



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 31/2025
van 20 februari 2025
Rolnummer : 8245**

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 88, eerste lid, van het decreet van het Vlaamse Gewest van 13 oktober 2023 « tot bepaling van de specifieke regels over de pacht », gesteld door de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Turnhout.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit rechter Joséphine Moerman, waarnemend voorzitter, voorzitter Pierre Nihoul, en de rechters Thierry Giet, Michel Pâques, Danny Pieters, Willem Verrijdt en Katrin Jadin, bijgestaan door griffier Frank Meersschaut, onder voorzitterschap van rechter Joséphine Moerman,

wijst na beraad het volgende arrest :

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij vonnis van 17 juni 2024, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 25 juni 2024, heeft de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Turnhout, de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt de overgangsbepaling van artikel 88, eerste lid, laatste zinsnede (‘ ... en die niet werden opgezegd ’) [van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023] de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat pachters met een pachtovereenkomst afgesloten vóór 1 november 2023 die werd opgezegd vóór die datum geen toepassing kunnen vorderen van de weigeringsgrond / mogelijkheid tot beperking van de geldigverklaring van de pachtopzegging uit artikel 19 § 7 van het Vlaams Pachtdecreet en pachters met een pachtovereenkomst afgesloten vóór 1 november 2023 die werd opgezegd op of na 1 november 2023 daarvan wel toepassing kunnen vorderen wanneer werd opgezegd voor de aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang door een openbaar verpachter met het oog op bebossing of natuurrealisatie? ».

Memories en memories van antwoord zijn ingediend door :

- Frank Mijs, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Koen Van Wynsberge, advocaat bij de balie te Gent;
- de Vlaamse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Steve Ronse en mr. Deborah Smets, advocaten bij de balie van West-Vlaanderen.

Bij beschikking van 11 december 2024 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers Danny Pieters en Katrin Jadin te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen was, 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.

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 Vlaamse Landmaatschappij, de geïntimeerde voor het verwijzende rechtscollege, heeft op 8 juli 2011 verschillende percelen landbouwgrond gekocht die waren verpacht aan de moeder van Frank Mijs, de appellant voor het verwijzende rechtscollege. Bij aangetekend schrijven van 18 mei 2021 heeft de Vlaamse Landmaatschappij de pacht, die inmiddels was overgedragen aan Frank Mijs, opgezegd voor doeleinden van algemeen belang.

Frank Mijs betwist de pachtopzegging en de voorgestelde eindpachtvergoeding. Nadat de Vlaamse Landmaatschappij Frank Mijs zonder succes had laten oproepen in verzoening, heeft zij hem op 8 september 2021 gedagvaard voor de vrederechter van het eerste kanton Mol-Geel om de pachtopzegging geldig te laten verklaren. Bij vonnis van 22 november 2022 heeft de Vrederechter van het eerste kanton Mol-Geel de opzegging geldig verklaard. Op 12 januari 2023 heeft Frank Mijs hoger beroep ingesteld tegen dat vonnis bij de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Turnhout.

Bij vonnis van 17 juni 2024 heeft de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Turnhout, geoordeeld dat de pachtopzegging niet nietig is, heeft zij verschillende geldigheidsbezwaren verworpen en heeft zij vastgesteld dat artikel 19, § 7, van het decreet van het Vlaamse Gewest van 13 oktober 2023 « tot bepaling van de specifieke regels over de pacht » niet van toepassing is in het bodemgeschil omdat dat decreet krachtens artikel 88, eerste lid, van hetzelfde decreet maar van toepassing is op pachtovereenkomsten die niet zijn opgezegd vóór de inwerkingtreding van dat decreet, waarbij het niet uitmaakt of de opzegging al geldig is verklaard in een vonnis met kracht van gewijsde. Vooraleer verder uitspraak te doen, acht zij het noodzakelijk om de hiervoor weergegeven prejudiciële vraag te stellen aan het Hof.

III. *In rechte*

- A -

A.1. De appellant voor het verwijzende rechtscollege is van oordeel dat de prejudiciële vraag bevestigend moet worden beantwoord. Volgens hem roept artikel 88, eerste lid, van het decreet van het Vlaamse Gewest van 13 oktober 2023 « tot bepaling van de specifieke regels over de pacht » (hierna : het decreet van 13 oktober 2023) een verschil in behandeling in het leven voor wat betreft de toepassing van artikel 19, § 7, van het decreet van 13 oktober 2023, tussen pachters van wie de pachtovereenkomst is opgezegd vóór de datum van inwerkingtreding van het decreet van 13 oktober 2023, zijnde 1 november 2023, en pachters van wie de pachtovereenkomst wordt opgezegd na die datum. Alleen de laatste categorie van pachters kan een beroep doen op artikel 19, § 7, van het decreet van 13 oktober 2023 dat de rechter toelaat om de geldigverklaring van de opzegging geheel of gedeeltelijk te weigeren indien de opzegging de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig zou verstoren.

Dat verschil in behandeling is volgens de appellant voor het verwijzende rechtscollege niet redelijk verantwoord. Het toepassen van artikel 19, § 7, van het decreet van 13 oktober 2023 op opzeggingen die reeds zijn gedaan vóór 1 november 2023, doet geen afbreuk aan de doelstelling van de in het geding zijnde bepaling die erin bestaat te vermijden dat nieuw ingevoegde formaliteiten de geldigheid van reeds gedane opzeggingen aantasten. Daarentegen doet het niet toepassen van de in artikel 19, § 7, van het decreet van 13 oktober 2023 vervatte matigingsbevoegdheid wel afbreuk aan de doelstelling die de decreetgever met die bepaling nastreeft, namelijk het beschermen van pachters, en in het bijzonder jonge pachters, tegen een opzegging die de leefbaarheid van het bedrijf ernstig bedreigt.

De appellant voor het verwijzende rechtscollege merkt op dat een grondwetsconforme interpretatie van de in het geding zijnde bepaling mogelijk is. Ze kan namelijk zo worden geïnterpreteerd dat het decreet van 13 oktober 2023 van toepassing is op pachttopzeggingen die op het ogenblik van de inwerkingtreding van dat decreet nog niet geldig zijn verklaard in een vonnis dat in kracht van gewijsde is getreden.

A.2. De Vlaamse Regering is van oordeel dat de prejudiciële vraag ontkennend moet worden beantwoord. Zij voert in hoofdorde aan dat pachters met een vóór 1 november 2023 opgezegde pachtovereenkomst niet vergelijkbaar zijn met pachters met een pachtovereenkomst die op of na die datum is opgezegd. De eerste categorie van pachters beschikt op het ogenblik van de totstandkoming en inwerkingtreding van het decreet van 13 oktober 2023 niet langer over een pachtovereenkomst.

In ondergeschikte orde doet de Vlaamse Regering gelden dat het verschil in behandeling berust op een objectief criterium, namelijk het ogenblik van de opzegging, en redelijk verantwoord is in het licht van het beginsel van de voorzienbaarheid van de wet. Een verpachter moet op het ogenblik van de opzegging immers kunnen weten aan welke voorwaarden de opzegging moet voldoen om geldig te zijn. Het zou onredelijk zijn om hem na de opzegging te confronteren met een nieuwe matigingsbevoegdheid.

- B -

B.1. De prejudiciële vraag heeft betrekking op de werking in de tijd van het decreet van het Vlaamse Gewest van 13 oktober 2023 « tot bepaling van de specifieke regels over de pacht » (hierna : het decreet van 13 oktober 2023).

B.2.1. Het in het geding zijnde artikel 88, eerste lid, van het decreet van 13 oktober 2023 bepaalt :

« Dit decreet treedt in werking op 1 november 2023 en is eveneens van toepassing op overeenkomsten die werden gesloten vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet en die niet werden opgezegd ».

B.2.2. Krachtens die bepaling is het decreet van 13 oktober 2023 van toepassing op vóór de datum van inwerkingtreding gesloten pachtovereenkomsten die nog niet werden opgezegd.

De parlementaire voorbereiding vermeldt :

« Voor lopende opzeggingen is het logisch dat de oude regels van de Pachtwet blijven gelden, onder meer met het oog op de geldigverklaring van de opzeg. Het voorstel van decreet schrijft namelijk een aantal bijkomende verplichte vermeldingen voor (rijksregisternummer), waaraan een opzegging moet voldoen. Het is evident dat die nieuwe bepalingen niet tot gevolg mogen hebben dat een gegeven opzeg – ook al was die in overeenstemming met de bepalingen van de Pachtwet – alsnog ongeldig zou worden verklaard » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2022-2023, nr. 1475/6, p. 19).

B.3.1. De prejudiciële vraag vermeldt daarnaast artikel 19, § 7, van het decreet van 13 oktober 2023, waarvan het eerste lid bepaalt :

« In geval van opzegging overeenkomstig artikel 10, § 1, 7° en 8°, en artikel 11, 9°, met het oog op bebossing of natuurrealisatie weigert de rechter de geldigverklaring van de opzegging als de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig zou worden verstoord. De rechter kan de geldigverklaring van de opzegging ook beperken tot bepaalde percelen of tot een bepaalde oppervlakte, maar alleen met het doel de opzegging in overeenstemming te brengen met de bepalingen over de leefbaarheid van het bestaande landbouwbedrijf ».

B.3.2. Krachtens die bepaling kan de rechter de geldigverklaring van een opzegging van een pachtovereenkomst met het oog op bebossing of natuurrealisatie weigeren of beperken tot bepaalde percelen of oppervlakten indien de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig zou worden verstoord. Om die geldigverklaring van de opzegging moet, op straffe van verval van de opzegging, worden verzocht binnen drie maanden na de opzegging indien de pachter niet schriftelijk heeft berust in de opzegging (artikel 19, § 4, van het decreet van 13 oktober 2023).

B.3.3. Het vereiste van de geldigverklaring bij gebrek aan schriftelijke berusting is overgenomen uit 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). Die wet, die door artikel 87, 2°, van het decreet van

13 oktober 2023 is opgeheven voor het Vlaamse Gewest, voorzag evenwel niet in een bepaling die analoog is aan artikel 19, § 7, van het decreet van 13 oktober 2023.

B.4. Het verwijzende rechtscollege wenst te vernemen of artikel 88, eerste lid, van het decreet van 13 oktober 2023 bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre het een verschil in behandeling doet ontstaan tussen, enerzijds, pachters die een beroep kunnen doen op artikel 19, § 7, van het decreet van 13 oktober 2023 omdat hun pachtovereenkomst is opgezegd op of na 1 november 2023, en, anderzijds, pachters die geen beroep kunnen doen op die bepaling omdat hun pachtovereenkomst is opgezegd vóór die datum.

B.5. 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.6. Het staat in beginsel aan de wetgever om, wanneer hij beslist nieuwe regelgeving in te voeren, te beoordelen of het noodzakelijk of opportuun is die beleidswijziging vergezeld te doen gaan van overgangsmaatregelen. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie wordt slechts geschonden indien de overgangsregeling of de ontstentenis daarvan tot een verschil in behandeling leidt waarvoor geen redelijke verantwoording bestaat of indien aan het vertrouwensbeginsel op buitensporige wijze afbreuk wordt gedaan.

Dat laatste is het geval wanneer de rechtmatige verwachtingen van een bepaalde categorie van personen worden geschonden zonder dat een dwingende reden van algemeen belang voorhanden is die het ontbreken van een te hunnen voordele ingestelde overgangsregeling kan verantwoorden. Het vertrouwensbeginsel 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.7. In tegenstelling tot wat de Vlaamse Regering aanvoert, zijn de twee in B.4 vermelde categorieën van personen vergelijkbaar ten aanzien van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. In beide gevallen gaat het om pachters van wie de pachtovereenkomst is opgezegd maar nog niet definitief is beëindigd aangezien zij de geldigverklaring van de opzegging betwisten. De omstandigheid dat de pachtovereenkomst van de tweede categorie pachters is opgezegd vóór de inwerkingtreding van het decreet van 13 oktober 2023, volstaat niet om tot de niet-vergelijkbaarheid te besluiten. Zo niet zou de controle die wordt uitgevoerd op een overgangsregeling in het licht van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie van elke inhoud worden ontdaan.

B.8. Het in het geding zijnde verschil in behandeling berust op een objectief criterium, namelijk de datum waarop de pachtovereenkomst is opgezegd.

B.9. Uit de in B.2.2 vermelde parlementaire voorbereiding blijkt dat de decreetgever met de in het geding zijnde bepaling wilde vermijden dat een vóór de inwerkingtreding van het decreet van 13 oktober 2023 geldig gegeven opzegging alsnog ongeldig zou worden verklaard op grond van een bepaling van dat decreet.

Die doelstelling is legitiem.

B.10. Ten aanzien van die doelstelling is het redelijk verantwoord dat artikel 19, § 7, van het decreet van 13 oktober 2023 niet van toepassing is op pachtovereenkomsten die zijn opgezegd vóór de inwerkingtreding van dat decreet. Die bepaling voorziet immers in een nieuwe grond om de geldigverklaring van de opzegging te weigeren of te beperken.

De in het geding zijnde bepaling beschermt op die manier de rechtmatige verwachtingen van de verpachters die de pachtovereenkomst hebben opgezegd vóór de inwerkingtreding van het decreet van 13 oktober 2023. Zij mochten ervan uitgaan dat de geldigheid van de opzegging zou worden beoordeeld op grond van de Pachtwet. Daartegenover staat dat pachters op dat ogenblik niet de rechtmatige verwachting konden hebben dat het decreet van 13 oktober 2023 van toepassing zou zijn op de opzegging van hun pachtovereenkomst.

B.11. Artikel 88, eerste lid, van het decreet van 13 oktober 2023 is bijgevolg bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 88, eerste lid, van het decreet van het Vlaamse Gewest van 13 oktober 2023 « tot bepaling van de specifieke regels over de pacht » schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Aldus gewezen in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 20 februari 2025.

De griffier,

De wnd. voorzitter,

Frank Meersschaut

Joséphine Moerman