

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 120.798 van 23 juni 2003
in de zaak A. 75.677/IX-452.**

In zake : Georges SONCK,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat J. GUNS,
 kantoor houdende te AFFLIGEM,
 Kasteelstraat 58

tegen :

1. de Vlaamse Gemeenschap, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
2. het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van ASSE.

tussenkommende partij :

Guido TRYSSESOONE,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. NAVASARTIAN,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Jenatzystraat 13.

DE RAAD VAN STATE, IXe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Georges SONCK op 12 september 1997 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van :

- “- de beslissing van de Minister van Cultuur, Gezin en Welzijn, van 17 juli 1997, inhoudende de afwijzing van het verzoek tot vernietiging van het toestemmen van het OCMW Asse in de pachtoverdracht ten voordele van de heer Tryssesoone;
- de beslissing van het OCMW Asse van 20 maart 1997, waarbij ingestemd wordt met de pachtoverdracht van de heer Christiaens naar de heer Tryssesoone m.b.t. de loten 1 en 3 van het perceel te Essene, langsheen de Dokkenstraat, sectie B, delen van nrs. 310 en 311/a”;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 23 december 1997,
ingediend door Guido TRYSSESOONE;

Gelet op de beschikking van 13 januari 1998 die de tussenkomst
van Guido TRYSSESOONE toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van
wederantwoord;

Gezien de memorie van de tussenkomende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. DE SOMERE;

Gelet op de beschikking van 26 maart 2002 die de neerlegging ter
griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de
laatste memories van verzoeker en van de tweede verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 13 februari 2003 waarbij de
terechtzingtting bepaald wordt op 17 maart 2003;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter J. DE BRABANDERE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. GUNS, die verschijnt
voor verzoeker, van advocaat A. VASTERSAVENDTS, die verschijnt voor de
tweede verwerende partij, en van advocaat A. HAEGEMAN, die loco advocaat
A. NAVASARTIAN verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het, wat het eerste voorwerp van het beroep betreft,
eensluidend advies van auditeur P. DE SOMERE;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Over de gegevens van de zaak.

Overwegende dat de gegevens van de zaak kunnen worden samengevat als volgt :

1.1. Het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, hierna : OCMW, van Asse is eigenaar van een perceel grond met een totale oppervlakte van 2 ha 53 a, dat is opgedeeld in vijf loten.

Verzoeker is pachter van lot 4, welke pacht hem in 1990 werd overgedragen door de vroegere pachter Marcel BUYS.

1.2. In de zitting van 4 september 1991 stelt de raad voor maatschappelijk welzijn van Asse het lastenboek vast voor de verpachting van deze onroerende eigendommen.

1.3. Met een brief van 25 februari 1997 aan het OCMW van Asse, vraagt Jean CHRISTIAENS, pachter van de loten 1 en 3, de toelating om wegens stopzetting van zijn landbouwactiviteiten, de pacht van deze loten te mogen overdragen aan Guido TRYSSESOONE, gepensioneerd beenhouwer en reeds pachter van lot 2.

In de zitting van 20 maart 1997 verleent de raad van het OCMW van Asse de gevraagde toestemming.

1.4. Met een brief van 15 april 1997 (verkeerdelijk gedateerd op 15 maart 1997) dient verzoeker bezwaar in bij de gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant tegen de raadsbeslissing van 20 maart 1997 houdende toestemming tot pachtoverdracht van loten 1 en 3 aan Guido TRYSSESOONE.

Bij besluit van 29 april 1997 schorst de gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant de uitvoering van deze raadsbeslissing van 20 maart 1997, als strijdig met artikel 1, 1°, van de wet op de landpacht van 4 november 1969 -boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3, van het Burgerlijk Wetboek-, hierna genoemd : de pachtwet, omdat Guido TRYSSESOONE geen "pachter" -waarschijnlijk wordt bedoeld : geen "landbouwer"- is, maar een "gepensioneerde beenhouwer".

1.5. Op 27 mei 1997 handhaaft de raad voor maatschappelijk welzijn van Asse zijn beslissing van 20 maart 1997, om de volgende redenen :

"Dat de heer Tryssesoone niet zomaar 'een gepensioneerde beenhouwer' is, doch dat hij sedert jaar en dag schapen kweekt, waarvan rechtmatig aangifte wordt gedaan en die niet alleen bestemd zijn voor de noden van het gezin, doch waarvan de opbrengst voor de markt of voor de verkoop bestemd is;

Dat de betrokkene derhalve geldelijk profijt haalt uit de verkoop van de voortgebrachte landbouwprodukten;

Dat bovendien hierbij dient opgemerkt dat de Heer Tryssesoone reeds pachter is van de aanpalende stukken (toebehorende aan het O.C.M.W.), waarop effectief aan schapenteelt wordt gedaan; dat bovendien de woning en gronden toebehorende aan de Heer Tryssesoone aanpalend zijn;

Dat de uitbating enkel 'bedrijfsmatig' moet zijn en niet geschieden in het kader van een landbouwbedrijvigheid; dat de wet echter geenszins stelt dat de uitbating 'beroepsmatig' moet zijn, zodat het accent niet mag gelegd worden op het beroep van de uitbater, doch wel op zijn bezigheid; dat de landbouwactiviteit niet zijn hoofdactiviteit of hoofdverdienste dient uit te maken; dat de uitbater winst moet halen uit zijn bezigheid, maar meer mag verdienen met zijn hoofdactiviteit dan uit zijn nevenactiviteit als landbouwer;

Dat tenslotte landbouwbedrijvigheid ruim wordt geïnterpreteerd en evenzeer slaat op veeteelt;

Dat in casu het precies de bedoeling van de partij Tryssesoone is om van de teelt van schapen zijn hoofdbezigheid te maken; dat de bestreden verhuring precies de sleutel is tot een bedrijfsmatige en rendabele uitbating; dat de pachtoverdracht tussen hem en de afgaande pachter op een regelmatige en wettige manier is geschied; dat alle vergoedingen aan de afgaande pachter werden betaald; dat eveneens een overname van de afsluiting is gebeurd".

1.6. Met een brief van 30 juni 1997 dient verzoeker bezwaar in bij het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

1.7. Op 17 juli 1997 deelt de Vlaamse minister van Cultuur, Gezin en Welzijn aan verzoeker mede dat er geen reden is om de raadsbeslissing van 20 maart 1997 te vernietigen, als volgt :

"Enkel bij openbare verpachtingen dient voorrang te worden gegeven aan een (beroeps)landbouwer die de aanliggende gronden uitbaat.

De schorsing van de gouverneur steunde op de niet toepasbaarheid van de pachtwetgeving.

Welnu, de pachtwetgeving is van toepassing. De wet spreekt van bedrijfsmatige exploitatie. De landbouwactiviteit kan zowel hoofd- als bijberoep zijn. De heer G. Tryssesoone is gepensioneerd beenbouwer. De schapenteelt kan als bijberoep worden beschouwd.

Het OCMW kon dus in de pachtoverdracht toestemmen en er is geen reden de raadsbeslissing van 20 maart 1997 te vernietigen".

2. Over de ontvankelijkheid van het beroep.

2.1. Overwegende, ambtshalve, dat een toezichthoudende overheid die er zich gewild van onthoudt te handelen in een geval waarin zij daartoe wettelijk niet verplicht is, niet geacht kan worden een beslissing te nemen waartegen overeenkomstig artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State een annulatieberoep openstaat, ook niet wanneer zij van die onthouding in een brief kennis geeft; dat het beroep niet ontvankelijk is wat zijn eerste voorwerp betreft, namelijk de onthouding van de Vlaamse minister om het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van Asse van 20 maart 1997 te vernietigen, waarvan aan verzoeker kennis werd gegeven met een brief van 17 juli 1997;

2.2.1. Overwegende dat het OCMW van Asse opwerpt dat de tweede bestreden beslissing een zuiver conventionele grondslag heeft en derhalve geen voor vernietiging vatbare handeling is, dat ingevolge de overdracht geen nieuwe pachtovereenkomst tot stand komt doch de oorspronkelijke pachtovereenkomst haar uitwerking blijft behouden met dien verstande dat een andere pachter in de plaats komt van de overdrager en dat de toestemming een zuivere toepassing is van de bepalingen in het lastenboek waarbij rechten en plichten van de partijen zijn vastgelegd; dat ook de tussenkomende partij stelt dat de vordering niet ontvankelijk

is, omdat de toestemming die een verpachter, ongeacht of het een bestuur of een openbare overheid betreft, verleent aan de pachter om de overeenkomst over te dragen, niet tot gevolg heeft dat een nieuwe pachtovereenkomst wordt gesloten, zodat op die toestemming de procedure van artikel 18 van de pachtwet niet van toepassing is; dat de tussenkommende partij tevens het belang van verzoeker in vraag stelt; dat volgens haar enkel bij een nieuwe verpachting het OCMW van Asse verplicht is de procedure van artikel 18, 1, van de pachtwet te volgen, dat bij de niet goedkeuring van de betwiste pachtoverdracht de overdrager, Jean CHRISTIAENS, niet verplicht is deze aan verzoeker over te dragen en dat, zelfs indien een openbare aanbesteding georganiseerd zou moeten worden, het de verpachtende overheid nog altijd vrijstaat te beslissen de pacht niet toe te wijzen zodat een eventuele vernietiging aan verzoeker geen persoonlijk en rechtstreeks voordeel verleent;

2.2.2.1. Overwegende dat luidens artikel 30 van de pachtwet, de pachter van landeigendommen zijn pacht niet geheel of ten dele aan anderen mag overdragen zonder toestemming van de verpachter, welke toestemming, op straffe van nietigheid en voorafgaand aan de overdracht, schriftelijk moet worden gegeven; dat zonder die toestemming de pachtoverdracht niet tegenstelbaar is aan de verpachter, noch aan derden; dat te dezen de eigenaar en verpachter een administratieve overheid is, namelijk het OCMW van Asse; dat de beslissing van die overheid om in de overdracht van de pacht aan een derde toe te stemmen of ze te weigeren een eenzijdige, van de overeenkomst tot overdracht afscheidbare overheidshandeling uitmaakt die rechtsgevolgen beoogt tot stand te brengen of te beletten dat deze tot stand komen; dat de tweede bestreden beslissing derhalve voor vernietiging door de Raad van State vatbaar is;

2.2.2.2. Overwegende, voorts, dat wie in aanmerking komt voor het pachten van een goed toebehorend aan een overheid, principieel belang heeft bij de vernietiging van het besluit waarbij die overheid haar toestemming verleent om de pacht van het goed over te dragen aan een andere derde; dat verzoeker landbouwer is en pachter van lot 4, dat paalt aan het kwestieuze goed; dat bij een eventuele vernietiging van de toestemming tot overdracht van de pacht, de mogelijkheid bestaat dat die pacht aan hem zal worden overgedragen of toegekend; dat, immers, die vernietiging van de bestreden beslissing zou inhouden dat het OCMW van Asse opnieuw moet beslissen tot het al dan niet geven van zijn toestemming aan de pachtoverdracht, met toepassing van artikel 30 van de pachtwet; dat indien uit het door de Raad van State gehanteerde motief voor de vernietiging zou volgen dat een toestemming voor overdracht aan Guido TRYSESSEONE niet mogelijk is, de pachter-overdrager ofwel het gepachte goed zelf zal moeten blijven uitbaten ofwel een andere pachter-overnemer moeten aanspreken, ofwel zijn pacht beëindigen in welk geval het OCMW van Asse een nieuwe pachtovereenkomst kan aangaan; dat de eerste hypothese weinig waarschijnlijk is aangezien de zittende pachter zijn landbouwactiviteit heeft stopgezet; dat in de laatste twee gevallen verzoeker de kans krijgt om pachter te worden; dat voor het bestaan van een belang bij zijn beroep de verzoeker niet moet aantonen dat hij een subjectief recht heeft of dat in geval van vernietiging de overheid verplicht is een voor hem gunstige beslissing te nemen; dat de exceptie van gebrek aan belang evenmin kan worden aangenomen;

3. Over de gegrondheid van het beroep.

3.1. Overwegende dat verzoeker in zijn eerste en tweede middel de schending aanvoert van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de artikelen 1, 1°, 18 en 30 van de pachtwet; dat hij in zijn verzoekschrift met betrekking tot het eerste middel uiteenzet dat, wijl de wet van 29 juli 1991 de verplichting tot formele motivering heeft ingevoerd en die motivering, die afdoend moet zijn, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, het OCMW van Asse had dienen na te gaan of de activiteit, bestaande in schapenteelt

van de overnemer van de pacht, Guido TRYSSESOONE, een bedrijfsmatige exploitatie is in de zin van de pachtwet, en het dit als dusdanig diende aan te geven in zijn beslissing; dat hij ter staving van zijn tweede middel betoogt dat overeenkomstig artikel 1,1°, van de pachtwet een pachtovereenkomst maar kan bestaan wanneer het tijdelijk genot van een onroerend goed wordt verschaft aan een pachter, die dit onroerend goed dient te gebruiken voor zijn landbouwbedrijf; dat als landbouwbedrijf wordt aangemerkt “de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten, die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop”; dat het bedrijf een beroepsmatig en economisch karakter moet hebben; dat volgens verzoeker de activiteit van Guido TRYSSESOONE niet als een landbouwactiviteit in de zin van artikel 1, 1°, van de pachtwet kan worden beschouwd, omdat hij slechts een tiental schapen heeft, wat niet als een beroepsmatige bedrijvigheid kan worden aangemerkt; dat daarenboven het economisch karakter van zijn activiteit ontbreekt, gezien de schapenteelt niet is bedoeld voor de verkoop, terwijl Guido TRYSSESOONE zelfs geen BTW-nummer heeft en dus niet bedrijfsmatig kan verkopen;

3.2. Overwegende dat de tweede verwerende partij en de tussenkomende partij hierop antwoorden, vooreerst, dat de pachtovereenkomst niet noodzakelijk onderworpen moet worden aan de bepalingen van de pachtwet en dat ook de beoordeling van de opportuniteit om al dan niet in te stemmen met een pachtoverdracht niet noodzakelijk moet worden beoordeeld aan de hand van de bepalingen van de pachtwet : wanneer is voldaan aan de vereisten zoals bedongen in de oorspronkelijke pachtovereenkomst, kan het bestuur al dan niet instemmen met het principe van overdracht en de keuze van de overnemer zoals door de pachter voorgesteld;

3.2.1. Overwegende dat de tweede verwerende partij, wat het eerste middel betreft, stelt dat de raad voor maatschappelijk welzijn heeft nagegaan of voldaan was aan het vereiste van artikel 21 c van het lastenboek, dat, na vastgesteld te hebben dat aan die voorwaarden was voldaan, met de overdracht werd ingestemd en dat dan ook niet betwist kan worden dat de bestreden beslissing werd

gemotiveerd, alsook dat die motivering de beslissing draagt, nu de raad behoorde te onderzoeken of op grond van de contractuele bepalingen met de overdracht kon, mocht of moest worden ingestemd, waarbij zij ten overvloede erop wijst dat de bepalingen van het lastenkohier er geenszins in voorzien dat de derde aan wie de pacht wordt overgedragen, landbouwer moet zijn; dat de tussenkomen partij verwijst naar het handhavingsbesluit van 27 mei 1997, stellende dat de overheid haar beslissing duidelijk heeft gemotiveerd, nu zij zich heeft gebaseerd op de feitelijke toestand en de aangifte waarover zij beschikte in verband met de activiteiten van de tussenkomen partij, ook (impliciet) naar de bevoorrechte positie van Guido TRYSSESOONE, gezien hij pachter is van aanpalende percelen waarop aan schapenteelt wordt gedaan;

3.2.2. Overwegende dat aangaande het tweede middel de tweede verwerende partij herhaalt dat de hoedanigheid van landbouwer geen vereiste is waaraan de “derde” aan wie de pacht wordt overgedragen, moet voldoen, daar dit door artikel 21 c van het lastenkohier niet wordt voorgeschreven; dat bovendien de overnemer voldoet aan de voorwaarden, met name : het gepachte goed wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de landbouw en de landbouwbedrijvigheid heeft een economisch karakter; dat het onroerend goed wordt gebruikt voor het kweken en mesten van schapen, zijnde een landbouwactiviteit zo het dieren betreft bestemd voor de menselijke voeding; dat “hoofdzakelijk” duidt op een overwegend economisch belang : zodra de landbouwactiviteit primeert op de andere bedrijvigheid van de pachter, is deze pachter in de zin van de pachtwet; dat hierbij volgens de tweede verwerende partij niet zijn hoofdactiviteit van belang is, maar enkel de bestemming die hij in hoofdzaak aan het gehuurde goed geeft : de kwestieuze percelen worden enkel en alleen gebruikt voor de schapenkweek en de dieren worden verkocht, zodat aan de bij de pachtwet voorziene criteria is voldaan;

3.2.3. Overwegende dat de tussenkomenende partij betreffende het tweede middel stelt dat uit de motivering van het besluit van 27 mei 1997 zeer duidelijk blijkt dat Guido TRYSSESOONE jarenlang aan schapenteelt doet, waarvoor aangifte werd gedaan, dat er eveneens uit blijkt dat de schapenteelt niet alleen voor eigen gebruik is maar dat de opbrengst eveneens voor verkoop is bestemd, wat bewezen wordt door de aangiften die ter beschikking zijn van het OCMW, zodat zijn activiteit als een landbouwbedrijf moet worden beschouwd overeenkomstig artikel 1, eerste lid, 1°, tweede lid, van de pachtwet;

3.3. Overwegende dat verzoeker in zijn memorie van wederantwoord met betrekking tot het eerste middel repliceert dat het handhavingsbesluit van 27 mei 1997 geen bevestigende of hoe dan ook een niet enkel bevestigende, maar veeleer een uitleggende beslissing is, die één geheel uitmaakt met de beslissing van 20 maart 1997 en dat de motivering van beide beslissingen moet voldoen aan de wet van 29 juli 1991; dat volgens hem in de geviseerde beslissingen ten onrechte wordt gesteld dat Guido TRYSSESOONE als een landbouwer in de zin van de pachtwet moet worden aangemerkt, dat de motivering van 27 mei 1997 deel uitmaakt van de bestreden beslissing, dat deze onvoldoende gemotiveerd is, aangezien er wordt verondersteld dat Guido TRYSSESOONE landbouwer is zonder dat dit wordt geverifieerd, dat hij daarenboven geen pachter is; dat verzoeker met betrekking tot het tweede middel stelt dat de verwerende partij weliswaar laat gelden dat artikel 21 c van het lastenkohier niet voorschrijft dat de overnemer van de pacht een landbouwer moet zijn, doch dat het lastenkohier duidelijk verwijst naar de pachtwet en deze van toepassing verklaart, dat derhalve de verwerende partij de hoedanigheid van pachter aan de kant van de overnemer moet vaststellen, alsmede de gegevens waaruit zij zulks afleidt; dat volgens verzoeker zodoende moet worden nagegaan of het “bedrijf” van Guido TRYSSESOONE een economisch en beroepsmatig karakter vertoont, met andere woorden dat het een leefbaar landbouwbedrijf betreft; dat echter in het administratief dossier geen stuk terug te vinden is waaruit blijkt dat Guido TRYSSESOONE aan voornoemde voorwaarde voldoet, ofschoon het besluit van 20 maart 1997 geschorst werd omdat Guido TRYSSESOONE niet als landbouwer aangemerkt kon worden, dat de tweede verwerende partij vervolgens bij haar

standpunt is gebleven, aangezien dit volgens haar wel het geval is doch de vraag rijst waarop zij zich gebaseerd heeft; dat verzoeker zich sterk maakt dat Guido TRYSSESOONE geen bewijzen kan voorleggen dat hij een landbouwbedrijf uitbaat, zoals bijvoorbeeld het attest waaruit blijkt dat hij zich zou hebben aangeboden voor de landbouwtelling, of een boekhouding waaruit de omvang van de vermeende economische activiteit zou kunnen worden afgeleid;

3.4.1. Overwegende dat luidens artikel 30, eerste lid, van de pachtwet - boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3 van het Burgerlijk Wetboek - het de pachter van landeigendommen verboden is om de pacht geheel of gedeeltelijk aan anderen over te dragen; dat van dat verbod kan worden afgeweken met toestemming van de verpachter;

3.4.2. Overwegende dat in dezen de verpachter een openbaar bestuur is; dat een openbaar bestuur zijn onroerende eigendommen niet verpacht aan een willekeurig gekozen pachter, doch volgens bepaalde regels waarvan het in beginsel niet kan afwijken; dat zulks inhoudt dat, wanneer zoals ter zake de wet aan de pachter de mogelijkheid biedt om zijn pacht over te dragen aan een door hem gekozen derde, mits akkoord van de verpachter, deze laatste -het openbaar bestuur- dat akkoord niet kan verlenen in strijd met de regels welke de wet voorschrijft of die het zichzelf heeft opgelegd; dat krachtens de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de beslissing waarbij dat akkoord gegeven wordt bovendien op een aan de zaak aangepaste wijze moet doen blijken op grond van welke redenen dat akkoord gegeven of desgevallend geweigerd wordt;

3.4.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij ten onrechte stelt dat de pachtovereenkomst, en derhalve de pachtoverdracht, niet noodzakelijk moet worden onderworpen aan de bepalingen van de pachtwet; dat niet wordt betwist dat die wet van toepassing is op de initiële pachtovereenkomst tussen het OCMW van Asse en Jean CHRISTIAENS; dat zij dan ook van toepassing is op de overgedragen pacht, die de voortzetting vormt van de bestaande pachtovereenkomst met een

andere pachter; dat derhalve niet kan worden betwist dat op desbetreffende pachtoverdracht het lastenboek voor de verpachting van onroerende eigendommen, zoals vastgesteld bij besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van Asse van 4 september 1991, van toepassing is; dat luidens artikel 1 van dat lastenboek de verpachting onder de algemene regelen valt van het Burgerlijk Wetboek, artikelen 1714 tot 1762 en inzonderheid de pachtwet van 4 november 1969, gewijzigd door de wet van 7 november 1988; dat bij overdracht van pacht van deze onroerende goederen bijgevolg toepassing dient te worden gemaakt van de pachtwet, en Jean CHRISTIAENS zijn pacht enkel kan overdragen met het oog op de “pacht” van de onroerende goederen in de zin van artikel 1, eerste lid, 1°, van de pachtwet;

3.4.4. Overwegende dat verzoeker luidens het opschrift van het eerste middel de schending aanvoert van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat hij in het tweede middel de schending aanvoert van, onder meer, artikel 1, eerste lid, 1°, van de pachtwet; dat het bestreden besluit van 20 maart 1997 ten aanzien van de keuze van de pachter-overnemer uitdrukkelijk gemotiveerd is, als volgt :

“Gelet op art. 21 c van het lastenboek voor verpachting van onroerende eigendommen houdende dat de pachter zijn pacht geheel of ten dele aan derden (kan) overdragen mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming, en dit op straffe van nietigheid. In dit geval dient de pachter een schriftelijke aanvraag tot pachtoverdracht in en rechtvaardigt zijn keuze met alle nuttige inlichtingen en bescheiden. De aanvraag tot pachtoverdracht bevat de naam en het volledige adres van de kandidaat-overnemer, alsmede (de) aard en kadastrale gegevens van de desbetreffende percelen;

Gelet dat de lopende pachttermijn begint op 1 december 1997 en dus doorloopt tot respectievelijk 30 november 2005, waarna hij eventueel vernieuwbaar is met telkens nieuwe termijnen van 9 jaar”;

dat die motivering samengelezen moet worden met de motivering geformuleerd in het handhavingsbesluit van 27 mei 1997, weergegeven sub 1.5. hiervoor, waar op basis van een aantal gegevens geconcludeerd wordt dat Guido TRYSSESOONE een landbouwbedrijf uitbaat;

3.4.5. Overwegende dat aan het voorschrift van de wet van 29 juli 1991 derhalve blijkt te zijn voldaan; dat de vraag of ter zake die motivering "afdoende" is in de zin van de wet van 29 juli 1991 samenvalt met de vraag of de bestreden beslissing ook materieel op aanvaardbare motieven berust; dat, immers, blijkens het betoog van verzoeker bij het eerste en het tweede middel, hij niet alleen de formele motiveringsplicht geschonden acht, maar hij ook en vooral kritiek levert op de feitelijke en juridische juistheid van de motieven; dat hij stelt dat de pacht enkel kon worden overgedragen aan iemand die landbouwer is en dat de activiteit van Guido TRYSSESOONE geen bedrijfsmatige exploitatie is in de zin van de pachtwet, minstens dat het OCMW van Asse uitgaat van de veronderstelling dat Guido TRYSSESOONE een bedrijfsmatige exploitatie heeft, zonder dit concreet na te gaan;

3.4.6. Overwegende dat artikel 1 van de pachtwet van 4 november 1969, zoals vervangen bij de wet van 7 november 1988, als volgt luidt :

“Artikel 1. De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op :

1° de pacht van onroerende goederen die, hetzij vanaf de ingenottreding van de pachter, hetzij krachtens een overeenkomst van partijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk gebruikt worden in zijn landbouwbedrijf, met uitsluiting van de bosbouw.

Onder 'landbouwbedrijf' wordt verstaan de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop;

(...)”;

3.4.7. Overwegende dat uit die bepaling volgt dat onroerende goederen welke gebruikt worden voor een landbouwbedrijf in de zin van de wet, aan de dwingende bepalingen van de pachtwetgeving onderworpen zijn; dat hieruit echter niet kan worden afgeleid dat een openbaar bestuur een onroerend goed dat normaal dient voor de landbouw enkel zou mogen verpachten aan iemand die de uitbater is van een "landbouwbedrijf", met andere woorden het hoofdzakelijk gebruikt op een bedrijfsmatige wijze met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten die in hoofdzaak bestemd zijn voor verkoop op de markt, en nog minder dat dit landbouwbedrijf de hoofdactiviteit van de pachter zou moeten uitmaken; dat de overdracht aan iemand die volgens de wet niet als "landbouwer" kan worden

beschouwd ook niet meebrengt dat daardoor de pachtwet niet meer van toepassing zou zijn; dat echter wel moet worden aangenomen dat een door de wet toegelaten overdracht van de pacht aan een derde en de instemming van het bestuur daarmede, geen middel kan zijn om afbreuk te doen aan de pachtvoorwaarden en, meer bepaald, dat de pacht aldus niet kan worden overgedragen aan iemand die niet aan de voorwaarden voldoet om als pachter aangenomen te worden in het kader van een openbare of onderhandse verpachting; dat in zulk een geval het bestuur moet weigeren zijn instemming te geven met de pachtoverdracht;

3.4.8. Overwegende dat de eerste voorrangsnorm van artikel 4 van het lastenboek dat ter zake van toepassing is op de verpachting van de onroerende goederen van het OCMW van Asse, ingeval het hoogste bod meer bedraagt dan de hoogst toegelaten pachtprijs en moet worden overgegaan tot verhuring uit de hand, als volgt luidt: "aan de kandidaat die hoofdzakelijk een land- en tuinbouwactiviteit uitoefent (ten minste 50 % van zijn bedrijfsinkomen)"; dat aldus het bezit van de hoedanigheid van landbouwer overeenkomstig artikel 1 van de pachtwet weliswaar de belangrijkste voorkeurnorm uitmaakt doch geen absolute voorwaarde is om als pachter aangewezen te kunnen worden; dat bijgevolg die hoedanigheid ook niet absoluut vereist is voor degene aan wie de zittende pachter met toepassing van artikel 30 van de pachtwet zijn pacht wenst over te dragen; dat het OCMW van Asse dan ook niet gehouden is zijn instemming daarmee te weigeren; dat evenmin kan worden gesteld dat de onderhandse overdracht niet toegelaten is wanneer een andere kandidaat-overnemer aan een hogere voorkeurnorm voldoet; dat aldus immers de door de wet toegelaten pachtoverdracht onmogelijk zou worden gemaakt;

3.4.9. Overwegende dat het eerste en het tweede middel dienvolgens niet gegrond zijn; dat aangezien in het auditorsverslag die middelen gegrond worden verklaard en het onderzoek van de zaak daartoe beperkt is, de debatten moeten worden heropend,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep tegen "de beslissing van de minister van Cultuur, Gezin en Welzijn, van 17 juli 1997, inhoudende de afwijzing van het verzoek tot vernietiging van het toestemmen van het OCMW Asse in de pachtoverdracht ten voordele van de heer Tryssesoone" wordt verworpen.

Artikel 2.

De debatten worden heropend, wat het tweede voorwerp van het beroep betreft.

Artikel 3.

Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt ermee belast het onderzoek van de zaak volledig af te doen.

Artikel 4.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
drieëntwintig juni 2000 en drie, door de IXe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. DE BRABANDERE,	kamervoorzitter,
	L. HELLIN,	staatsraad,
	A. VANDENDRIESSCHE,	staatsraad,
Mevr.	S. VAN AELST,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. VAN AELST.

J. DE BRABANDERE.