkomst op te maken, aan te vullen of te ondertekenen (*ibid.*, p. 6).

Ten aanzien van de prejudiciële vragen

B.5. Met de twee prejudiciële vragen wordt het Hof verzocht de situatie van de pachters met een mondelinge pachtovereenkomst lopend op de datum van inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019 die het pachtgoed in gebruik hebben sinds minstens een jaar, te vergelijken met de situatie van de pachters met een mondelinge pachtovereenkomst gesloten na de inwerkingtreding van hetzelfde decreet. De eerstgenoemden hebben niet de mogelijkheid de in artikel 3, § 1, derde lid, van de Pachtwet voorziene vordering tot gedwongen opschriftstelling in te stellen, aangezien die bepaling krachtens artikel 52, eerste lid, van het decreet van 2 mei 2019 niet op hen van toepassing is. Daardoor kan de verkrijger, in geval van een vervreemding van het gepachte goed, hun een opzegging van zes maanden betekenen, op grond van artikel 55, tweede lid, van de Pachtwet, zoals gewijzigd bij artikel 41, van het decreet van 2 mei 2019. De laatstgenoemden kunnen daarentegen, door de pachtovereenkomst op schrift te stellen en daaraan een vaste datum toe te kennen, een dergelijke opzegging verhinderen.

B.6.1. De prejudiciële vragen steunen op de premisse volgens welke artikel 55, tweede lid, van de Pachtwet, zoals gewijzigd bij artikel 41 van het decreet van 2 mei 2019, een bepaling van dwingend recht is die onmiddellijk van toepassing is op de vóór de inwerkingtreding van dat decreet gesloten mondelinge pachtovereenkomsten.

B.6.2. Het staat in de regel aan het verwijzende rechtscollege om de bepalingen die het toepast, te interpreteren, onder voorbehoud van een kennelijk verkeerde lezing van de in het geding zijnde bepalingen.

B.6.3. Krachtens de algemene principes van het overgangsrecht inzake overeenkomsten blijft de oude wet van toepassing op overeenkomsten gesloten vóór de datum van inwerkingtreding van de nieuwe wet, tenzij de nieuwe wet van openbare orde of dwingend recht is of uitdrukkelijk de toepassing voorschrijft op de lopende overeenkomsten (Cass., 4 februari 2021, C.20.0399.F, ECLI:BE:CASS:2021:ARR.20210204.1F.2; 24 juni 2019, C.15.0328.F, ECLI:BE:CASS:2019:ARR.20190624.2).

B.6.4. De in het geding zijnde bepaling maakt deel uit van de pachtwetgeving, die in essentie ertoe strekt een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen de belangen van de verpachters en die van de pachters.

De wil om de pachters meer bedrijfszekerheid te bieden door stabiliteit te waarborgen voor hun investeringen op het goed waarvoor de pachtovereenkomst is gesloten, vormt het oorspronkelijke algemeen doel van de pachtwetgeving.

De wil om meer rekening te houden met de evolutie van de landbouw en het belang van de eigenaars om opnieuw de vrije beschikking over hun grond te verkrijgen, zijn nieuwe doelstellingen van de pachtwetgeving die van toepassing is in het Waalse Gewest (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1318/1, pp. 3-4; nrs. 1317/3 en 1318/7, p. 6).

B.6.5. Door het de verkrijger van een verpachte grond, in de gevallen waarin de pachtovereenkomst geen vaste datum heeft en de pachter die grond sinds minstens een jaar in gebruik heeft, toe te laten om, binnen drie maanden na de authentieke verkoopakte, een opzegging van zes maanden te betekenen indien hij de verkregen gronden persoonlijk wil exploiteren, beschermt artikel 55, tweede lid, van de Pachtwet, zoals gewijzigd bij artikel 41 van het decreet van 2 mei 2019, de belangen van de nieuwe eigenaar.

Uit de bewoordingen van die bepaling en uit de wil van de decreetgever om het vertrouwen van de eigenaars in de pachtovereenkomst te herstellen door met name een einde te maken aan het nagenoeg eeuwigdurende karakter ervan (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2017-2018, *C.R.I.C.*, nr. 34, pp. 6 en 9; *Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1318/1, p. 3; nrs. 1317/3 en 1318/7, pp. 4-6, 8 en 22; *C.R.I.*, nr. 16, pp. 9, 17 en 20), blijkt dat dat aspect van die bepaling dwingend is ten gunste van de nieuwe eigenaar.

B.6.6. De interpretatie van het verwijzende rechtscollege volgens welke artikel 55, tweede lid, van de Pachtwet, zoals gewijzigd bij artikel 41 van het decreet van 2 mei 2019, onmiddellijk van toepassing is op de lopende mondelinge pachtovereenkomsten, gelet op het dwingende karakter ervan, is derhalve niet kennelijk verkeerd.

B.7.1. Met de eerste prejudiciële vraag wordt aan het Hof gevraagd of artikel 55, tweede lid, van de Pachtwet, zoals gewijzigd bij artikel 41 van het decreet van 2 mei 2019, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 3, § 1, derde lid, van dezelfde wet, zoals gewijzigd bij artikel 4 van het decreet van 2 mei 2019, en met artikel 52, eerste lid, van het decreet van 2 mei 2019, bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang

gelezen met artikel 1 van het oud Burgerlijk Wetboek, het algemeen beginsel van de niet-retroactiviteit van de wetten en het algemeen rechtsbeginsel van de rechtszekerheid.

B.7.2. Met de tweede prejudiciële vraag wordt aan het Hof gevraagd of artikel 52, eerste lid, van het decreet van 2 mei 2019, in samenhang gelezen met artikel 3, § 1, derde lid, en artikel 55, tweede lid, van de Pachtwet, zoals respectievelijk gewijzigd bij artikel 4 en bij artikel 41 van het decreet van 2 mei 2019, bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 1 van het oud Burgerlijk Wetboek, het algemeen beginsel van de niet-retroactiviteit van de wetten en het algemeen rechtsbeginsel van de rechtszekerheid.

B.7.3. Uit de bewoordingen van de prejudiciële vragen en de motieven van de verwijzingsbeslissing blijkt dat het verwijzende rechtscollege in beide prejudiciële vragen hetzelfde verschil in behandeling beoogt.

Het Hof onderzoekt de twee prejudiciële vragen samen.

B.8.1. Het Hof wordt verzocht de situatie van de pachters met een mondelinge pachtovereenkomst gesloten na de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019, namelijk 1 januari 2020, die beschikken over de mogelijkheid om een gedwongen opschriftstelling te vorderen overeenkomstig artikel 3, § 1, derde lid, van de Pachtwet, zoals gewijzigd bij artikel 4 van het decreet van 2 mei 2019, te vergelijken met de situatie van de pachters met een mondelinge pachtovereenkomst gesloten vóór de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019, die door artikel 52, eerste lid, van hetzelfde decreet zijn uitgesloten van de toepassing van artikel 3, § 1, derde lid, van de Pachtwet, zoals gewijzigd bij artikel 4 van het decreet van 2 mei 2019, en dus niet de gedwongen opschriftstelling kunnen vorderen.

B.8.2. Vooruitlopend op een mogelijke vervreemding van het pachtgoed kunnen de pachters met een na 1 januari 2020 gesloten mondelinge pachtovereenkomst bijgevolg het opmaken van een geschrift afdwingen, waardoor een vaste datum kan worden toegekend aan hun pachtovereenkomst en de toepassing kan worden vermeden van de opzegging van zes maanden bepaald in artikel 55, tweede lid, van de Pachtwet, zoals gewijzigd bij artikel 41 van het decreet van 2 mei 2019, terwijl de pachters met een pachtovereenkomst van dezelfde aard,

maar gesloten vóór 1 januari 2020, geen gebruik kunnen maken van dezelfde procedure en bijgevolg worden geconfronteerd met het risico dat aan hen een opzegging van zes maanden wordt betekend, zonder de mogelijkheid om zich daartegen te verzetten.

B.9. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.10. Het is inherent aan een nieuwe regeling dat een onderscheid wordt gemaakt tussen personen die zijn betrokken bij rechtstoestanden die onder het toepassingsgebied van de vroegere regeling vallen en personen die zijn betrokken bij rechtstoestanden die onder het toepassingsgebied van de nieuwe regeling vallen. Een dergelijk onderscheid maakt op zich geen schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet uit. Elke wetswijziging zou immers onmogelijk worden indien zou worden aangenomen dat een nieuwe bepaling die grondwetsartikelen zou schenden om de enkele reden dat zij de toepassingsvoorwaarden van de vroegere regeling wijzigt.

Daarenboven kan de decreetgever, wanneer hij meent dat een beleidsverandering noodzakelijk is, beslissen daaraan een onmiddellijk gevolg te geven en is hij in beginsel niet ertoe gehouden te voorzien in een overgangsregeling. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet zijn slechts geschonden indien de ontstentenis van een overgangsmaatregel leidt tot een verschil in behandeling waarvoor geen redelijke verantwoording bestaat of indien aan het vertrouwensbeginsel op buitensporige wijze afbreuk wordt gedaan. Dat beginsel is nauw verbonden met het rechtszekerheidsbeginsel, dat de wetgever verbiedt om zonder objectieve en redelijke verantwoording afbreuk te doen aan het belang van de rechtsonderhorigen om in staat te zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen te voorzien.

B.11. Het is als dusdanig niet zonder redelijke verantwoording dat, overeenkomstig artikel 52, eerste lid, van het decreet van 2 mei 2019, artikel 3, § 1, derde lid, van de Pachtwet van toepassing is op overeenkomsten gesloten na de inwerkingtreding van dat decreet, en dat de mogelijkheid om een gedwongen opschriftstelling te vorderen bijgevolg enkel bestaat voor zulke pachtovereenkomsten. Een partij kan immers bij het aangaan van de pacht bewust hebben geopteerd voor een mondelinge overeenkomst, in de veronderstelling dat aan dat mondelinge karakter ervan geen verandering zou kunnen worden aangebracht zonder wederzijds akkoord.

B.12. Het feit dat de verkrijger de pachtovereenkomst, overeenkomstig artikel 55, tweede lid, van de Pachtwet, kan beëindigen om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 7, behoudens een opzegging van zes maanden, heeft evenwel onevenredige gevolgen voor de pachter die in de absolute onmogelijkheid verkeerde om, voorafgaand aan de vervreemding van het verpachte goed, aan de pachtovereenkomst een vaste datum toe te kennen, in het bijzonder omdat het ging om een mondelinge pachtovereenkomst gesloten vóór de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019, en die bij het sluiten van de pachtovereenkomst niet kon voorzien dat een dergelijke opzegging op grond van een later gewijzigde decretale regeling zou kunnen plaatsvinden vóór het verstrijken van de pachtperiode.

B.13. Artikel 52, eerste lid, van het decreet van 2 mei 2019, in samenhang gelezen met artikel 55, tweede lid, van de Pachtwet, is niet bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in die interpretatie dat de pachters met een vóór de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019 gesloten mondelinge pachtovereenkomst zijn uitgesloten van de mogelijkheid om gebruik te maken van artikel 3, § 1, derde lid, van de Pachtwet teneinde aan hun pachtovereenkomst een vaste datum toe te kennen, waardoor zij het risico lopen dat aan hen een opzegging van zes maanden binnen drie maanden na de vervreemding van de gronden die daarvan het voorwerp uitmaken, wordt betekend.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 52, eerste lid, van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht », in samenhang gelezen met artikel 55, tweede lid, van afdeling 3 (« Regels betreffende de pacht in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 41 van het decreet van 2 mei 2019, schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre de pachters met een mondelinge pachtovereenkomst die is gesloten vóór de inwerkingtreding van het voormelde decreet van 2 mei 2019, namelijk 1 januari 2020, zijn uitgesloten van de mogelijkheid om gebruik te maken van het nieuwe artikel 3, § 1, derde lid, van afdeling 3 (« Regels betreffende de pacht in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek om aan hun pachtovereenkomst een vaste datum toe te kennen.

Aldus gewezen in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 16 mei 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Nicolas Dupont

Pierre Nihoul