



## Het nieuwe pachtdecreet • deel 1

# Het pachtdecreet afgestemd op andere regelgeving



### Uitbating in een vennootschap met LO-erkenning

De uitbating in een vennootschap met LO-erkenning wordt gelijkgesteld met persoonlijke exploitatie waardoor pachtoverdracht overbodig wordt. Niets nieuws, denk je? Deze regel bestond al langer binnen het vennootschapsrecht maar wordt nu ingekapseld in het nieuwe decreet. Recente rechtspraak toonde aan dat er toch nog ruimte was voor discussie. Met het nieuwe decreet worden de puntjes op de i gezet.

**N**iet alleen de regels rond pacht maar ook andere regelgeving, bijvoorbeeld het mestdecreet, kenden een evolutie. Met het nieuwe pachtdecreet worden diverse regelgevingen weer op elkaar afgestemd en voorziet het decreet bovendien in een aantal modernisering. We lichten er enkele uit.

#### Cultuurcontract en de samenhang met het mestdecreet

Om gebruik te kunnen maken van een cultuurcontract vereist de oude pachtwet dat de exploitant-verhuurder naast de voorbereidingswerken ook de bemestingswerken voor zijn rekening neemt. Dit staat echter haaks op de vernieuwde mestregelgeving. Bijgevolg wordt deze expliciete voorwaarde rond bemesting geschrapt in het decreet.

#### Uitbating in vennootschap gelijkgesteld met persoonlijke exploitatie

Om jouw exploitatie van pachtgronden als natuurlijk persoon verder te zetten in een vennootschap is een pachtoverdracht aan jouw vennootschap noodzakelijk. De schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verpachter is vereist. Het decreet voorziet echter in een uitzondering voor de vennootschap met LO-erkenning. De uitbating in een vennootschap die erkend is als landbouwonderneming wordt gelijkgesteld met persoonlijke exploitatie waardoor pachtoverdracht overbodig wordt.

Ook bij opzeg voor eigen gebruik wordt de uitbating binnen jouw vennoot-

schap met LO-erkenning gelijkgesteld met persoonlijke exploitatie, voor zover het gaat om de uitbating door een werkende vennoot (in een VOFLO), de gecommanditeerde vennoot (in een CommVLO) of als bestuurder (in een BVLO of CVLO).

#### Ook van toepassing bij erfpacht van korte duur

Het nieuwe goederenrecht wijzigde de minimumduur van erfpacht van 27 naar 15 jaar. Bijgevolg werd erfpacht plots een zeer aantrekkelijk alternatief voor pacht. Het nieuwe decreet maakt op een erfpacht voor een duur van minder dan 27 jaar de regels van het pachtdecreet toch van toepassing. Door deze toevoeging tracht de decreetgever een omzeiling van het pachtdecreet te voorkomen.

#### Gelijkschakeling gehuwden en wettelijk samenwonenden

In het nieuwe decreet zijn wettelijk samenwonende partners en hun afstammelingen ook bevoorrechte familie van de pachter. Let wel! Je kan maar als bevoorrecht familielid beschouwd worden wanneer je minstens twee jaar wettelijk samenwonend bent. Ook voor gehuwden wordt een minimumduur van twee jaar huwelijk vooropgesteld. ■

**Bron: Isabel Dillen**, juridisch adviseur, SBB Kenniscentrum

**Volgende week deel 2:** Het natuurcontract en meerjarige cultuurcontracten als uitzondering op de pacht.