



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 81/2025  
van 28 mei 2025  
Rolnummer : 8236**

*In zake* : het beroep tot vernietiging van het decreet van het Waalse Gewest van 12 oktober 2023 « tot wijziging van artikel 52 van het decreet van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht wat de overgangsbepalingen betreft », ingesteld door Joseph Vanderstappen en de bv « Ferme de Yernée ».

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters Pierre Nihoul en Luc Lavrysen, en de rechters Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt, Kattrin Jadin en Magali Plovie, bijgestaan door griffier Nicolas Dupont, onder voorzitterschap van voorzitter Pierre Nihoul,

wijst na beraad het volgende arrest :

*I. Onderwerp van het beroep en rechtspleging*

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 11 juni 2024 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 12 juni 2024, is beroep tot vernietiging van het decreet van het Waalse Gewest van 12 oktober 2023 « tot wijziging van artikel 52 van het decreet van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht wat de overgangsbepalingen betreft » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 12 december 2023) ingesteld door Joseph Vanderstappen en de bv « Ferme de Yernée », bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Michel Delnoy en mr. Zoé Vrolix, advocaten bij de balie Luik-Hoei.

De Waalse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Nathalie Uyttendaele en mr. Anne Feyt, advocates bij de balie te Brussel, heeft een memorie ingediend, de verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de Waalse Regering heeft ook een memorie van wederantwoord ingediend.

Bij beschikking van 26 maart 2025 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers Magali Plovie en Willem Verrijdt 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. *In rechte*

– A –

A.1. De verzoekende partijen menen belang te hebben bij het beroep omdat het respectievelijk gaat om een natuurlijke persoon die een met een schriftelijke pachtovereenkomst bezwaard goed heeft verworven, pachtovereenkomst die op 30 april 2023 van rechtswege zou zijn geëindigd indien de decreetgever het decreet van het Waalse Gewest van 12 oktober 2023 « tot wijziging van artikel 52 van het decreet van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht wat de overgangsbepalingen betreft » (hierna : het decreet van 12 oktober 2023) niet had aangenomen, en om de door die natuurlijke persoon opgerichte vennootschap met het oog op het verwerven en het beheren van het voormelde goed.

Het belang van de verzoekende partijen wordt niet betwist door de Waalse Regering.

A.2. De verzoekende partijen leiden een enig middel af uit de schending, door het decreet van 12 oktober 2023, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het rechtszekerheidsbeginsel.

A.3.1. In een eerste onderdeel klagen de verzoekende partijen de discriminerende gelijke behandeling aan van, enerzijds, de verpachter met een lopende schriftelijke pachtovereenkomst die op de datum van inwerkingtreding van het decreet van 12 oktober 2023 (zijnde op 1 januari 2020) meer dan 36 jaar geleden is gesloten, en, anderzijds, de verpachter met een lopende schriftelijke pachtovereenkomst die op het tijdstip van die inwerkingtreding minder dan 36 jaar, maar meer dan 18 jaar geleden is gesloten, in zoverre beide categorieën van pachtovereenkomsten vanaf 1 januari 2020 hun uitwerking gedurende 18 jaar zullen behouden.

Zij voeren aan dat die twee categorieën van verpachters zich in onderscheiden situaties bevinden. In het eerste geval heeft de pachtovereenkomst op 1 januari 2020 reeds gedurende de theoretische maximumduur van de pachtovereenkomst uitwerking gehad, zijnde 36 jaar krachtens 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 2 mei 2019. In het tweede geval heeft de pachtovereenkomst die maximumduur niet bereikt, zodat die overeenkomst haar uitwerking moet kunnen behouden totdat die duur is bereikt. Zij beklemtonen eveneens dat de twee categorieën van verpachters zich vóór de aanneming van het bestreden decreet ook in zeer verschillende situaties bevonden ten aanzien van hun recht om de pachtovereenkomst te beëindigen : de eerstgenoemden konden de overeenkomst te allen tijde beëindigen, terwijl de laatstgenoemden slechts kennis konden geven van een opzegging na het verstrijken van de derde verlenging van de pachtovereenkomst, zijnde aan het einde van de vierde gebruiksperiode. In die mate bevonden de pachters met die lopende pachtovereenkomsten zich eveneens in onderscheiden situaties in het licht van hun gewettigde verwachtingen : de pachters met een pachtovereenkomst van meer dan 36 jaar konden worden geconfronteerd met een opzegging waarvan kennis werd gegeven van de ene dag op de andere, zonder dat zij hierop konden anticiperen, terwijl aan de pachters met een pachtovereenkomst van minder dan 36 jaar niet onmiddellijk kennis kon worden gegeven van een opzegging, zodat zij konden anticiperen op de beëindiging van hun pachtovereenkomst.

Zij zijn eveneens van mening dat, indien de decreetgever beweert de ongrondwettigheid te herstellen die door het Hof bij zijn arrest nr. 32/2023 van 2 maart 2023 (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.032) werd vastgesteld, hij verder

is gegaan dan wat het Hof vereiste door de overgangsregeling uit te breiden naar de verpachters met een lopende schriftelijke pachtvereenkomst die op 1 januari 2020 meer dan 18 jaar, maar minder dan 36 jaar uitwerking had. Het Hof heeft het decreet van 2 mei 2019 immers enkel afgekeurd in zoverre het op onevenredige wijze afbreuk deed aan de gewettigde verwachtingen van de pachters met schriftelijke pachtvereenkomsten die op 1 januari 2020 al minstens 36 jaar liepen.

Tot slot doen zij gelden dat de bij het bestreden decreet van 12 oktober 2023 ingevoerde overgangsregeling noch pertinent, noch evenredig is ten aanzien van de doelstelling die ermee wordt nagestreefd. De hervorming van de pachtwetgeving had immers tot doel het evenwicht tussen de verpachter en de pachter die een pachtvereenkomst hebben gesloten, te herstellen, met name door de duur ervan te beperken tot 36 jaar. In het geval van een schriftelijke pachtvereenkomst, die vanaf een gemakkelijk te bepalen datum uitwerking heeft, kan de totale duur van de pachtvereenkomst echter ruim langer zijn dan 36 jaar, aangezien alle lopende pachtvereenkomsten krachtens artikel 1 van het decreet van 12 oktober 2023 worden beschouwd als pachtvereenkomsten die een derde gebruiksperiode ingaan op 1 januari 2020. De pachtvereenkomsten die vóór 31 december 2001 zijn gesloten, zullen dus tot ten vroegste 31 december 2037 uitwerking hebben, hetzij ruim langer dan 36 jaar. De verzoekende partijen menen dat het bestreden decreet aldus volledig ingaat tegen een van de voornaamste doelstellingen van de hervorming zonder redelijke verantwoording.

A.3.2. In de eerste plaats merkt de Waalse Regering op dat de decreetgever, met het aannemen van het bestreden decreet, alleen de tijdelijke oplossing heeft bestendigd waartoe het Hof bij zijn voormelde arrest nr. 32/2023 had besloten, namelijk om de overgangsregeling die van toepassing was op de mondelinge pachtvereenkomsten te laten gelden voor de lopende schriftelijke pachtvereenkomsten, ongeacht de duur ervan. Zij zou dan ook niet begrijpen dat het Hof een oplossing die het zelf heeft bepaald, afkeurt.

Vervolgens betwist de Waalse Regering dat de categorieën van verpachters waarop de verzoekende partijen de aandacht vestigen, zich in het licht van het door de decreetgever beoogde doel in verschillende situaties bevinden. De decreetgever beoogde immers een einde te maken aan het nagenoeg eeuwigdurende karakter van de pachtvereenkomst; in de beide door de verzoekende partijen aangehaalde gevallen zal de lopende pachtvereenkomst van rechtswege eindigen na verloop van een bepaalde periode, ongeacht of de termijn van 36 jaar al dan niet reeds is bereikt op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestreden decreet. Bovendien werden de gewettigde verwachtingen van alle partijen bij een lopende pachtvereenkomst, en niet alleen die van de partijen bij een pachtvereenkomst van meer dan 36 jaar, gewijzigd bij het decreet van 2 mei 2019: de pachtvereenkomst kan niet tot in het oneindige worden verlengd, ongeacht of die al dan niet reeds 36 jaar uitwerking heeft. Daaruit volgt dat er slechts één categorie van lopende pachtvereenkomsten is op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestreden decreet; de omstandigheid dat zij meer of minder dan 36 jaar vóór die datum zijn gesloten, is niet pertinent.

De Waalse Regering voert eveneens aan dat, ook al zou er een onderscheid moeten worden gemaakt tussen de situaties van de twee door de verzoekende partijen aangehaalde categorieën, de decreetgever de bekritiseerde gelijke behandeling redelijk heeft verantwoord. Zij herinnert eraan dat het doel van de overgangsbepalingen van het decreet van 2 mei 2019 erin bestond niet op onevenredige wijze afbreuk te doen aan de gewettigde verwachtingen van de pachters met een lopende pachtvereenkomst. Het is dus redelijk ervoor te zorgen dat alle pachters, ongeacht of hun pachtvereenkomst al dan niet meer dan 36 jaar uitwerking heeft gehad, over eenzelfde termijn beschikken om te anticiperen op de beëindiging van hun pachtvereenkomst. De Waalse Regering ziet moeilijk in welke redenen zouden kunnen verantwoorden dat aan de pachter met een lopende pachtvereenkomst waarvan de duur geen 36 jaar heeft bereikt, minder tijd wordt gegeven om te anticiperen op de beëindiging van die overeenkomst dan aan de pachter met een pachtvereenkomst waarvan de duur 36 jaar heeft bereikt. Tot slot beklemtoont de Waalse Regering dat, indien het standpunt van de verzoekende partijen wordt gevolgd, « recentere » pachtvereenkomsten (die minder dan 36 jaar geleden zijn gesloten) van rechtswege zouden eindigen vóór de « oudere » pachtvereenkomsten (die meer dan 36 jaar geleden zijn gesloten), wat niet aanvaardbaar zou zijn.

A.4.1. In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de decreetgever in een retroactieve inwerkingtreding van het decreet van 12 oktober 2023 heeft voorzien, en zulks zonder wettige en redelijke grond, hetgeen in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.

Zij doen gelden dat de enige reden die in de parlementaire voorbereiding van het decreet van 12 oktober 2023 wordt aangevoerd om de terugwerkende kracht van dat decreet te verantwoorden, het feit is dat de decreetgever geen incoherentie of onzekerheid wilde creëren in de periode tussen de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019 en de aanneming van het decreet van 12 oktober 2023. Aangezien de situatie van de verpachters volgens de

verzoekende partijen wezenlijk verschillend is naargelang van de datum waarop de pachtovereenkomst werd gesloten, is die overweging echter geen dwingende reden van algemeen belang die een retroactieve inwerkingtreding kan verantwoorden.

Voor het overige menen de verzoekende partijen dat het retroactieve karakter van het decreet van 12 oktober 2023 een onevenredige weerslag heeft op de situatie van de verpachters met een lopende schriftelijke pachtovereenkomst die op de datum van inwerkingtreding van hetzelfde decreet meer dan 36 jaar geleden is gesloten. Door te bepalen dat alle lopende pachtovereenkomsten, ongeacht de werkelijke duur ervan, worden geacht een derde gebruikperiode in te gaan, maakt het decreet van 12 oktober 2023 het immers mogelijk dat lopende pachtovereenkomsten die van rechtswege hadden moeten eindigen tijdens de periode tussen de inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019 (zijnde 1 januari 2020) en de datum van aanneming van het decreet van 12 oktober 2023, uitwerking hebben gedurende een totale periode die bijna 15 jaar langer is dan de wettelijk bepaalde periode van 36 jaar. Voor de verpachters die gedurende die periode aan hun pachter kennis hadden gegeven van een opzegging op basis van artikel 4 van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, wordt die opzegging dus onregelmatig verklaard, wat zij niet konden voorzien. Het decreet van 12 oktober 2023 komt dus terug op situaties die sinds 1 januari 2020 volledig waren voltooid, en schendt het rechtszekerheidsbeginsel, alsook het beginsel van gewettigd vertrouwen.

A.4.2. De Waalse Regering betoogt dat de partijen bij een lopende pachtovereenkomst zich in eenzelfde situatie bevinden, ongeacht de datum waarop de pachtovereenkomst is gesloten, zodat niet staande kan worden gehouden dat de situatie van de partijen bij een lopende pachtovereenkomst verschilt naargelang van de datum waarop de voormelde pachtovereenkomst is gesloten. Hieruit volgt dat de verantwoording van de decreetgever kan worden aanvaard. Het is overigens redelijk om een bepaling die een lacune opvult, met terugwerkende kracht van toepassing te maken, aangezien die lacune in de oorspronkelijke wetgeving moet worden opgevuld. De Waalse Regering herhaalt eveneens dat de decreetgever enkel de tijdelijke oplossing die door het Hof bij zijn voormelde arrest nr. 32/2023 werd toegepast, heeft bestendigd.

– B –

### *Ten aanzien van de bestreden bepalingen en de context ervan*

B.1. Het beroep tot vernietiging is gericht tegen het decreet van het Waalse Gewest van 12 oktober 2023 « tot wijziging van artikel 52 van het decreet van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht wat de overgangsbepalingen betreft » (hierna : het decreet van 12 oktober 2023).

B.2. 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 afdeling 3 (« Regels betreffende de pacht in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek vormt, is grondig gewijzigd door het decreet van het Waalse Gewest van 2 mei 2019 « tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht » (hierna : het decreet van 2 mei 2019).

B.3.1. Vóór de wijziging ervan bij artikel 5 van 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.3.2. 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 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.3.3. Krachtens artikel 4 van de Pachtwet, zoals het van toepassing was vóór de wijziging ervan bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, werd de pachtovereenkomst gesloten voor een minimumduur van negen jaar en kon zij, behoudens geldig gegeven opzegging, tot in het oneindige worden verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar.

Krachtens artikel 4 van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, wordt de pachtovereenkomst altijd gesloten voor een minimumduur van negen jaar, maar kan zij slechts drie keer met negen jaar worden verlengd, ongeacht de duur van de eerste gebruiksperiode. Wanneer de eerste gebruiksperiode van de pacht overeenstemt met de wettelijke minimumduur van negen jaar, 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). Na afloop van die periode van 36 jaar wordt de pachtovereenkomst, bij ontstentenis van een geldige opzegging,

van jaar tot jaar stilzwijgend verlengd. In die situatie kan de verpachter op ieder ogenblik kennisgeven van een opzegging aan de pachter.

B.3.4. 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.3.5. Artikel 52, vierde tot zesde lid, van het decreet van 2 mei 2019 bevat overgangsmaatregelen. Vóór de wijziging ervan bij artikel 1 van het bestreden decreet van 12 oktober 2023 bepaalde het :

« 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 ».

Die bepaling voorzag in een overgangsregeling voor de mondelinge pachtovereenkomsten die op de datum van inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019 liepen, maar niet voor de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten, waarop hetzelfde decreet dus rechtstreeks van toepassing was.

B.4.1. Bij zijn arrest nr. 32/2023 van 2 maart 2023 (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.032) heeft het Hof geoordeeld dat « de ontstentenis van overgangsregeling voor de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten [...] de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het rechtszekerheidsbeginsel[, schond] » en heeft het de decreetgever opgedragen om die lacune uiterlijk op 31 december 2023 op te vullen. In afwachting van een optreden van

de decreetgever heeft het Hof geoordeeld dat « artikel 52, vijfde lid, van [het] decreet van 2 mei 2019 [diende] te worden toegepast op de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten ».

B.4.2. Om de lacune op te vullen die bij het voormelde arrest van het Hof nr. 32/2023 werd vastgesteld, heeft de decreetgever het bestreden decreet van 12 oktober 2023 aangenomen (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2023-2024, nr. 1441/1, p. 3).

B.4.3. Artikel 1, 1<sup>o</sup>, van het decreet van 12 oktober 2023 vervangt het vijfde en het zesde lid van artikel 52 van het decreet van 2 mei 2019, die voortaan bepalen :

« De pachtovereenkomsten afgesloten op grond van artikel 4 van afdeling 3 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het voormalige Burgerlijk Wetboek, of de wijzigingen die leiden tot een hernieuwing zoals bedoeld in de artikelen 35, 43 en 48*bis* van dezelfde afdeling, die van kracht zijn op de datum van inwerkingtreding van dit decreet, worden beschouwd als pachtovereenkomsten of hernieuwingen die een derde gebruiksperiode ingaan op de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

In afwijking van lid 5 en indien het bewijs wordt geleverd dat de pachtovereenkomst of de hernieuwing de derde gebruiksperiode niet heeft bereikt op de datum van inwerkingtreding van dit decreet, zijn de termijnen bepaald in artikel 4 van afdeling 3 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het voormalige Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd door artikel 5 van dit decreet, onmiddellijk van toepassing ».

B.4.4. Bij die bepaling heeft de decreetgever een « logica [gevolgd] waarbij de overgangsregeling van de klassieke schriftelijke pachtovereenkomsten wordt afgestemd op die van de mondelinge pachtovereenkomsten », teneinde « de tijdelijke oplossing waartoe door het Hof werd besloten, vast te leggen » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 2023-2024, nr. 1441/1, p. 5).

B.4.5. Overeenkomstig artikel 2 ervan heeft het decreet van 12 oktober 2023 met terugwerkende kracht uitwerking op 1 januari 2020, zijnde op de datum van inwerkingtreding van het decreet van 2 mei 2019.

B.4.6. Uit de samenlezing van 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 hetzelfde decreet, zoals het is gewijzigd bij artikel 1 van het decreet van 12 oktober 2023, volgt dat elke mondelinge of schriftelijke pachtovereenkomst die op de datum van inwerkingtreding van de decreten van 2 mei 2019 en 12 oktober 2023, zijnde op 1 januari 2020, liep, wordt geacht een pachtovereenkomst te zijn die een derde gebruiksperiode van negen jaar ingaat, zodat die

overeenkomst in beginsel achttien jaar na de inwerkingtreding van dezelfde decreten, zijnde op 31 december 2037, van rechtswege eindigt (vijfde lid). Indien kan worden aangetoond dat de pachtovereenkomst op 1 januari 2020 de derde gebruiksperiode niet heeft bereikt, wordt de overeenkomst bij uitzondering verlengd met één periode waardoor de totale duur op maximaal 36 jaar wordt gebracht (zesde lid).

### *Ten gronde*

B.5. De verzoekende partijen leiden een enig middel af uit de schending, door het decreet van 12 oktober 2023, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het rechtszekerheidsbeginsel. Het enige middel is opgesplitst in twee onderdelen, waarvan het Hof eerst het tweede onderzoekt.

B.6. In het tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met het rechtszekerheidsbeginsel, het beginsel van de niet-retroactiviteit van de wetten en het vertrouwensbeginsel. Zij betogen dat de retroactieve inwerkingtreding van het decreet van 12 oktober 2023 op 1 januari 2020, waarin artikel 2 van hetzelfde decreet voorziet, niet wordt verantwoord door overwegingen van algemeen belang.

B.7. De niet-retroactiviteit van de wetten is een waarborg die tot doel heeft rechtsonzekerheid te voorkomen. Die waarborg vereist dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat de rechtzoekende de gevolgen van een bepaalde handeling in redelijke mate kan voorzien op het ogenblik dat die handeling wordt gesteld. De terugwerkende kracht is enkel verantwoord indien die absoluut noodzakelijk is voor de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang.

Indien blijkt dat de terugwerkende kracht bovendien tot doel of tot gevolg heeft dat de afloop van gerechtelijke procedures in een welbepaalde zin wordt beïnvloed of dat de rechtscollages worden verhinderd zich uit te spreken over een welbepaalde rechtsvraag, vereist de aard van het in het geding zijnde beginsel dat uitzonderlijke omstandigheden of dwingende motieven van algemeen belang het optreden van de wetgever verantwoorden, dat, ten nadele

van een categorie van burgers, afbreuk doet aan de aan allen geboden jurisdictionele waarborgen.

B.8. Om de terugwerkende kracht van het decreet van 12 oktober 2023 te verantwoorden, zet de decreetgever uiteen :

« De datum van 1 januari 2020 stemt overeen met die welke is vervat in artikel 55, eerste lid, van het decreet van 2 mei 2019 tot wijziging van verscheidene wetgevingen inzake pacht.

De terugwerkende kracht van dit ontwerp van decreet is verantwoord zodra de decreetgever optreedt ingevolge het arrest nr. 32/2023 in zoverre het Hof de decreetgever verzoekt een overgangsregeling in te voeren voor de schriftelijke pachtovereenkomsten, waardoor het rechtzekerheidsbeginsel kan worden gewaarborgd.

Wanneer een nieuwe overgangsregeling wordt ingevoerd, kan die slechts in werking treden op de datum van inwerkingtreding van het oorspronkelijke decreet, anders zou een incoherentie tussen de inwerkingtreding van het decreet en de nieuwe overgangsregeling ervan in het leven worden geroepen » (*ibid.*, p. 6).

B.9.1. Met het decreet van 12 oktober 2023 wordt een doelstelling van algemeen belang nagestreefd, namelijk zich in overeenstemming brengen met het voormelde arrest van het Hof nr. 32/2023 en een overgangsregeling invoeren die van toepassing is op de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten teneinde de rechtszekerheid te waarborgen.

B.9.2. Zelfs indien de decreetgever beslist een ongelijkheid, ongeacht of die al dan niet uitgaat van een door het Hof vastgestelde lacune, te corrigeren, zou hij in beginsel slechts met eerbiediging van de verworven rechten en de bescherming van het gewettigd vertrouwen van de betrokken personen kunnen beslissen die ongelijkheid met terugwerkende kracht op te heffen, zonder dat hem kan worden verweten op wettige wijze rekening te houden met budgettaire of administratieve implicaties die maatregelen met retroactieve draagwijdte zouden kunnen hebben. In tegenstelling tot wat de Waalse Regering beweert, mag de decreetgever zich, om het retroactieve karakter van een norm te verantwoorden, niet beperken tot de uiteenzetting dat die norm ertoe strekt een door het Hof vastgestelde lacune in de wetgeving op te vullen.

B.9.3. Het Hof heeft te dezen evenwel de ongrondwettigheid van het decreet van 2 mei 2019 vastgesteld in zoverre het niet voorzag in een overgangsregeling die van toepassing was op de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten. De door het Hof vastgestelde lacune in de wetgeving heeft dus betrekking op de ontstentenis van een overgangsregeling. Bij zijn

voormelde arrest nr. 32/2023 heeft het Hof uitdrukkelijk gepreciseerd dat het in afwachting van het optreden van de decreetgever aan de verwijzende rechtscolleges stond om artikel 52, vijfde lid, van het decreet van 2 mei 2019, vóór de vervanging ervan bij artikel 1, 1<sup>o</sup>, van het decreet van 12 oktober 2023, toe passen op de lopende schriftelijke pachtovereenkomsten. Rekening houdend met het versterkte gezag van gewijsde dat is verbonden aan de arresten van het Hof gewezen op prejudiciële vraag, kan een dergelijk arrest niet alleen gevolgen hebben voor de geschillen die hangende zijn voor de rechtscolleges die de prejudiciële vragen hebben gesteld, maar ook voor andere geschillen. Het is derhalve noodzakelijk dat het decreet dat een dergelijke lacune opvult door een overgangsregeling in te voeren, uitwerking heeft op de datum van inwerkingtreding van de regel waarvan het de gevolgen in de tijd bepaalt, aangezien de aldus in het leven geroepen terugwerkende kracht tot doel en tot gevolg heeft om de rechtsonzekerheid die door die situatie tot stand kan worden gebracht, te beperken en aangezien de ontstentenis van terugwerkende kracht te dezen zelf een moeilijk te rechtvaardigen verschil in behandeling zou doen ontstaan.

B.9.4. Uit het voorgaande volgt dat de terugwerkende kracht waarin artikel 2 van het decreet van 12 oktober 2023 voorziet, absoluut noodzakelijk is voor het bereiken van de in B.9.1 vermelde doelstelling van algemeen belang.

B.10. Het tweede onderdeel van het enige middel is niet gegrond.

B.11.1. In het eerste onderdeel klagen de verzoekende partijen de door hen als onverantwoord beschouwde gelijke behandeling aan van, enerzijds, de verpachters met een schriftelijke pachtovereenkomst die op 1 januari 2020 meer dan 36 jaar geleden is gesloten en, anderzijds, de verpachters met een schriftelijke pachtovereenkomst die op diezelfde datum minder dan 36 jaar, maar meer dan 18 jaar geleden is gesloten.

B.11.2. De verzoekende partijen bekritisieren in essentie dat een unieke overgangsregeling van toepassing is op alle pachtovereenkomsten die op de datum van inwerkingtreding van de decreten van 2 mei 2019 en 12 oktober 2023 sedert meer dan twee gebruiksperiodes liepen, zonder dat een onderscheid wordt gemaakt tussen de pachtovereenkomsten die reeds gedurende meer dan vier gebruiksperiodes uitwerking hebben gehad en de pachtovereenkomsten die nog niet gedurende vier periodes zijn uitgevoerd.

B.12. Het staat in beginsel aan de decreetgever 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 of gelijkheid van behandeling leidt waarvoor geen redelijke verantwoording bestaat of indien aan het vertrouwensbeginsel op buitensporige wijze afbreuk wordt gedaan.

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.

B.13. De bestreden bepalingen maken deel uit van de pachtwetgeving, die in essentie ertoe strekt 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 algemene 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.14.1. Krachtens artikel 52, vijfde lid, van het decreet van 2 mei 2019, zoals het is gewijzigd bij artikel 1, 1<sup>o</sup>, van het decreet van 12 oktober 2023, worden de pachtovereenkomsten waarvan de verpachters van de twee door de verzoekende partijen beoogde categorieën houder zijn, beschouwd als pachtovereenkomsten of vernieuwingen die een derde gebruiksperiode ingaan op 1 januari 2020. Bijgevolg eindigen die pachtovereenkomsten van rechtswege pas achttien jaar na die datum (zijnde op 31 december 2037), ongeacht of zij al dan niet reeds uitwerking hebben gehad gedurende vier gebruiksperiodes.

B.14.2. De verpachter kan evenwel vóór het verstrijken van de vierde gebruiksperiode de pachtovereenkomst beëindigen, binnen de termijnen en onder de voorwaarden waarin de artikelen 6, 7 en 8, § 1, van de Pachtwet, zoals ze in het Waalse Gewest van toepassing zijn, voorzien.

B.14.3. Artikel 6 van de Pachtwet staat de verpachter toe de pacht op ieder ogenblik te beëindigen, hetzij om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming (artikel 6, § 1), hetzij om een aaneengesloten grond die aan zijn woonhuis aansluit en niet groter is dan 20 are, aan te wenden voor gezinsdoeleinden (artikel 6, § 2), hetzij indien de pachtovereenkomst betrekking heeft op terreinen die de houder van een onderzoeks- of opslagvergunning in het kader van de geologische opslag van kooldioxide mag gebruiken (artikel 6, § 3), hetzij nog met het oog op de verkoop van een perceel, van een blok percelen of van een deel van een landbouwperceel, wat betreft de onder die verkoop vallende oppervlakte (artikel 6, § 4).

In de eerste drie gevallen kan aan de pachter enkel opzegging worden gegeven met een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden, met dien verstande dat de pacht wordt verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten (artikel 11.1). In het vierde geval wordt aan de pachter minstens zes maanden vooraf kennisgegeven van de opzegging (artikel 11.1/1).

B.14.4. Krachtens artikel 7 van de Pachtwet kan de verpachter bij het verstrijken van elke gebruiksperiode de pacht beëindigen indien hij doet blijken van een van de ernstige motieven die in die bepaling worden opgesomd. Hij kan in het bijzonder de pacht beëindigen bij het verstrijken van elke gebruiksperiode indien hij het voornemen te kennen geeft om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan geheel of gedeeltelijk over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn wettelijk samenwonende, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen, aan die van zijn echtgenoot of zijn wettelijk samenwonende, of aan de echtgenoten of de wettelijk samenwonenden van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen (artikel 7, 1°).

Van de opzegging moet kennis worden gegeven, hetzij met een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden, wat de bij artikel 7, 9° en 10°, van de Pachtwet bepaalde motieven betreft (artikel 11.1), hetzij met een opzeggingstermijn van ten minste twee jaar en ten hoogste vier jaar, wat alle andere ernstige motieven betreft (artikel 11.2).

B.14.5. Tot slot kan de verpachter vanaf de derde gebruiksperiode de lopende pacht beëindigen om zelf het verpachte goed geheel te exploiteren of de exploitatie ervan geheel over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn wettelijk samenwonende, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of van zijn wettelijk samenwonende, aan de echtgenoten of de wettelijk samenwonenden van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, of aan zijn bloedverwanten tot de vierde graad, krachtens artikel 8, § 1, van de Pachtwet.

In dat geval kan de opzegging slechts worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste drie jaar en ten hoogste vier jaar (artikel 11.3).

B.15. Zoals het Hof heeft geoordeeld bij zijn voormelde arrest nr. 32/2023, dient overigens eraan te worden herinnerd dat de ontstentenis van een overgangsregeling, met andere woorden de onmiddellijke toepasbaarheid van artikel 4 van de Pachtwet, zoals het is gewijzigd bij artikel 5 van het decreet van 2 mei 2019, op de schriftelijke pachtovereenkomsten die al meer dan twee gebruiksperiodes lopen, op onevenredige wijze afbreuk doet aan de gewettigde verwachtingen van de pachters met dergelijke pachtovereenkomsten.

B.16.1. Uit het voorgaande volgt dat de bij het bestreden decreet bepaalde overgangsregeling een billijk evenwicht tot stand brengt tussen de belangen van de verpachters en die van de pachters met een schriftelijke pachtovereenkomst die op 1 januari 2020 al meer dan twee gebruiksperiodes liep, en dat die regeling niet op onevenredige wijze afbreuk doet aan de gewettigde verwachtingen van de verpachters met dergelijke pachtovereenkomsten. De verpachters genieten immers de zekerheid dat zij uiterlijk op 31 december 2037 weer vrij over hun gronden kunnen beschikken. Voordien hadden zij de mogelijkheid om aan de pachter kennis te geven van een opzegging, met name voor de persoonlijke exploitatie van hun gronden, onder voorbehoud van de bij artikel 11 van de Pachtwet bepaalde opzeggingstermijn. De pachters beschikken van hun kant over een overgangsperiode waarin zij kunnen anticiperen en zich kunnen voorbereiden op de beëindiging van hun pachtovereenkomst.

B.16.2. Het eerste onderdeel van het enige middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep.

Aldus gewezen in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 28 mei 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Nicolas Dupont

Pierre Nihoul