

## Verkoop van gras en seizoenpachten.

Vanaf de lente worden de jaarlijkse contracten afgesloten voor het gebruik van gronden en de verkoop van gras. Ook als men bovenaan "seizoenpacht" schrijft, wil dit nog niet zeggen dat de rechter het contract als een seizoenpacht beschouwt.

### Seizoenpachten.

Artikel 2,2° van de Pachtwet stelt duidelijk wat een seizoenpacht is namelijk *een overeenkomst waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit en waardoor de exploitant van gronden en weiden, na de voorbereidings- en bemestingswerken te hebben uitgevoerd, het genot daarvan voor een bepaalde landbouwteelt aan een derde afstaat tegen betaling.*

Een seizoenpacht kan dus enkel afgesloten worden door een landbouwer. Wie geen landbouwer meer is en geen BTW-of producentennummer meer heeft, kan geen geldige seizoenpachten afsluiten. Als hij als eigenaar niet-landbouwer toch een seizoenpacht afsluit met een landbouwer en die landbouwer op het einde van het gebruik de grond niet wil vrijlaten en inroept dat hij "pachter" is, riskeert de eigenaar inderdaad dat de rechter de seizoenpacht ongeldig verklaart. De gebruiker zal dan als volwaardige pachter beschouwd worden. Aangezien de pacht loopt in periodes van negen jaar, zal de gebruiker de grond dus nog zeker gedurende acht jaar kunnen gebruiken. De eigenaar kan slechts pachtopzegging geven tussen het vijfde en zevende pachtjaar en de opzeggingsredenen zijn beperkt (artikel 7 Pachtwet). Als de eigenaar geen pachtopzegging kan geven in de eerste periode, krijgt de gebruiker automatisch een tweede pachtlooptijd van negen jaar. In de tweede pachtlooptijd kan de eigenaar opzegging geven tussen het 14° en 16° pachtjaar maar ook dan zijn de opzeggingsredenen beperkt (artikel 7 Pachtwet). Vanaf de derde pachtperiode, dus na 18 jaar, kan de eigenaar opzegging geven voor eigen uitbating, uitbating door de kinderen, kleinkinderen, schoonkinderen of uitbating door een bloedverwant tot de vierde graad. De opzeggingstermijn bedraagt dan 3 jaar.

Ook de verkoop van gras en het laten afgrazen van de weides wordt als een seizoenpacht beschouwd. Meestal loopt de periode van 1 april tot 31 oktober van een jaar. Als het grasrecht toegekend wordt aan de dieren van een landbouwer, moet de eigenaar eveneens landbouwer zijn en zelf de bemestingswerken uitvoeren en het gras inzaaien. Als de dieren niet toebehoren aan een landbouwer, speelt het geen enkele rol wie de voorbereidingswerken of bemestingswerken uitvoert. Als het grasrecht toegekend wordt aan dieren van een niet-landbouwer bv. aan een paardenliefhebber, een veekoopman enz. valt de verhuring buiten toepassing van de pachtwet.

### Bewijslast.

Als de gebruiker inroept dat hij geen seizoenpacht afsloot maar een gewone pacht, is het aan hem om dit te bewijzen. Als de eigenaar geen landbouwer is, is dat bewijs niet moeilijk. Een niet-landbouwer kan geen geldige seizoenpacht afsluiten.

Als de eigenaar wel landbouwer is, kan hij slechts een geldige seizoenpacht afsluiten als hij zelf de voorbereidingswerken en bemestingswerken uitvoerde. Dit betekent niet dat hij daarvoor geen beroep mag doen op loonwerkers maar hij moet er wel voor zorgen dat hij het bewijs kan voorleggen dat hij de loonwerkers zelf betaalde. Als de gebruiker de voorbereidingswerken en bemestingswerken deed, is er geen geldige seizoenpacht afgesloten en kan hij als gebruiker inroepen dat een pacht afgesloten is.

Om bewijsmoeilijkheden uit te sluiten, is het raadzaam om een schriftelijke overeenkomst op te maken en waarin dan duidelijk kan vermeld worden dat de eigenaar de voorbereidingswerken en bemestingswerken uitvoerde. Het geschrift is ook belangrijk om de prijs te kunnen bewijzen. De prijs voor seizoenpacht is vrij en niet gebonden aan de wet tot beperking van de pachtprizen. Diegene die de grond in seizoenpacht verhuurt, is dus vrij om bv. 1.000 euro per hectare te vragen. Als dit schriftelijk bedongen is, kan daar nooit betwisting over ontstaan. Meestal worden seizoenpachten in tweemaal betaald, een eerste schijf bij de aanvang van de seizoenpacht en een tweede schijf bij het beëindigen van de seizoenpacht maar het staat de partijen vrij om anders overeen te komen. Zo kan diegene die de grond verhuurt reeds onmiddellijke betaling eisen van het geheel.

#### Duur van de seizoenpacht.

Om buiten toepassing te vallen van de Pachtwet, moet de seizoenpacht afgesloten worden voor een duur van minder dan één jaar, dus minder dan 365 dagen. Als de duur langer is dan een jaar, wordt de overeenkomst beschouwd als een pacht en dan is de duur minstens 9 jaar. De overeenkomst van seizoenpacht mag tegen aanvang nemen voordat de eigenaar-landbouwer de voorbereidingswerken en bemestingswerken uitvoerde. Als hij de grond bemest heeft op 1 april van een jaar, kan de seizoenpacht dus niet beginnen voor 1 april. Maar het feit dat de voorbereidingswerken en bemestingswerken moeten uitgevoerd zijn voordat de seizoenpachter de grond in gebruik neemt, betekent niet dat het contract ook maar mag aangegaan worden nadat de eigenaar de voorbereidings- en bemestingswerken uitvoerde.

Het contract mag afgesloten worden op 1 januari van een jaar en daarin mag voorzien worden dat het een aanvang neemt op 1 april van dat jaar, nadat de eigenaar de voorbereidingswerken en bemestingswerken zal uitgevoerd hebben.

Een seizoenpacht mag ook voor verschillende jaren aangegaan worden en tussen dezelfde personen. De eigenaar-landbouwer kan dus verschillende jaren na elkaar een seizoenpacht afsluiten met dezelfde gebruiker maar de duur mag elk jaar niet langer zijn dan 365 dagen. Ook een pachter-landbouwer mag seizoenpachten afsluiten voor zijn pachtgronden. Als dat evenwel jaar op jaar op jaar gebeurt, kan de verpachter inroepen dat dit bewijst dat hij de gronden niet meer zelf nodig heeft in zijn landbouwuitbating en kan hij de pachtontbinding vorderen.

#### Gepensioneerde landbouwers.

Het is niet omdat een landbouwer zijn pensioen opneemt dat hij geen landbouwer meer is. Hij mag nog altijd landbouwactiviteiten uitvoeren. Hij moet dat wel op professionele wijze doen en dus een BTW-nummer hebben. Het inkomen dat hij uit de landbouw verwerft, moet hij ook aangeven in de personenbelasting.

Een gepensioneerde landbouwer kan ook nog seizoenpachten afsluiten voor de gronden die hij zelf pacht maar hij moet wel de voorbereidingswerken en bemestingswerken uitvoeren of die door loonwerkers laten uitvoeren. Als hij dat evenwel jaar op jaar blijft doen voor de gronden die hij zelf pacht, bewijst hij dat hij de pachtgronden niet meer nodig heeft in zijn landbouwexploitatie en dan kan de verpachter de pachtontbinding vorderen. In dat geval is het wel aan de verpachter om te bewijzen dat de pachter de gronden niet meer zelf uitbaat maar jaarlijks in seizoenpacht doorverhuurt. Dat bewijs is niet gemakkelijk te leveren aangezien de pachter de gronden meestal zelf nog aangeeft in zijn verzamelaanvraag.