



Grondwettelijk Hof

**PERSBERICHT
ARREST 53/2024**

Het is discriminerend dat de pachter met een vóór 2020 gesloten mondelinge pachtovereenkomst niet de gedwongen opschriftstelling ervan kan vorderen, waardoor zijn pachtovereenkomst dreigt te worden beëindigd bij verkoop van de grond

Sedert de inwerkingtreding van het Waalse decreet van 2 mei 2019 kan, bij de verkoop van een reeds minstens gedurende één jaar in gebruik genomen verpachte grond, de koper een louter mondelinge pachtovereenkomst beëindigen indien hij van een ernstige reden doet blijken en mits een opzegging van zes maanden. Daardoor ontstaat een verschil in behandeling van pachters met een mondelinge pachtovereenkomst naargelang die na of voor de hervorming werd gesloten. De eerstgenoemden kunnen een vaste datum aan hun overeenkomst laten toekennen door een vordering tot gedwongen opschriftstelling in te stellen waardoor hun mondelinge overeenkomst in een schriftelijke wordt omgezet, terwijl de laatstgenoemden dat niet kunnen en dus het risico lopen dat zij opzegging met een termijn van zes maanden krijgen. Volgens het Hof is het redelijk verantwoord dat de mogelijkheid om de gedwongen opschriftstelling te vorderen enkel van toepassing is op de overeenkomsten die na de inwerkingtreding van het decreet worden gesloten. Het feit dat de koper de pacht kan beëindigen via de opzegging van zes maanden, heeft evenwel onevenredige gevolgen voor de pachter voor wie het onmogelijk was om, vóór de verkoop, aan de pachtovereenkomst een vaste datum toe te kennen. Het bestreden decreet is dus ongrondwettig, in zoverre het de pachters met een mondelinge overeenkomst gesloten vóór de inwerkingtreding van het decreet belet gebruik te maken van de vordering tot gedwongen opschriftstelling om een vaste datum aan hun pachtovereenkomst toe te kennen.

1. Context van de zaak

Bij een decreet van 2 mei 2019 heeft de Waalse decreetgever de pachtwetgeving gewijzigd. **Voortaan kan de verkrijger van het verpachte goed, wanneer de pachtovereenkomst geen vroegere vaste datum dan die van de verkoop heeft, en de pachter het verpachte goed sinds minstens één jaar in gebruik heeft, de pachtovereenkomst beëindigen indien hij van een ernstige reden doet blijken** (bijvoorbeeld de intentie van de verpachter om het goed zelf te exploiteren), **mits een opzegging van zes maanden betekend aan de pachter binnen de drie maanden volgend op de verkoop** (het nieuwe artikel 55, tweede lid, van de Pachtwet). De hervorming beoogt bovendien de opschriftstelling van pachtovereenkomsten te veralgemenen. Zo is voortaan erin voorzien dat **de pachters met een mondelinge pachtovereenkomst bij de vrederechter een vordering kunnen instellen om hun mondelinge pachtovereenkomst in een schriftelijke pachtovereenkomst om te zetten**. Die vordering tot gedwongen opschriftstelling is evenwel slechts mogelijk indien de mondelinge pachtovereenkomst na de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019, op 1 januari 2020, werd gesloten.

De Rechtbank van eerste aanleg Henegouwen, afdeling Charleroi, stelt prejudiciële vragen aan het Hof in het kader van een geschil tussen landbouwers die op grond van een mondelinge pachtovereenkomst een grond exploiteren en de nieuwe eigenaars. De landbouwers betwisten de geldigheid van de opzegging van zes maanden die aan hen werd betekend.

De Rechtbank merkt op dat een overeenkomst slechts een vaste datum kan hebben indien die op schrift is gesteld. **De pachters met een mondelinge pachtovereenkomst die na de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019 werd gesloten, kunnen een vaste datum aan hun pachtovereenkomst toekennen door een vordering tot gedwongen opschriftstelling in te stellen, wat hen toelaat zich tegen de opzegging van zes maanden te beschermen, terwijl die mogelijkheid niet bestaat voor de pachters met een mondelinge pachtovereenkomst die vóór de inwerkingtreding van het decreet werd gesloten.** De Rechtbank vraagt of het verschil in behandeling tussen die twee categorieën van pachters bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet (beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie), met het beginsel van de niet-retroactiviteit van de wetten en met het rechtszekerheidsbeginsel.

2. Onderzoek door het Hof

Het Hof herinnert eraan dat het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie een verschil in behandeling niet uitsluit, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Bovendien is het 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 geen schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet uit. Indien de bevoegde wetgever meent dat een beleidsverandering noodzakelijk is, kan hij beslissen daaraan een onmiddellijk gevolg te geven en is hij er in beginsel niet toe gehouden in een overgangsregeling te voorzien. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet zijn slechts geschonden indien het gebrek aan een overgangsmaatregel leidt tot een onverantwoord verschil in behandeling of indien het vertrouwensbeginsel is geschonden.

Het Hof oordeelt dat het als dusdanig **niet zonder redelijke verantwoording is dat de vordering tot schriftelijke opschriftstelling slechts van toepassing is op pachtovereenkomsten gesloten na de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019.** Een partij kan bij het aangaan van de pacht immers bewust hebben geopteerd voor een louter mondelinge overeenkomst, in de veronderstelling dat aan dat mondelinge karakter ervan geen verandering zou kunnen worden aangebracht zonder wederzijds akkoord. **Het feit dat de verkrijger de pachtovereenkomst kan beëindigen om een ernstige reden, mits een opzegging van zes maanden, heeft evenwel onevenredige gevolgen voor de pachter die in de absolute onmogelijkheid verkeerde om, vóór de verkoop 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 latere wijziging van de wetgeving zou kunnen plaatsvinden vóór het verstrijken van de pachtperiode.

3. Besluit

Het Hof oordeelt dat de betrokken bepalingen van het decreet van 2 mei 2019 de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schenden, in zoverre de pachters met een mondelinge pachtovereenkomst die is gesloten vóór de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019

zijn uitgesloten van de mogelijkheid een vordering tot gedwongen opschriftstelling in te stellen om aan hun pachtovereenkomst een vaste datum toe te kennen.

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 bevoegdheidsverdelende 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 : [Frank Meersschaut](#) | 0475/325.218 | [Tim Souverijns](#) | 02/500.12.21 | [Thomas Leys](#) | 02/500.12.60

Volg het Hof via X [@ConstCourtBE](#) en [LinkedIn](#)