



Grondwettelijk Hof

**PERSBERICHT  
ARREST 32/2023**

**De onmiddellijke toepassing van de nieuwe Waalse regels over de duur van de pacht op de lopende schriftelijke pachtvereenkomsten is ongrondwettig**

Een Waals decreet van 2 mei 2019 beperkt de principiële duur van de pacht voortaan tot 36 jaar. De Waalse decreetgever heeft in een overgangsmaatregel voorzien voor de lopende mondelinge pachtvereenkomsten, die ten minste tot in 2037 gehandhaafd kunnen blijven, maar niet voor de lopende schriftelijke pachtvereenkomsten. De nieuwe regeling, van kracht geworden begin 2020, is dus onmiddellijk van toepassing op die schriftelijke pachtvereenkomsten, en de beoogde pachters kunnen worden gedwongen de betrokken percelen onmiddellijk vrij te maken.

Het Hof oordeelt dat dat verschil in behandeling tussen de pachters, naargelang de pachtvereenkomst mondeling of schriftelijk is, discriminerend is. Volgens het Hof doet dat verschil in behandeling ook afbreuk aan de gewettigde verwachtingen van de betrokken personen. Die ongrondwettigheid vloeit voort uit het ontbreken van een overgangsregeling voor de lopende schriftelijke pachtvereenkomsten. Het staat aan de Waalse decreetgever uiterlijk tegen 31 december 2023 een dergelijke regeling in te voeren. Intussen dient op de lopende schriftelijke pachtvereenkomsten de overgangsmaatregel te worden toegepast waarin is voorzien voor de lopende mondelinge pachtvereenkomsten.

## 1. Context van de zaken

Bij het decreet van 2 mei 2019 “tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht” heeft de Waalse decreetgever de regels over de duur van de pacht gewijzigd. Voordien was het aantal verlengingen van de pachtvereenkomst niet beperkt. Voortaan **is in het Waalse Gewest de principiële duur van de pachtvereenkomst beperkt tot 36 jaar** (maximum drie opeenvolgende verlengingen van 9 jaar<sup>1</sup>). **De Waalse decreetgever heeft in een overgangsmaatregel voorzien voor de lopende mondelinge pachtvereenkomsten, maar niet voor de lopende schriftelijke pachtvereenkomsten.** De nieuwe regels, die van kracht zijn geworden op 1 januari 2020, zijn dus onmiddellijk van toepassing op die schriftelijke pachtvereenkomsten.

Bij twee vrederechters zijn geschillen aanhangig gemaakt met betrekking tot schriftelijke pachtvereenkomsten die op datum van 1 januari 2020 sedert meer dan 36 jaar lopende waren en waaraan de verpachter een einde heeft gemaakt op basis van de nieuwe regels. De vrederechters ondervragen het Hof over de grondwettigheid van het verschil in behandeling tussen de pachters met pachtvereenkomsten die op datum van 1 januari 2020 sedert ten

<sup>1</sup> Wanneer de eerste gebruiksperiode van de pachtvereenkomst overeenstemt met de wettelijke minimumduur van negen jaar, is de totale duur van de pachtvereenkomst in principe dus beperkt tot 36 jaar.

minste 36 jaar lopende waren, naargelang de pachtovereenkomst schriftelijk of mondeling is. In het geval van een schriftelijke pachtovereenkomst kan van de opzegging kennis worden gegeven vanaf 1 januari 2020, terwijl een mondelinge pachtovereenkomst nog 18 jaar loopt, zodat van het einde van de pachtovereenkomst niet vóór 31 december 2037 kennis kan worden gegeven aan de pachter.

De rechters ondervragen het Hof over de bestaanbaarheid van het decreet van 2 mei 2019 met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet (beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie) en met de beginselen van de niet-retroactiviteit van de wetten en van de rechtszekerheid).

## 2. Onderzoek door het Hof

Het Hof oordeelt dat **wanneer de wetgever een nieuwe wettelijke regeling instelt, hij** geval per geval **moet oordelen of overgangsmaatregelen noodzakelijk zijn, rekening houdend met de impact van de nieuwe regels en met de gewettigde verwachtingen van de betrokken rechtsonderhorigen.** Daarenboven, wanneer de wetgever in overgangsmaatregelen voorziet voor sommige rechtsonderhorigen en niet voor anderen in een vergelijkbare situatie, moet het verschil in behandeling redelijk verantwoord zijn.

Inzake pacht stelt het Hof vast dat de beperking van de principiële duur van de pachtovereenkomst tot 36 jaar ertoe strekt aan de eigenaars van verpachte gronden en aan hun familie het perspectief te geven dat zij aan het einde van die maximale periode vrij over hun gronden zullen kunnen beschikken. De decreetgever heeft ook het sluiten van schriftelijke pachtovereenkomsten willen bevorderen.

Het Hof wijst erop dat uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de Waalse decreetgever zich bewust was van de noodzaak overgangsmaatregelen aan te nemen die van toepassing zijn op de lopende pachtovereenkomsten, maar dat hij dat slechts heeft gedaan voor de lopende mondelinge pachtovereenkomsten. De decreetgever heeft geen redenen gegeven waarom er niet in een overgangsregeling moest worden voorzien voor de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten.

Volgens het Hof **doet het ontbreken van een overgangsmaatregel voor de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten op onevenredige wijze afbreuk aan de gewettigde verwachtingen van de pachters met schriftelijke pachtovereenkomsten die op 1 januari 2020 sinds ten minste 36 jaar lopen,** waarvoor de beperking van de principiële duur van de pachtovereenkomst tot 36 jaar een nieuwe regel is die het oorspronkelijke evenwicht van de overeenkomst substantieel wijzigt.

Het Hof besluit dat **het verschil in behandeling niet redelijk verantwoord is.** Het Hof preciseert echter dat **die ongrondwettigheid niet voortvloeit uit de in het geding zijnde bepalingen, maar uit het ontbreken van een overgangsregeling voor de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten.** Het Hof gelast de Waalse decreetgever om uiterlijk 31 december 2023 in een dergelijke overgangsregeling te voorzien. In afwachting van het optreden van de decreetgever moet de overgangsmaatregel voor de lopende mondelinge pachtovereenkomsten worden toegepast op de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten.

Het Grondwettelijk Hof is het rechtscollege dat waakt over de inachtneming van de Grondwet door de verschillende wetgevers in België. Het Hof kan wetten, decreten en ordonnanties vernietigen, ongrondwettig verklaren en schorsen wegens schending van een fundamenteel grondrecht of een bevoegdheidverdelende regel.

Dit persbericht, opgesteld door de cel « media » van het Hof, bindt het Grondwettelijk Hof niet. De [tekst van het arrest](#) is te vinden op de webstek van het Grondwettelijk Hof.

Contactpersonen voor de pers : [Sarah Lambrecht](#) | 02/500.12.83 | [Frank Meersschaut](#) | 0475/325.218 | [Tim Souverijns](#) | 02/500.12.21

Volg het Hof via Twitter [@ConstCourtBE](#)