



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 32/2023
van 2 maart 2023
Rolnummers : 7570, 7571 en 7636**

In zake : de prejudiciële vragen over artikel 4, 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, vijfde lid, van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht », gesteld door de Vrederechter van het kanton Fosses-la-Ville en door de Vrederechter van het kanton Andenne.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters P. Nihoul en L. Lavrysen, en de rechters T. Giet, J. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache, T. Detienne, D. Pieters, S. de Bethune, E. Bribosia, W. Verrijdt en K. Jadin, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter P. Nihoul,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van de prejudiciële vragen en rechtspleging

a. Bij vonnissen van 28 en 29 april 2021, waarvan de expedities ter griffie van het Hof zijn ingekomen op 6 mei 2021, hebben de Vrederechter van het kanton Fosses-la-Ville en de Vrederechter van het kanton Andenne de volgende prejudiciële vragen gesteld :

« 1. Schendt artikel 4, tweede lid, 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 5 van het decreet van het Waalse Parlement van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 52, vijfde lid, van het decreet van het Waalse Parlement van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in de interpretatie volgens welke het een verpachter, in het geval van een schriftelijke pachtovereenkomst, de mogelijkheid biedt om, bij het verstrijken van drie verlengingen, van rechtswege en onmiddellijk een einde te maken aan de pacht, terwijl een dergelijke mogelijkheid niet bestaat voor de verpachter, in het geval van een mondelinge pachtovereenkomst, aangezien de genoemde mondelinge pachtovereenkomst geacht wordt een derde periode van negen jaar te zijn ingegaan op de datum van inwerkingtreding van het decreet van het Waalse Parlement van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht ? »;

« 2. Schendt artikel 4, tweede lid, 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 5 van het decreet van het Waalse Parlement van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht, en artikel 52, vijfde lid, van het decreet van het Waalse Parlement van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 2 van het 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 pachter die een schriftelijke pachtovereenkomst heeft gesloten, blootgesteld is aan de beëindiging van rechtswege van de pachtovereenkomst, die zich onmiddellijk en van rechtswege kan voordoen vanaf de inwerkingtreding van het decreet, dat wil zeggen vanaf 1 januari 2020, en na een termijn van zesendertig jaar die overeenstemt met een eerste periode en drie verlengingen, zodanig dat de pachter die een schriftelijke pachtovereenkomst heeft gesloten, niet het voordeel van enige overgangsregeling geniet en terwijl de pachter die een mondelinge pachtovereenkomst heeft gesloten, in een vergelijkbare situatie dat voordeel wel geniet krachtens een, voor het overige onweerlegbaar vermoeden, lijkt het, volgens hetwelk een lopende mondelinge pachtovereenkomst geacht wordt een derde periode van negen jaar te zijn ingegaan op de datum van inwerkingtreding van het decreet van het Waalse Parlement van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht, zodanig dat een dergelijke pachtovereenkomst niet vóór 31 december 2037 van rechtswege zal kunnen eindigen ? ».

b. Bij vonnis van 15 september 2021, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 20 september 2021, heeft de Vrederechter van het kanton Andenne dezelfde prejudiciële vragen gesteld.

Die zaken, ingeschreven onder de nummers 7570, 7571 en 7636 van de rol van het Hof, werden samengevoegd.

Memories zijn ingediend door :

- Pierre Guillaume, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. A. Grégoire, advocaat bij de balie Luik-Hoei (in de zaak nr. 7570);

- Yves Bruyr, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. C. Mailleux, advocaat bij de balie te Namen (in de zaak nr. 7570);

- Paul De Jonckheere, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. A. Grégoire (in de zaak nr. 7571);

- Marie-Françoise Morimont, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. L. de Meeûs, advocaat bij de balie van Waals-Brabant (in de zaak nr. 7571);

- Anik Everard de Harzir, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. G. Gousse en Mr. V. Lamal, advocaten bij de balie te Namen (in de zaak nr. 7636).

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- Yves Bruyr;
- Marie-Françoise Morimont.

Bij beschikking van 23 november 2022 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers T. Detienne en W. Verrijdt te hebben gehoord, beslist dat de zaken in staat van wijzen zijn, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 7 december 2022 en de zaken in beraad zullen worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, zijn de zaken op 7 december 2022 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 de bodemgeschillen*

In het eerste bodemgeschil bebouwt de pachter, P. Guillaume, percelen krachtens een schriftelijke pachtovereenkomst van 27 september 1983. Op 6 februari 2020 betekent de verpachter, Y. Bruyr, aan P. Guillaume een opzegging waarbij hij hem verzoekt de betrokken percelen vrij te maken tegen de vervaldag van de pacht, namelijk tegen 31 oktober 2020. P. Guillaume betwist de geldigheid van die opzegging voor de Vrederechter van het kanton Fosses-la-Ville.

In het tweede bodemgeschil bebouwt de pachter, P. De Jonckheere, percelen krachtens een schriftelijke pachtovereenkomst van 24 december 1953, die op 1 oktober 1977 aan hem is overgedragen bij een bevoorrechte overdracht, hetgeen de eerste periode van de pacht op 1 januari 1978 heeft doen beginnen. Op 12 maart 2020 geeft de verpachter, M.-F. Morimont, aan P. De Jonckheere kennis van de opzegging waarbij hij hem verzoekt de betrokken percelen tegen 31 december 2020 vrij te maken. P. De Jonckheere betwist de geldigheid van die opzegging voor de Vrederechter van het kanton Andenne.

In het derde bodemgeschil bebouwt de pachter, J. Morelle, percelen krachtens een schriftelijke pachtovereenkomst van 23 januari 1977. Op 14 februari 2020 geeft de verpachter, A. Everard de Harzir, aan J. Morelle kennis van de opzegging waarbij hij hem verzoekt de betrokken percelen tegen 31 augustus 2020 vrij te maken. J. Morelle betwist de geldigheid van die opzegging voor de Vrederechter van het kanton Andenne.

In die drie zaken stellen de verwijzende rechtscolleges vast dat artikel 4 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 het is gewijzigd bij artikel 5 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), de mogelijkheid biedt een einde te maken aan de pacht na het verstrijken van een eerste periode vermeerderd met drie opeenvolgende verlengingen van negen jaar. Zij merken op dat artikel 52 van het decreet van 2 mei 2019 geen uitdrukkelijke overgangsbepaling bevat met betrekking tot de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten. Zij zijn van oordeel dat uit de wil van de decreetgever en uit artikel 56 van de Pachtwet blijkt dat artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019 onmiddellijk van toepassing is op de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten, zodat de opzeggingen wettig werden gegeven.

Zij vragen zich evenwel af of de onmiddellijke toepassing van het decreet van 2 mei 2019 op de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten een onverantwoord verschil in behandeling met zich meebrengt tussen de houder van een schriftelijke pachtovereenkomst en de houder van een mondelinge pachtovereenkomst, in zoverre de tweede gunstiger wordt behandeld dan de eerste ten aanzien van de datum waarop de pacht van rechtswege vervalt, terwijl de decreetgever net wil vermijden dat een beroep wordt gedaan op de mondelinge pachtovereenkomst. In de eerste zaak stelt het verwijzende rechtscollege vast dat de pacht, die in 1983 van start is gegaan, in 2019 aan het einde van zijn derde verlenging is gekomen. In de tweede en de derde zaak stelt het

verwijzende rechtscollege vast dat de pacht, die op 1 januari 1978 van start is gegaan, op 31 december 2014 aan het einde van zijn derde verlenging is gekomen. Indien de in het geding zijnde pachtvereenkomsten mondeling waren gesloten, hadden zij, volgens de verwijzende rechtscolleges, tot 31 december 2037 kunnen worden voortgezet. Op verzoek van de eisende partijen stellen zij bijgevolg de twee hierboven weergegeven prejudiciële vragen.

III. *In rechte*

- A -

In de zaak nr. 7570

A.1. P. Guillaume, eisende partij voor het verwijzende rechtscollege, wijst erop dat artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019 voorziet in een nieuwe mogelijkheid voor de verpachter om van rechtswege een einde te maken aan de pacht na afloop ervan.

De overgangsregeling bedoeld in artikel 52 van het decreet van 2 mei 2019 betreft enkel de lopende mondelinge pachtvereenkomsten. Die bepaling voorziet ten eerste erin dat de partijen over vijf jaar beschikken om een bestaande mondelinge pachtvereenkomst op schrift te stellen of om schriftelijk een nieuwe pachtvereenkomst te sluiten. Ten tweede worden, in geval van *status quo* of onenigheid om een geschrift te ondertekenen, de lopende mondelinge pachtvereenkomsten geacht een derde periode van negen jaar in te gaan die begint te lopen op 1 januari 2020. Die derde periode van negen jaar, die overeenstemt met een tweede verlenging van negen jaar in de zin van artikel 4, tweede lid, van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, eindigt op 31 december 2029. Aangezien de pachtvereenkomsten voortaan van rechtswege eindigen na drie verlengingen van negen jaar (artikel 4, tweede lid, van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019), zullen de lopende mondelinge pachtvereenkomsten van rechtswege eindigen op 31 december 2038. Ten derde kan de pachter dat vermoeden weerleggen indien hij bewijst ofwel dat de mondelinge pachtvereenkomst werd gesloten na 1 januari 2002, ofwel dat een eenvoudige overdracht tot stand is gekomen na die datum. In dat geval wordt de mondelinge pachtvereenkomst voortgezet gedurende een periode die de uitvoering ervan voor een maximumduur van 36 jaar mogelijk maakt.

De eisende partij voor het verwijzende rechtscollege is van mening dat er vraagtekens dienen te worden geplaatst bij de onmiddellijke toepassing van artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019 op de lopende schriftelijke pachtvereenkomsten, bij gebrek aan uitdrukkelijke overgangsbepaling in dat verband.

Wat de eerste prejudiciële vraag betreft, merkt zij op dat de aanwezigheid van een schriftelijke of mondelinge pachtvereenkomst geen objectief criterium vormt, aangezien tot de aanneming van het decreet van 2 mei 2019 nooit een onderscheid werd gemaakt tussen schriftelijke en mondelinge pachtvereenkomsten. Het verschil in behandeling is niet verantwoord of is, op zijn minst, onevenredig met de doelstelling van de wetgever om de pachters te beschermen, in zoverre de pachter met een lopende schriftelijke pachtvereenkomst die is vervallen door de werking van een nieuwe wettelijke bepaling met onmiddellijke ingang het goed moet ontruimen.

Wat de tweede prejudiciële vraag betreft, wijst de eisende partij voor het verwijzende rechtscollege erop dat teneinde een nieuwe wet van toepassing te maken op de overeenkomsten die zijn gesloten onder de gelding van de oude wet de wetgever zijn wil uitdrukkelijk of, op zijn minst, expliciet te kennen moet geven. De onmiddellijke toepassing van de nieuwe wet op de lopende overeenkomsten is enkel mogelijk in geval van bepalingen van openbare orde of van dwingend recht. Die tweede hypothese zou echter omstreden zijn. Te dezen voorziet geen enkele uitdrukkelijke bepaling in de toepassing van artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019 op de lopende schriftelijke pachtvereenkomsten. Die bepaling, die voorziet in de beëindiging van rechtswege van de pachtvereenkomsten, kan moeilijk als een bepaling van dwingend recht worden beschouwd. Het is niet relevant te verwijzen naar artikel 56 van de Pachtwet. Het antwoord van de bevoegde minister tijdens de parlementaire voorbereiding in verband met de maximumduur van de lopende pachtvereenkomsten is onnauwkeurig en dubbelzinnig. De beginselen die aan de basis liggen van de Pachtwet blijven van toepassing, aangezien het decreet van 2 mei 2019 die wet enkel heeft gewijzigd zonder haar op te heffen. De in het geding zijnde bepalingen zijn in strijd met die grondbeginselen en met de beginselen van rechtszekerheid en juridische voorspelbaarheid. Daarenboven raken zij niet alleen de pachter met de oorspronkelijke schriftelijke pachtvereenkomst maar ook de

pachter die het voordeel geniet van een eenvoudige of bevoorrechte overdracht van de pachtovereenkomst (artikelen 34 en 35 van de Pachtwet) en de jonge landbouwers.

A.2. Y. Bruyr, verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege, betoogt dat artikel 4 van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, onmiddellijk van toepassing is op de schriftelijke pachtovereenkomsten die vóór 1 januari 2020 zijn gesloten, gelet op het dwingende karakter van die bepaling, op de tijdens de parlementaire voorbereiding uitgedrukte wil van de decreetgever en op het feit dat de oude pachtovereenkomsten geen deel uitmaken van de uitzonderingen op de onmiddellijke toepassing van het decreet van 2 mei 2019, zoals bedoeld in de artikelen 52 en 53 van dat decreet.

Die partij is van mening dat het verschil in behandeling tussen de pachter met een mondelinge pachtovereenkomst en de pachter met een schriftelijke pachtovereenkomst op een objectief criterium van onderscheid berust. De houder van een mondelinge pachtovereenkomst die niet in staat is de begindatum van de pacht te bepalen, krijgt twee periodes van negen jaar toegewezen te rekenen vanaf 1 januari 2020. De houder van een mondelinge pachtovereenkomst die kan aantonen dat de pachtovereenkomst minder dan achttien jaar vóór 1 januari 2020 is gesloten, krijgt 36 jaar gewaarborgd gebruik te rekenen vanaf de begindatum van de pacht. De wetgever heeft aldus de pachter vier gebruikperiodes willen waarborgen, ongeacht of hij houder is van een mondelinge dan wel een schriftelijke pachtovereenkomst. Daarentegen is het steeds mogelijk de datum te bepalen waarop een schriftelijke pachtovereenkomst ingaat. Met het decreet van 2 mei 2019 heeft de decreetgever een evenwicht willen vinden tussen de belangen van de verpachter en die van de pachter, door de pachter een gebruiksduur van minimum 36 jaar te waarborgen en door de verpachter de mogelijkheid te geven de vrije beschikking over zijn goederen terug te krijgen zonder te moeten doen blijken van een reden zoals het eigen gebruik. De aan de schriftelijke pachtovereenkomsten voorbehouden behandeling lijkt alleen strenger omdat het steeds mogelijk is de begindatum van de schriftelijke pachtovereenkomst te bepalen en bijgevolg na te gaan of de pachter de mogelijkheid heeft gehad het goed gedurende vier gebruikperiodes te gebruiken. De schriftelijke pachtovereenkomsten die op de datum van 1 januari 2020 nog niet gedurende vier gebruikperiodes zijn uitgevoerd, zullen op die datum niet ten einde lopen.

In ondergeschikte orde, indien artikel 4 van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, niet van toepassing was op de schriftelijke pachtovereenkomsten die vóór 1 januari 2020 zijn gesloten, zou die bepaling pas van toepassing zijn vanaf 2056, hetgeen een discriminerende behandeling van de pachters met mondelinge pachtovereenkomsten met zich zou meebrengen.

In de zaak nr. 7571

A.3. P. De Jonckheere, eisende partij voor het verwijzende rechtscollege, voert dezelfde argumenten aan als de eisende partij voor het verwijzende rechtscollege in de zaak nr. 7570, die in A.1 zijn uiteengezet.

A.4. M.-F. Morimont, verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege, zet ten eerste uiteen dat artikel 4 van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, bepaalt dat zodra het maximumaantal vernieuwingen is bereikt, de pachtovereenkomst stilzwijgend van jaar tot jaar wordt vernieuwd. Die bepaling zou dus niet tot gevolg hebben « van rechtswege » een einde te maken aan de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten. Ten tweede blijkt uit de parlementaire voorbereiding dat, met het decreet van 2 mei 2019, de decreetgever een nieuw evenwicht heeft willen bereiken in de relaties tussen de partijen bij de pachtovereenkomst, dat dat decreet het resultaat is van overleg en compromis, en dat de overgangsbepalingen ervan eveneens het resultaat zijn van « de overeenstemming die in december 2018 is bereikt ». Ten derde zijn verschillen in behandeling tussen de pachters met een schriftelijke pachtovereenkomst en de pachters met een mondelinge pachtovereenkomst aanvaardbaar omwille van de rechtszekerheid. De verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege verwijst naar de arresten van het Hof nrs. 150/2001 (ECLI:BE:GHCC:2001:ARR.150), 4/2002 (ECLI:BE:GHCC:2002:ARR.004) en 65/2007 (ECLI:BE:GHCC:2007:ARR.065).

In hoofdorde betoogt de verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege dat de situatie van de pachters met schriftelijke pachtovereenkomsten en die van de pachters met mondelinge pachtovereenkomsten niet vergelijkbaar zijn, rekening houdend met de moeilijkheid, die eigen is aan de mondelinge pachtovereenkomsten, om de begindatum ervan te bepalen.

In ondergeschikte orde doet de verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege gelden dat het verschil in behandeling tussen de pachters met schriftelijke pachtovereenkomsten en de pachters met mondelinge pachtovereenkomsten op een relevant criterium berust, aangezien, ten eerste, de decreetgever ertoe wil aanzetten

nieuwe schriftelijke pachtvereenkomsten te sluiten. Ten tweede wordt de toepassing van verschillende overgangsbepalingen op de mondelinge pachtvereenkomsten en de schriftelijke pachtvereenkomsten verklaard door de noodzaak de aanwezige belangen te vrijwaren, gelet op de moeilijkheid om een mondelinge pachtvereenkomst te dateren, en door de wil van de decreetgever om de pachter met een dergelijke pachtvereenkomst een voldoende lang gebruik te waarborgen. De identieke behandeling van de houders van mondelinge pachtvereenkomsten en de houders van schriftelijke pachtvereenkomsten zou een discriminerende behandeling met zich meebrengen van de pachters met mondelinge pachtvereenkomsten die niet de materiële mogelijkheid hebben het bewijs te leveren dat zij de grond sinds een bepaalde tijd gebruiken.

Volgens de verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege maken de in het geding zijnde bepalingen het mogelijk de doelstellingen van de decreetgever te bereiken, namelijk de rechtszekerheid van de relatie van de partijen bij de pachtvereenkomst waarborgen door hen ertoe aan te zetten pachtvereenkomsten te sluiten die conform de nieuwe wetgeving zijn en een nieuw evenwicht tot stand brengen tussen de rechten en de plichten van de partijen. Zij verwijst dienaangaande naar het feit dat de decreetgever wil opleggen dat een schriftelijke pachtvereenkomst wordt gesloten binnen de vijf jaar na de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019 en een termijn wil vaststellen voor de pachtvereenkomst. Het in het geding zijnde verschil in behandeling zal geleidelijk verdwijnen, gelet op de stimuli die zijn ingevoerd om het sluiten van schriftelijke pachtvereenkomsten te bevorderen en op de duur van 36 jaar die is vastgesteld voor alle pachtvereenkomsten.

De verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege is van mening dat de in het geding zijnde maatregelen evenredig zijn met de nagestreefde doelstellingen, aangezien, ten eerste, de pachters met schriftelijke pachtvereenkomsten de datum kennen waarop zij bezit hebben genomen van de gronden. Zij hebben kunnen genieten of zullen kunnen genieten van de gronden gedurende ten minste 36 jaar, en zelfs langer in de hypothese van een eerste gebruiksperiode van meer dan negen jaar. Ten tweede moeten de in het geding zijnde bepalingen worden begrepen in een algehele lezing van het decreet van 2 mei 2019. Ten derde is de onmiddellijke toepassing van het decreet van 2 mei 2019 het gevolg van de regels van het overgangsrecht die van toepassing zijn in geval van bepalingen van dwingend recht, zoals de in het geding zijnde bepalingen. Ten vierde zijn de maatregelen waarin is voorzien bij het decreet van 2 mei 2019 niet bij verrassing aangekondigd, aangezien het decreet het resultaat is van lange besprekingen tussen de vertegenwoordigende organisaties van de verpachters en de pachters. Ten vijfde, aangezien de pachter met een schriftelijke pachtvereenkomst gedurende 36 jaar heeft kunnen genieten van het goed, wist hij of moest hij weten dat de verpachter hem kennis kon geven van een opzegging. Op geen enkel ogenblik werd de pachtvereenkomst beschouwd als een levenslange pacht. Te dezen gebruikt de pachter de betrokken gronden sinds 1977 nadat zijn ouders hem de pacht hadden overgedragen waarvan zij sinds 1953 het voordeel genoten, dat wil zeggen bijna 70 jaar geleden. Ten zesde is het in het geding zijnde verschil in behandeling het gevolg van een maatregel ter bescherming van de pachters met mondelinge pachtvereenkomsten.

In de zaak nr. 7636

A.5. Wat de eerste prejudiciële vraag betreft, betoogt A. Everard de Harzir, verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege, dat het verschil in behandeling verantwoord is door het beginsel van de voorrang van het geschrift dat sinds 1951 door de wetgever zou zijn verankerd en dat aan de oorsprong zou liggen van het nieuwe artikel 3, § 1, derde lid, van de Pachtwet. Zij wijst erop dat uit artikel 4, tweede lid, van de Pachtwet, in samenhang gelezen met artikel 4, derde lid, met artikel 11, 5°, en met artikel 8, § 5, van dezelfde wet, volgt dat de verpachter met een schriftelijke pachtvereenkomst, enerzijds, kennis kan geven van een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden bij de stilzwijgende verlenging van de pacht of, anderzijds, een eindeloopbaanpacht kan sluiten na afloop waarvan hij automatisch de vrije beschikking over zijn goed terugkrijgt zonder dat de pachter zich ertegen kan verzetten. In de hypothese van een mondelinge pachtvereenkomst krijgt de verpachter het vermoeden zoals bedoeld in artikel 52, vijfde lid, van de Pachtwet tegengeworpen want hij wordt verantwoordelijk geacht voor het feit dat er geen geschrift is.

Wat de tweede prejudiciële vraag betreft, doet de verwerende partij voor het verwijzende rechtscollege gelden dat vóór het decreet van 2 mei 2019 de pachtvereenkomst een overeenkomst zonder tijdsbepanking was die kon worden ontbonden krachtens het algemeen rechtsbeginsel van openbare orde volgens hetwelk « elke partij die een overeenkomst met opeenvolgende prestaties heeft gesloten voor onbepaalde tijd, het recht heeft die op te zeggen ». De onmiddellijke toepassing van artikel 4, tweede lid, van de Pachtwet waarborgt de toepassing van dat algemeen rechtsbeginsel. Bij gebrek daaraan zou de doelstelling van de decreetgever niet kunnen worden bereikt voor de schriftelijke pachtvereenkomsten die gesloten zijn onder de gelding van de oude wet, hetgeen het nagenoeg eeuwigdurende karakter van de pacht zou consolideren. Het beginsel van de voorrang van het geschrift verantwoordt ook dat de verpachter die het in acht heeft genomen, het voordeel van de onmiddellijke toepassing

van artikel 4, tweede lid, van de Pachtwet geniet. Geen enkel objectief gegeven zou het mogelijk maken ervan uit te gaan dat de pachter met een schriftelijke pachtovereenkomst zou zijn benadeeld ten opzichte van de pachter met een mondelinge pachtovereenkomst, aangezien de pachter langer dan 36 jaar in alle rechtszekerheid op het gepachte goed kan blijven door een stilzwijgende verlenging van de pacht of door het sluiten van een eindeloopbaanpacht.

- B -

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 », de Pachtwet genaamd, 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 5 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 4 van de Pachtwet :

« De pachtijd wordt vastgesteld door de partijen; hij mag niet korter zijn dan negen jaar. Is een kortere tijd bedongen, dan wordt hij van rechtswege op negen jaar gebracht.

Bij gebreke van geldige opzegging wordt de pacht van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar bij het eindigen van de gebruiksperiode, zelfs indien de duur van de eerste gebruiksperiode langer is geweest dan negen jaar ».

B.2.2. Sinds de wijziging ervan bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, bepaalt artikel 4 van de Pachtwet :

« De pachtijd wordt vastgesteld door de partijen; hij mag niet korter zijn dan negen jaar. Is een kortere tijd bedongen, dan wordt hij van rechtswege op negen jaar gebracht.

Bij gebreke van geldige opzegging wordt de pacht van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar bij het eindigen van de gebruiksperiode, zelfs indien de duur van de eerste gebruiksperiode langer is geweest dan negen jaar. Na afloop van de derde verlenging eindigt de pacht van rechtswege.

Wanneer de pachter na afloop van de derde verlenging op het pachtgoed wordt gelaten, wordt de pacht, in afwijking van lid 2, van jaar tot jaar tussen dezelfde pachtovereenkomstsluitende partijen verlengd. Er kan zich tijdens deze stilzwijgende verlenging geen enkele overdracht of bevoorrechte overdracht voordoen. In afwijking van artikel 43 wordt de pacht op [de] dag van [het] overlijden van de pachter of op een latere datum opgezegd, om de volledige oogst van de wassende vruchten door zijn erfgenamen of rechthebbenden mogelijk te maken ».

B.2.3. Krachtens artikel 4, eerste lid, van de Pachtwet, dat niet werd gewijzigd bij het decreet van 2 mei 2019, kunnen de partijen de pachtijd vrij vaststellen onder voorbehoud dat die gelijk is aan ten minste negen jaar.

Bij gebreke van geldige opzegging voorzag artikel 4, tweede lid, van de Pachtwet, zoals het van toepassing was vóór de wijziging ervan bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, erin dat de pacht van rechtswege werd verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar, ongeacht de duur van de eerste gebruikperiode. Het aantal van die verlengingen was niet beperkt.

Artikel 4, tweede lid, van de Pachtwet, gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, beperkt het aantal mogelijke verlengingen voortaan tot drie. Daaruit volgt dat de pacht waaraan geen einde is gemaakt met een geldige opzegging in principe kan worden verlengd voor een maximale duur van 27 jaar, overeenstemmend met drie verlengingen met een duur van elk negen jaar, ongeacht de duur van de eerste gebruikperiode. Wanneer de eerste gebruikperiode van de pacht overeenstemt met de wettelijke minimumduur van negen jaar zoals bedoeld in artikel 4, eerste lid, is de totale duur van de pacht in principe dus beperkt tot 36 jaar (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, *C.R.I.*, nr. 16, p. 18). In de parlementaire voorbereiding van het decreet van 2 mei 2019 wordt vermeld :

« Het voorgestelde artikel 4 handelt over de duur van de pachtovereenkomsten en over de verlenging ervan bij gebreke van een geldige opzegging.

De pachtovereenkomsten met een kortere duur dan negen jaar worden van rechtswege op negen jaar gebracht.

De pachtovereenkomsten worden verlengd met opeenvolgende periodes van negen jaar. De oorspronkelijke pacht kan maximaal drie keer worden verlengd na de eerste periode, ongeacht de duur daarvan » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1318/1, p. 7).

Artikel 4, derde lid, van de Pachtwet, ingevoerd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, bepaalt dat wanneer de pachter aan het einde van de derde verlenging op het pachtgoed wordt gelaten, de pacht van jaar tot jaar wordt voortgezet door stilzwijgende verlenging zonder mogelijkheid om tijdens die periode de pacht over te dragen. In de parlementaire voorbereiding wordt gepreciseerd :

« De pachtovereenkomsten die het maximale aantal verlengingen hebben bereikt, worden bij het einde ervan van jaar tot jaar verlengd. Die bepaling strekt ertoe te bevestigen dat zodra de maximumduur is bereikt, de pachter indien hij op het pachtgoed wordt gelaten, dat zal worden met een titel, rechten en plichten en niet onder een onbestendige titel op de grond zal worden gelaten. Die verlenging van jaar tot jaar is evenwel voor hem persoonlijk. Hij kan zijn pacht niet overdragen of afstaan » (*ibid.*).

B.2.4. De bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019 ingevoerde wijzigingen in artikel 4 van de Pachtwet zijn in werking getreden op 1 januari 2020, overeenkomstig artikel 55, eerste lid, van dat decreet.

B.2.5. Artikel 52, vierde tot zesde lid, van het decreet van 2 mei 2019 bevat overgangsmaatregelen :

« De pachtovereenkomsten, afgesloten voor de inwerkingtreding van dit decreet op grond van artikel 3 van afdeling 3 (‘ Regels betreffende de pacht in het bijzonder ’) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek worden geacht, geldig te zijn afgesloten totdat er een nieuwe pachtovereenkomst tot stand komt of er zich een wijziging voordoet die een hernieuwing tot gevolg heeft als bepaald in de artikelen 35, 43 en 48*bis* van de wet van dezelfde afdeling.

Indien er geen schriftelijke pachtovereenkomst tot stand komt na afloop van de termijn van vijf jaar te rekenen van de datum van inwerkingtreding van dit decreet, worden de lopende mondelinge pachtovereenkomsten geacht pachtovereenkomsten te zijn, die een derde negenjarige pachtperiode ingaan op de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

Afwijkend van lid 5 wordt de pachtovereenkomst, bij gebreke van een schriftelijke overeenkomst na afloop van de vijfjarige termijn, als aangetoond wordt dat een mondelinge overeenkomst of een eenvoudige overdracht zijn afgesloten minder dan achttien jaar geleden op de datum van inwerkingtreding van dit decreet, voor een periode voortgezet waarin de uitvoering ervan mogelijk is voor een maximumduur van zesendertig jaar ».

Artikel 52, vierde lid, bepaalt dat de pachtovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 2020 op grond van artikel 3 van de Pachtwet, zoals het van toepassing was vóór de wijziging ervan bij artikel 4 van het decreet van 2 mei 2019, geacht worden « geldig te zijn [afgesloten] » totdat er een nieuwe pachtovereenkomst tot stand komt of er zich een wijziging voordoet die een pachtvernieuwing tot gevolg heeft overeenkomstig de artikelen 35 (bevoorrechte overdracht), 43 (bevoorrechte overdracht bij het overlijden van de pachter) en 48*bis* (overdracht van het recht van voorkoop aan een derde) van de Pachtwet.

Artikel 52, vijfde lid, van het decreet van 2 mei 2019 bepaalt dat indien er geen schriftelijke pachtovereenkomst tot stand komt na afloop van de termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de inwerkingtreding van dat decreet, namelijk vóór 1 januari 2025, de lopende mondelinge pachtovereenkomsten geacht worden op 1 januari 2020 « een derde negenjarige pachtperiode » te zijn ingegaan, dat wil zeggen een tweede verlenging van negen jaar in de zin van het nieuwe artikel 4, tweede lid, van de Pachtwet (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1318/1, p. 20; nrs. 1317/3 en 1318/7, p. 22).

Artikel 52, zesde lid, van het decreet van 2 mei 2019 voorziet, in afwijking van de bepaling die voorafgaat, erin dat, indien wordt aangetoond dat een mondelinge pachtovereenkomst werd gesloten of dat een eenvoudige overdracht heeft plaatsgehad « minder dan achttien jaar geleden op de datum van inwerkingtreding van dit decreet », namelijk na 1 januari 2002, de betrokken pachtovereenkomst kan worden voortgezet « voor een periode [...] waarin de uitvoering ervan mogelijk is voor een maximumduur van zesendertig jaar ».

In de parlementaire voorbereiding wordt vermeld :

« [...] het scharnierjaar is het 18de jaar. Indien op het ogenblik van de inwerkingtreding van het onderhavige decreet, de huur sedert meer dan 18 jaar duurt, loopt zij nog 18 jaar. Indien het gebruik minder dan 18 jaar duurt, wordt de pachtovereenkomst gedurende 36 jaar voortgezet » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nrs. 1317/3 en 1318/7, p. 22).

B.2.6. Uit een gecombineerde lezing van artikel 4 van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, met artikel 52, vijfde en zesde lid, van dat decreet volgt dat de op 1 januari 2020 lopende mondelinge pachtovereenkomsten die niet vóór 1 januari 2025 op schrift zijn gesteld, in principe van rechtswege 18 jaar na de datum van inwerkingtreding van het decreet, namelijk op 31 december 2037, aflopen (artikel 52, vijfde lid), behalve indien kan worden bewezen dat de mondelinge pachtovereenkomst is gesloten of dat een eenvoudige overdracht ervan heeft plaatsgehad na 1 januari 2002. In dat geval kan de mondelinge pachtovereenkomst worden voortgezet na 31 december 2037 tot de datum die het mogelijk maakt de pachtovereenkomst uit te voeren gedurende een maximumduur van 36 jaar (artikel 52, zesde lid).

B.3. Artikel 4 van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, en artikel 52, vijfde en zesde lid, van dat decreet zijn belangrijke onderdelen van

een akkoord over de hervorming van de Pachtwet, dat werd bereikt na vier jaar onderhandelen met eigenaarsverenigingen, professionele landbouwverenigingen en milieuverenigingen (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nrs. 1317/3 en 1318/7, pp. 15, 16 en 21). Met die hervorming beoogde de decreetgever het onevenwicht tussen de rechten van, enerzijds, pachters en, anderzijds, verpachters te herstellen (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nrs. 1317/3 en 1318/7, pp. 3 en 8) door eigenaars opnieuw het vertrouwen te geven om hun gronden te verpachten, de economische exploitatie van de actieve landbouwers te waarborgen, en eveneens de toekomst van jonge landbouwers te vrijwaren (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, *C.R.I.*, nr. 16, pp. 17 en 19-20).

Dat akkoord houdt met name in dat de duur van de klassieke pachtovereenkomst wordt beperkt tot 36 jaar maximum waardoor een einde wordt gemaakt aan een belangrijk obstakel dat voortvloeit uit de bestaande wetgeving en uit de rechtspraak, namelijk het nagenoeg eeuwigdurende karakter van de klassieke pacht, zodat eigenaars en hun familie bij het verstrijken van een bepaalde periode volledig vrij kunnen beschikken over hun gronden (*ibid.*).

B.4. In de prejudiciële vragen wordt verzocht de situatie van de pachters en verpachters van een schriftelijke pachtovereenkomst die lopende is op de dag van inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019, namelijk op 1 januari 2020, en die van de pachters en verpachters van een mondelinge pachtovereenkomst die op die datum lopende is, met elkaar te vergelijken, in zoverre alleen die laatsten onderworpen zijn aan de in artikel 52, vijfde lid, van het decreet bedoelde overgangsmaatregel.

B.5.1. De prejudiciële vragen zijn gebaseerd op de premisse volgens welke artikel 4, tweede lid, van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, een bepaling van dwingend recht is die onmiddellijk van toepassing is op de schriftelijke pachtovereenkomsten die vóór de inwerkingtreding van dat decreet zijn gesloten.

B.5.2. 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.5.3. 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; Cass., 24 juni 2019, C.15.0328.F, ECLI:BE:CASS:2019:ARR.20190624.2).

B.5.4. De pachtwetgeving strekt in essentie ertoe 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.5.5. In zoverre artikel 4, tweede lid, van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, het aantal verlengingen van de gewone pachtovereenkomst tot drie beperkt, beschermt het de belangen van de verpachters. 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 voordele van de verpachter.

B.5.6. De interpretatie van de verwijzende rechtscolleges volgens welke artikel 4, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, gelet op het dwingende karakter ervan, onmiddellijk van toepassing is op de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten, is derhalve niet kennelijk verkeerd.

B.6.1. Met de tweede prejudiciële vraag wordt het Hof ondervraagd over de bestaanbaarheid van artikel 4, tweede lid, van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 5

van het decreet van 2 mei 2019, en van artikel 52, vijfde lid, van hetzelfde decreet, met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 2 van het Burgerlijk Wetboek, met het beginsel van de niet-retroactiviteit van de wetten en met het rechtszekerheidsbeginsel, in de interpretatie volgens welke de pachter met een schriftelijke pachtovereenkomst die op de dag van inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019, namelijk op 1 januari 2020, lopende is, vanaf die datum kennis kan worden gegeven van de beëindiging van rechtswege van de pachtovereenkomst zodra die overeenkomst een duur van 36 jaar heeft bereikt, terwijl de pachter met een mondelinge pachtovereenkomst « in een vergelijkbare situatie » het voordeel geniet van een vermoeden volgens hetwelk die overeenkomst vanaf die datum « een derde periode van negen jaar » ingaat, zodat hem niet vóór 31 december 2037 kennis kan worden gegeven van de beëindiging van rechtswege ervan.

B.6.2. De decreetgever heeft niet bepaald wat het gevolg is van artikel 4, tweede lid, van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, voor de schriftelijke pachtovereenkomsten die reeds lopende waren op 1 januari 2020.

Het staat in de eerste plaats aan de bevoegde wetgever om de temporele werking van nieuwe wetsbepalingen vast te stellen. Wanneer hij die temporele werking niet uitdrukkelijk heeft geregeld, wordt de temporele toepassing van de wet geregeld door de algemene principes van het overgangsrecht.

De in de bodemgeschillen in het geding zijnde schriftelijke pachtovereenkomsten hebben een eerste gebruiksperiode van negen jaar aangevat in 1983 (zaak nr. 7570), in 1978 (zaak nr. 7571) en in 1977 (zaak nr. 7636), of, anders gesteld, betreffen schriftelijke pachtovereenkomsten die, op de datum van 1 januari 2020, gedurende 37 tot 43 jaar werden uitgevoerd.

B.6.3. Uit die vaststelling en uit hetgeen is vermeld in B.2.3 en B.2.5 blijkt dat het Hof wordt verzocht uitspraak te doen over de bestaanbaarheid met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met het beginsel van de niet-retroactiviteit van de wetten en met het beginsel van rechtszekerheid, van artikel 4, tweede lid, van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, en van artikel 52, vijfde lid, van hetzelfde decreet, in de interpretatie volgens welke die bepalingen een verschil in behandeling invoeren tussen twee categorieën van pachters met een pachtovereenkomst die op

1 januari 2020 lopende is, waarvan de eerste gebruiksperiode gelijk is aan negen jaar en die op die datum gedurende ten minste 36 jaar is uitgevoerd : enerzijds, zij die een schriftelijke pachtovereenkomst hebben gesloten en, anderzijds, zij die een mondelinge pachtovereenkomst hebben gesloten. Terwijl de eerste categorie van pachters vanaf 1 januari 2020 kennis kan worden gegeven van de beëindiging van rechtswege van de pachtovereenkomst, geniet de tweede categorie vanaf die datum het voordeel van een termijn van achttien jaar die afloopt op 31 december 2037 alvorens hun kennis ervan kan worden gegeven dat de pachtovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd.

B.7. Indien de decreetgever meent dat een beleidsverandering noodzakelijk is, kan hij beslissen daaraan een onmiddellijk gevolg te geven en in beginsel is hij er niet toe gehouden in een overgangsregeling te voorzien. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet zijn slechts geschonden indien de ontstentenis van overgangsmaatregel leidt tot een verschil in behandeling waarvoor geen redelijke verantwoording bestaat of indien op buitensporige wijze afbreuk wordt gedaan aan het vertrouwensbeginsel. 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.

De decreetgever moet echter, wanneer hij een nieuwe wettelijke regeling invoert, van geval tot geval onderzoeken of overgangsmaatregelen noodzakelijk zijn, rekening houdend met de impact van de nieuwe regels en met de legitieme verwachtingen van de betrokken rechtsonderhorigen. Wanneer een wettelijke regeling gepaard gaat met overgangsmaatregelen voor een bepaalde categorie van rechtsonderhorigen, doch niet voor een andere vergelijkbare categorie, dient dat verschil in behandeling te berusten op een redelijke verantwoording.

B.8.1. Zoals in B.2.3 is vermeld, heeft de decreetgever met het nieuwe artikel 4, tweede lid, van de Pachtwet de principiële duur van de pachtovereenkomst willen beperken tot 36 jaar.

Met die hervorming beoogde hij, zoals in B.3 is vermeld, aan de eigenaars van verpachte gronden of hun familie het perspectief te bieden dat zij na afloop van die maximale duur volledig vrij zouden kunnen beschikken over hun gronden.

Daarenboven blijkt uit het decreet van 2 mei 2019 en uit de parlementaire voorbereiding ervan dat de decreetgever het gebruik van een geschrift heeft willen bevorderen. Hij heeft immers het principe van de schriftelijke en geregistreerde pachtovereenkomst vastgelegd (artikel 3 van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 4 van het decreet van 2 mei 2019; *Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nrs. 1317/3 en 1318/7, pp. 3-4). Hij heeft voor de meest gerede partij de mogelijkheid ingevoerd om via gerechtelijke weg op te treden om een geschrift te verkrijgen (*ibid.*). Hij heeft eveneens het op schrift stellen van de lopende mondelinge pachtovereenkomsten aangemoedigd (artikel 52, vierde en vijfde lid, van het decreet van 2 mei 2019; *Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1318/1, p. 20).

Bij ontstentenis van een geschrift opgesteld binnen de vijf jaar na de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019 heeft de decreetgever, enerzijds, een principiële gebruiksduur van 36 jaar gewaarborgd aan de pachters met lopende mondelinge pachtovereenkomsten die kunnen bewijzen dat een mondelinge pachtovereenkomst of een eenvoudige overdracht minder dan achttien jaar vóór 1 januari 2020 tot stand is gekomen en, anderzijds, een principiële gebruiksduur van achttien jaar vanaf 1 januari 2020 gewaarborgd aan de pachters met lopende mondelinge pachtovereenkomsten waarvoor een dergelijk bewijs niet wordt geleverd.

B.8.2. Het in B.6.3 beoogde verschil in behandeling berust op een objectief criterium, namelijk het mondelinge of schriftelijke karakter van de pachtovereenkomst.

B.8.3. Wat betreft de overgangsmaatregelen die van toepassing zijn op de lopende pachtovereenkomsten, heeft de minister tijdens de hoorzittingen voorafgaand aan de aanneming van het voorontwerp van decreet verklaard :

« De parlementsleden zullen gedurende die twee hoorzittingen de bevestiging hebben gehad dat er ten minste vier grote problemen zijn, waarvan er twee heel wat lastiger zijn dan de andere. Een daarvan is deze namiddag niet ter sprake gekomen maar het lag ten grondslag aan een hele reeks vragen en vooral antwoorden : het is de kwestie van de overgangsmaatregelen.

Het is duidelijk dat de wil erin bestaat een ontwerp van decreet voor te stellen, de pachtwet te herzien en dus is er een hele reeks van nieuwe bepalingen die onmiddellijk zullen moeten worden toegepast en zijn er andere te bepalen : wat gedaan met de lopende pachtovereenkomsten ? Vanaf wanneer past men deze of gene maatregel toe, enzovoort ?

Er is niet uitdrukkelijk over gepraat, maar u zal hebben gezien, met name in een reeks antwoorden van de aanwezige juristen, dat het een van de moeilijke en delicaat te regelen kwesties zal zijn, maar zij moet worden geregeld » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2017-2018, *C.R.I.C.*, nr. 34, p. 30).

In een voorafgaand advies van 14 augustus 2018 over de geplande hervorming heeft het « Plate-forme Foncier Agricole » opgemerkt :

« Volgens artikel 47 van het decreet (overgangsmaatregelen met betrekking tot artikel 3 - overgang naar een geschrift), is niet duidelijk wat er zal worden van de bestaande pachtovereenkomsten die reeds schriftelijk zijn en waaraan geen schriftelijke wijziging wordt aangebracht binnen de termijn van 5 jaar te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het decreet. Het lijkt ons niet adequaat dat zij opnieuw van start gaan voor een eerste pachtperiode want dat is niet de doelstelling van de maatregel. Indien de pachtovereenkomsten reeds schriftelijk zijn, staat de datum vast en vergt hij geen maatregel. Alleen de overgang naar de nieuwe regeling van het in werking getreden decreet zou blijven bestaan. Het is dus van belang dat punt te verduidelijken » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1318/1, p. 142).

In haar advies over het voorontwerp van decreet heeft de afdeling wetgeving van de Raad van State de wetgever verzocht de rechtsregeling die van toepassing is op de lopende pachtovereenkomsten te verduidelijken :

« De samenhang tussen het vierde, het vijfde en het zesde lid [van artikel 50 van het voorontwerp van decreet dat artikel 52 van het decreet van 2 mei 2019 is geworden] en de exacte draagwijdte ervan zijn zeer moeilijk te ontwaren.

Doordat het begint met de woorden ‘ Indien er geen geschrift ’ - er zou dienen te worden geschreven ‘ Indien er geen schriftelijke pachtovereenkomst ’ -, lijkt het vijfde lid - en bijgevolg het zesde lid, dat lijkt af te wijken van het vijfde lid over hetzelfde onderwerp - het geval te beogen waarin de oorspronkelijke pachtovereenkomst een mondelinge overeenkomst was.

Indien dat vijfde en zesde lid wel degelijk enkel het geval betreffen waarin de oorspronkelijke pachtovereenkomst mondeling was, dan zou dat niet alleen aldus moeten worden uitgedrukt in het dispositief maar ook, lijkt het, moeten worden aangegeven dat dat vijfde en zesde lid, die rechtsgevolgen verbinden aan de ontstentenis van een schriftelijke pachtovereenkomst gedurende de termijn van vijf jaar na de datum van de inwerkingtreding van het ontworpen decreet, afwijken van het vierde lid, rechtsgevolgen die verschillend zijn van die welke dat vierde lid beoogt, dat ‘ de pachtovereenkomsten, afgesloten voor de inwerkingtreding van [het ontworpen] decreet op grond van artikel 3 [van de Pachtwet] ’ geacht worden in principe ‘ geldig te zijn afgesloten ’. Een andere formulering, die zelfs duidelijker zou zijn, zou erin bestaan om binnen dat vierde lid te preciseren dat het slechts de aldus gesloten ‘ schriftelijke ’ pachtovereenkomsten beoogt; dat lijkt echter te worden tegengesproken door de bespreking van de bepaling.

Indien het vijfde en zesde lid alle pachtovereenkomsten betreffen die gesloten zijn vóór de inwerkingtreding van het ontworpen decreet, met inbegrip van de schriftelijke pachtovereenkomsten, wordt het niet alleen moeilijk de samenhang van die leden met het vierde lid te ontwaren, maar bovendien zou de toepassing van het vijfde lid kunnen leiden tot praktische gevolgen waarbij het niet zeker is dat de indiener van het voorontwerp zich daarvan ten volle bewust was. Aldus, bijvoorbeeld, indien een oorspronkelijke pachtovereenkomst, die schriftelijk was, vijfendertig jaar vóór de inwerkingtreding van het decreet is gesloten en indien geen schriftelijke pachtovereenkomst tot stand komt na afloop van de termijn van vijf jaar na de datum van de inwerkingtreding van het ontworpen decreet, zou die pachtovereenkomst worden verlengd alsof zo ‘ een derde [...] pachtperiode ’ ingaat ‘ op de datum van inwerkingtreding van [het] decreet ’, hetgeen zou leiden tot het instellen van langere pachtovereenkomsten dan die waarin thans bij de wet is voorzien.

Dat gevolg zou eveneens bestaan bij een oorspronkelijke pachtovereenkomst van mondelinge aard maar lijkt te leiden tot minder onverwachte gevolgen, precies gelet op de bijzonderheid van een dergelijke pachtovereenkomst wat het bestaan en de regeling ervan betreft, alsook het juridisch uitzonderlijke karakter ervan volgens het huidige artikel 3 van de Pachtwet.

Wanneer in het vierde lid wordt gesteld dat de daarin vermelde oude pachtovereenkomsten moeten ‘ worden geacht, geldig te zijn afgesloten [...] ’, rijst de vraag of de draagwijdte ervan zich beperkt tot de kwestie van het bewijs dat verbonden is met die pachtovereenkomsten en dus of het de juridische regeling die is afgeleid uit de inwerkingtreding van het ontworpen decreet is die daarop van toepassing zal zijn dan wel, integendeel, of die bepaling in die zin moet worden gelezen dat zij niet alleen de oude bewijsregel beoogt maar ook de oude regeling, voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ontworpen decreet, die daarop van toepassing zou zijn. Die vraag rijst ook wat het vijfde en het zesde lid betreft.

Het geheel van die belangrijke kwesties zal worden verduidelijkt in de tekst en zal worden uitgelegd in de bespreking van de bepaling, rekening houdend met de bedoeling van de indiener van het voorontwerp.

De overgangsregeling zou erbij winnen volledig te zijn in verband met alle aspecten van de rechtsregeling die van toepassing is op de pachtovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding van het ontworpen decreet, en dat zelfs indien het erom gaat beginselen te bevestigen die voortvloeien uit het gemeen recht en die betrekking hebben op de toekomstige gevolgen van situaties die zijn ontstaan onder de gelding van de vroegere wetgevingen » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1318/1, p. 53).

Ingevolge dat advies werd de formulering van artikel 50, vierde tot zesde lid, van het voorontwerp van decreet, dat artikel 52, vierde tot zesde lid, van het ontwerp van decreet is geworden, zeer licht aangepast (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nr. 1318/1, pp. 35 en 84). De bespreking van die bepaling is onveranderd gebleven (*ibid.*, pp. 20-21 en 70).

Op de vraag of rekening werd gehouden met de opmerkingen van de afdeling wetgeving van de Raad van State, heeft de minister geantwoord : « Alle door de Raad van State gevraagde verificaties werden uitgevoerd » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, nrs. 1317/3 en 1318/7, p. 11).

Op de meer specifieke vraag of de beperking van de principiële duur van de pacht tot 36 jaar wordt toegepast op de lopende pachtovereenkomsten, heeft de minister geantwoord :

« [Een volksvertegenwoordiger] vraagt of de duur van 36 jaar verankerd is, dat wil zeggen drie stilzwijgende verlengingen na de eerste periode van negen jaar, en of de regeling van toepassing zal zijn op alle toekomstige pachtovereenkomsten en dus niet op de lopende overeenkomsten.

De heer Minister bevestigt het bestaan van de negenjarige pacht, die driemaal kan worden verlengd, naast nieuwe pachtovereenkomsten die in het leven worden geroepen.

Een overgangsbepaling is gewijd aan de lopende pachtovereenkomsten. Zij maakte deel uit van het akkoord dat in december 2018 tot stand is gekomen » (*ibid.*).

De minister heeft ook aangegeven dat de overgangsbepaling met betrekking tot de lopende pachtovereenkomsten een delicaat aspect van de hervorming betreft dat *in extremis* alle partijen ertoe heeft gebracht die hervorming te aanvaarden (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2018-2019, *C.R.I.C.*, nr. 99, p. 23).

B.8.4. Uit de voormelde parlementaire voorbereiding blijkt dat de decreetgever zich bewust was van de noodzaak overgangsmaatregelen aan te nemen die van toepassing zijn op de lopende pachtovereenkomsten maar dat hij dat alleen heeft gedaan voor de lopende mondelinge pachtovereenkomsten, zonder de redenen op te geven waarom de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten niet het voordeel van enige overgangsmaatregel genoten.

B.8.5. De ontstentenis van een overgangsregeling voor de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten doet op onevenredige wijze afbreuk aan de gewettigde verwachtingen van de pachters met schriftelijke pachtovereenkomsten die op 1 januari 2020 al minstens 36 jaar liepen, waarvoor de principiële duur van de pachtovereenkomst van 36 jaar een nieuwe regel is die het initiële contractuele evenwicht substantieel wijzigt, net zoals voor de pachters in lopende mondelinge overeenkomsten. De omstandigheid dat de geschreven pachtovereenkomsten een vaste datum hebben, is in dat verband zonder belang.

B.8.6. Het in B.6.3 bedoelde verschil in behandeling is derhalve niet redelijk verantwoord.

B.9. Die ongrondwettigheid vloeit evenwel niet voort uit de in het geding zijnde bepalingen, maar uit de ontstentenis van overgangsregeling voor de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten. Het staat aan de decreetgever om voor die categorie van pachtovereenkomsten in een overgangsregeling te voorzien tegen uiterlijk 31 december 2023.

In afwachting daarvan staat het aan de verwijzende rechtscolleges om artikel 52, vijfde lid, van het decreet van 2 mei 2019 toe te passen op de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten.

B.10. Het onderzoek van de eerste prejudiciële vraag kan niet leiden tot een ruimere vaststelling van ongrondwettigheid.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

1. Artikel 4 van afdeling 3 (« Regels betreffende de pacht in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht », in de interpretatie volgens welke dat artikel 4 van toepassing is op de schriftelijke pachtovereenkomsten die op 1 januari 2020 liepen, schendt niet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het beginsel van niet-retroactiviteit van de wetten en met het rechtszekerheidsbeginsel.

2. De ontstentenis van overgangsregeling voor de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het rechtszekerheidsbeginsel.

3. Het staat aan de decreetgever om die lacune te verhelpen tegen uiterlijk 31 december 2023. In afwachting daarvan dient artikel 52, vijfde lid, van hetzelfde decreet van 2 mei 2019 te worden toegepast op de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten.

Aldus gewezen in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 2 maart 2023.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

P. Nihoul