

MODEL VAN PACHTOVEREENKOMST

HANDLEIDING

Dit model van pachtovereenkomst wordt vrijelijk aan de betrokkenen aangeboden door de vzw Terre-en-Vue. Doelstelling: het ter beschikking stellen van landbouwgronden vergemakkelijken door billijke contracten op te stellen die een goed evenwicht garanderen tussen de rechten en plichten van beide partijen. En dit met het oog op een duurzame productie met respect voor de aarde.

De pachtovereenkomst wordt geregeld door de **pachtwet** (**PW** in de toelichting), waarvan de meeste bepalingen verplicht gelden met het oog op de bescherming van de pachter (huurder) (cf. art. 56 PW), wat betekent dat alle overeenkomsten waarmee de pachter afziet van de rechten die hem bij wet verleend worden, als onbestaande beschouwd worden. Dit houdt ook in dat elke overeenkomst die beantwoordt aan de kenmerken en het doel als bepaald in de wet als pachtovereenkomst gekwalificeerd kan worden, zelfs als die overeenkomst een andere benaming kreeg (→ beschouwd als een pachtovereenkomst met toepassing van de wettelijke bepalingen).

We onderscheiden 4 soorten pacht, naargelang van de duur van de overeenkomst: de "klassieke" pacht (9 jaar, vernieuwbaar), de langlopende pacht (minstens 18 jaar), de pacht van 27 jaar en de loopbaanpacht. Deze 4 opties worden hieronder aangegeven in artikel 4 van deze modelovereenkomst.

Het model geeft de keuze tussen verschillende mogelijke formuleringen (aangegeven in het [groen] en, in de rand van het model, verwijzingen naar de wetgeving of belangrijke opmerkingen (in het **rood**), **toelichting** en **advies** voor die formuleringen.

Voorafgaande opmerking

**H**et model van erfpachtovereenkomst wordt opgesteld volgens de geldende wetgeving op 01/09/2016, met gebruik van de op die datum gekende praktijk en rechtspraak.

Het model is het resultaat van onderzoek inzake de geformaliseerde toegang tot grond. Het gebruik ervan zal zeker nieuwe vragen met zich meebrengen, die het contract op hun beurt zullen doen evolueren.

De gebruiker is volledig aansprakelijk voor het gebruik en de inhoud van het voorgestelde model. Dit model is ter informatie beschikbaar; het vormt geen omstandig juridisch advies en stelt de gebruiker er niet van vrij een rechtsprofessional te raadplegen. Reproductie van dit document is toegelaten, voor zover alle richtlijnen worden nageleefd.

# IN WELKE GEVALLEN GEBRUIKEN?

De pachtovereenkomst is de voornaamste contractuele basis in de relatie tussen een eigenaar en een landbouwer en is dus aangewezen voor/met professionele projectdragers en voor gronden die voor landbouw bestemd zijn.

De vrij lange termijnen die de wet oplegt en de wettelijke mechanismen voor overdracht/vernieuwing impliceren dat er van bij aanvang een vertrouwensrelatie bestaat tussen beide partijen. In dat verband zou het, voordat een langlopende overeenkomst gesloten wordt, nuttig kunnen zijn in een eerste fase te voorzien in een (gratis) bruikleenovereenkomst, waarvan de duur vrij wordt bepaald.

Praktisch?

Voor de landbouwgronden in Brussel zijn verschillende pachtovereenkomsten gesloten, steeds van (zeer) lange duur. Eigenaars zijn vandaag doorgaans terughoudend wegens de looptijden, de begrensde pachtprijs en de gezinsbescherming. Bovendien beperkt de teeltvrijheid de mogelijkheden inzake milieuclausules. (Zie infra)

Dit model stelt  **binnen de perken van de wettelijke bepalingen** formules voor.

Opmerking: omdat deze materie geregionaliseerd werd, is het mogelijk dat de verschillende gewesten de pachtwet in de toekomst zullen wijzigen.

|  |  |
| --- | --- |
| ***[Ofwel] ZIJN VERSCHENEN:*** *In het jaar ............, op .................* *Voor meester ............................., notaris te ..........................* *Enerzijds: dhr. / mevr. / instelling / rechtspersoon...........................………………....**Wonende / gevestigd te ………………………………………………………...,* ***hierna "de verpachter" genoemd;*** *Anderzijds: dhr. / mevr. / instelling / rechtspersoon...........................………………....* ***hierna “de pachter” genoemd;*** *Die ons hebben verzocht als volgt akte te nemen van de overeenkomst die ze met elkaar hebben gesloten:**[****Ofwel] TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN****Enerzijds: dhr. / mevr. / instelling / rechtspersoon...........................………………....**Wonende / gevestigd te ………………………………………………………...,* ***hierna "de verpachter" genoemd;****Anderzijds: dhr. / mevr. / instelling / rechtspersoon...........................………………....* ***hierna “de pachter” genoemd;******DE PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:******Artikel 1. VOORWERP VAN DE PACHT****De verpachter verklaart het hierna vermelde goed in pacht te geven aan de pachter, die hiermee instemt:* ***Gemeente*** *............................* *Een landbouwbedrijf / een terrein gelegen ………………………………....., omvattende [nader bepalen: grond, weiden, gebouwen, toegangswijze …].**Met een totale oppervlakte van ................................ volgens de onderstaande kadastrale opmeting en conform het aan deze overeenkomst toegevoegde plan:* *Perceel 1. - ..... hectare ..... are, ..... centiare, afdeling ...... , nr. ..... ;* *Perceel 2. - ..... hectare ..... are, ..... centiare, afdeling ...... , nr. ..... ;* *Perceel 3. - ..... hectare ..... are, ..... centiare, afdeling ...... , nr. ..... ;* *Enz.****Oorsprong van eigendom****De hierboven beschreven goederen zijn eigendom van de erfpachtgever krachtens ..........................................* ***Garantie van oppervlakte****De bovenvermelde kadastrale oppervlaktegegevens zijn niet gewaarborgd.* *De kosten voor een eventuele opmeting tijdens de pacht vallen ten laste van de partij die erom verzoekt. Ingeval er een verschil zou blijken, moet dit minstens een twintigste bedragen om een proportionele wijziging van de toepasselijke pachtprijs te rechtvaardigen vanaf de eerste vervaldag die volgt op het verzoek, onverminderd het recht van de pachter om de ontbinding van de pachtovereenkomst te vragen.**[in voorkomend geval:]****Bouwgrond [of] grond met industriële bestemming****De verpachter verklaart en de pachter erkent dat het voornoemde goed [of:] de volgende gedeeltes van het voornoemde goed …………………… een bouwgrond [of] een grond met industriële bestemming uitmaakt/uitmaken.****Toevoeging van gronden****De verpachter behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor aan de verpachte gronden andere gronden toe te voegen waarvan hij de eigenaar is. Zodoende zullen deze gronden beschikbaar worden overeenkomstig artikel 5 van de pachtwet.**De pachter stemt vooraf in met deze uitbreiding van het landbouwbedrijf en de verwerking ervan in deze pachtovereenkomst, in het bijzonder wat de regels met betrekking tot de duur betreft.****ARTIKEL 2. BESTEMMING VAN HET GOED****Het goed is hoofdzakelijk bestemd voor [nader bepalen:**……………………………………………………………...………………… (akkerbouw, tuinbouw, veeteelt, boomgaard ...)**[in voorkomend geval:]**Bijkomstig is het goed eveneens bestemd voor [nader bepalen:**……………………………………………..……………………………………**(bijkomende activiteiten zoals didactische animatie, rondleidingen ...)**De bijkomende activiteit mag ten hoogste ….% van de verpachte grond bestrijken of ….% vertegenwoordigen van de omzet van de pachter (schrappen wat niet past).**Voor elke wijziging van de bestemming is de instemming van de verpachter vereist.****ARTIKEL 3. TOESTAND VAN HET GOED****De pachter verklaart het gehuurde goed te kennen. Hij aanvaardt dit goed in de toestand waarin het zich bevindt bij de ingenottreding, zonder verhaalmogelijkheid tegen de verpachter. De pachter zal het goed terugbezorgen in de toestand waarin het zich bij afloop zal bevinden, zonder verhaalmogelijkheid van de verpachter.**Ofwel:* *De partijen hebben op ...................... een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt, waarvan het origineel bij deze pachtovereenkomst is gevoegd.**In de plaatsbeschrijving wordt het volgende nauwkeurig vastgesteld:**- de toestand van de gronden [en de gebouwen] alsook hun onderhoudsgraad;**- de oppervlakten en locatie van de blijvende weiden;**- de oppervlakten, locatie en toestand van de vaste landschapsonderdelen: hagen, verspreide bomen, bomenrijen, taluds, kreupelbossen, fruit- en hoogstambomen, poelen, vijvers, stenen muurtjes ...;**- de bossen.**Ofwel:* *Een plaatsbeschrijving zal tegensprekelijk opgemaakt worden met gedeelde kosten (of: op kosten van ..............) binnen drie maanden na ingebruikneming door de pachter. Deze beschrijving zal opgesteld worden door dhr./mevr., expert(e), die de partijen zal oproepen ..................* *Ofwel:**Bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving wordt de pachter verondersteld, behoudens tegenbewijs, het goed ontvangen te hebben in de toestand waarin het zich zal bevinden op het einde van het gebruik.* *[****in voorkomend geval****:]**De pachter verklaart bij zijn ingebruikneming het volgende gratis te hebben ontvangen: ............... (stro, mest en navetten, bij voorraad gedane bebouwingen, inzaaiingen ................), waarmee rekening gehouden moet worden bij zijn uittreding.* ***ARTIKEL 4. DUUR VAN DE PACHT******Ofwel:Optie 1 = gebruikelijke pacht****De pachtovereenkomst wordt gesloten voor een periode van negen jaar die ingaat op .................. en verstrijkt op ...................... .* *De pacht wordt automatisch vernieuwd voor een nieuwe periode van negen jaar, tenzij de verpachter ze opzegt, uitsluitend op grond van een wettelijke reden.****Ofwel:Optie 2 = pacht voor 27 jaar****De pacht wordt verleend en aanvaard voor een periode van zevenentwintig volledige en opeenvolgende jaren. Deze periode gaat in op ............... en verstrijkt op .................. .* *Tijdens deze periode van 27 jaar kan de verpachter de pacht niet beëindigen om het goed zelf te exploiteren.**Na afloop van deze periode kan de verpachter een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen, met inachtneming van de voorwaarden bepaald in artikel 8, § 2, tweede en derde lid, van de pachtwet.****Ofwel:Optie 3 = loopbaanpacht****De verpachter verleent de pachter, die hiermee instemt, een pacht in de vorm van een loopbaanpacht.* *De pacht gaat in op ................................ en eindigt van rechtswege op ......................, zijnde de datum waarop de pachter (of de jongste medepachter) de leeftijd van vijfenzestig jaar bereikt.* *Op dat tijdstip kan de verpachter vrij en volledig over zijn goed beschikken zonder dat hiervoor een opzegging vereist is en zonder dat de pachter zich hiertegen op enigerlei wijze kan verzetten.* *Wanneer de pachter evenwel in het bezit van het goed wordt gelaten na het einde van de loopbaanpacht, wordt de loopbaanpacht stilzwijgend verlengd van jaar tot jaar.**Tijdens een periode van 27 jaar kan de verpachter de pacht niet beëindigen om het goed zelf te exploiteren.**[In voorkomend geval]****Bijzonder geval: bouwgrond [of]] grond met industriële bestemming****De pachtduur wordt door de partijen vastgesteld onverminderd de toepassing van artikel 6 van de pachtwet, waarin bepaald is dat de verpachter op ieder ogenblik een einde kan maken aan de pacht als het gaat om bouwgrond [of] grond die voor industriële doeleinden bestemd is. In dat geval dient de verpachter een opzegtermijn van 3 maanden in acht te nemen, die verlengd kan worden om de pachter in staat te stellen de wassende vruchten te oogsten.****Eventuele toevoeging van percelen****Als de partijen tijdens de pacht een overeenkomst bereiken voor de pacht van andere gronden van de verpachter die beschikbaar zouden worden, worden de betrokken percelen verpacht voor een termijn die gelijktijdig met deze pacht verstrijkt en onder dezelfde voorwaarden.****ARTIKEL 5. PACHTPRIJS EN ANDERE GELDELIJKE LASTEN****De pachtprijs wordt overeenkomstig de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprijzen vastgesteld op het bedrag van het kadastraal inkomen vermenigvuldigd met de geldende coëfficiënt:* *- ........................... voor gronden en weiden (art. 2, § 1)* *- ........................... voor gebouwen (art. 3).* *De pachtprijs kan overeenkomstig de wet herzien worden.* *[of* ***Bij lange pachtduur:****[Geval van de opties 2 en 3 van artikel 4 hierboven]:* *De wettelijke basispachtprijs wordt verhoogd met ....... % voor gronden en weiden en met ....... % voor gebouwen, conform artikel 4 van de wet tot beperking van de pachtprijzen.* ***Betalingswijze****De pachtprijs wordt jaarlijks (of halfjaarlijks) betaald, bij verstreken termijn (of vooraf), op ..................…, via overschrijving op rekening nummer ....................... (of ten kantore van de ondertekenende notaris) of op enige andere wijze die de verpachter aangeeft, met inachtneming van artikel 23, derde lid van de pachtwet.* *Dit bedrag wordt opeisbaar louter door het aanbreken van de vervaldag, zonder dat een aanmaning of ingebrekestelling moet worden verzonden; elke vertraging bij de betaling leidt van rechtswege tot een interest van ........................ procent, berekend per dag of per maand, vanaf de vervaldatum.* ***Andere financiële lasten****Voor deze overeenkomstsluitende partijen kan er in geen enkele financiële last worden voorzien noch kan aan deze partijen enige financiële last worden opgelegd die niet wordt bepaald in de pachtwet.****ARTIKEL 6. GENOTSVOORWAARDEN EN ONDERHOUD******Verplichtingen van de verpachter****De verpachter dient het verpachte goed in goede staat van onderhoud en herstellingen ter beschikking van de pachter te stellen tijdens de volledige pachtduur en moet er hem vrij genot van verlenen.**De verpachter of zijn afgevaardigde heeft op elk ogenblik toegang tot het verpachte goed om zich te vergewissen van de correctie uitvoering van de verplichtingen.**Hij licht de pachter in over zijn bezoek [in voorkomend geval: met inachtneming van een termijn van ……………………...]****Verplichtingen van de pachter****De pachter* ***voorziet het goed steeds*** *van [nader bepalen: de dieren en het gereedschap nodig voor het bedrijf].* *Hij dient het goed als een* ***goede huisvader*** *te gebruiken voor de overeengekomen bestemming en overeenkomstig de aard van de plaats en de goede landbouwpraktijken. Hij moet het goed bovendien gebruiken binnen de grenzen die de wet bepaalt en met inachtneming van de rechten van derden.* *De pachter moet de bestaande, al dan niet natuurlijke bestanddelen [in voorkomend geval: die in de plaatsbeschrijving zijn opgenomen] in goede staat houden.* *Hij dient met het oog op vrijwaring in het bijzonder de hagen, wegen, bomen en het struikgewas te onderhouden.* *Deze verplichting geldt ook voor de grachten, de niet-bevaarbare waterlopen die zich op of langs het verpachte goed bevinden, de waterputten en greppels, afsluitingen en alle andere toebehoren en constructies nodig voor het bedrijf. Hij mag de afzomende bomen snoeien.**De pachter verbindt zich ertoe te zorgen voor het* ***toezicht*** *op en de zorgzame exploitatie van het goed. Hij neemt met name de nodige maatregelen om klachten te vermijden vanwege de* ***omwonenden****, zowel wegens zijn of andermans exploitatie.**De verpachter kan in geen geval aansprakelijk gesteld worden voor* ***diefstal, schade****, of enige andere risico's en strafbare feiten die zich zouden voordoen [[4]in voorkomend geval, nader bepalen: zoals ………………………………………… (geluidshinder, gerij, netheidsproblemen, aantasting van het landschap, verspreiding van invasieve soorten, parasieten, geurhinder …)**Op het terrein mag geen enkele voorziening aangebracht worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter.* *De pachter verbindt zich ertoe in voorkomend geval de* ***nodige vergunningen*** *te verkrijgen.**De pachter moet het goed* ***teruggeven*** *in een toestand van vruchtwisseling, vruchtbaarheid en netheid die gelijkwaardig is aan de bestaande toestand bij de ingenottreding.**In casu wordt verstaan onder:**- "toestand van vruchtwisseling": ………………………………………….**- "toestand van vruchtbaarheid": ………………………………………...**- "toestand van netheid": ………………………………………………...**Meer bepaald mogen er geen invasieve planten noch zware metalen worden aangetroffen.**Bij tekortkoming kan de verpachter de ontbinding van de pachtovereenkomst vragen bij de rechter.**[Optie]* ***Milieuclausules****De pachter verbindt zich ertoe het in pacht gegeven goed te gebruiken volgens technieken en praktijken die de kwaliteit van de bodem, de natuurlijke rijkdommen, de kwaliteit van de landschappen en de biodiversiteit vrijwaren.**In het kader van de exploitatie van het in pacht gegeven goed stemmen de partijen in met de milieuclausules die in de bijlage bij deze overeenkomst worden opgenomen.**[In voorkomend geval:****Voorwaarden verbonden aan de ligging van het goed****De partijen komen onderstaande voorwaarden overeen, gelet op de ligging van het goed in [nader bepalen: beschermd landschap / gebied beschermd als natuurreservaat / bosgebied / Natura 2000-gebied / ... in voorkomend geval gebied onderworpen aan een beheersplan]:**…………………………………………………………………………………****ARTIKEL 7. HERSTELLINGEN****De pachter dient alle herstellingen met zorg uit te voeren. Hij moet de verpachter inlichten wanneer er werken vereist zijn die hem ten laste vallen, op straffe van hiervoor zelf aansprakelijk te zijn in plaats van de verpachter. De pachter draagt de kosten voor alle herstellingen die noodzakelijk zouden worden als gevolg van het niet inlichten van de verpachter of nalatigheid in de uitvoering van de huurherstellingen.* *De grote herstellingen vallen uitsluitend ten laste van de verpachter. Laatstgenoemde behoudt zich het recht voor alle herstellingen te laten verrichten die nodig zijn voor de instandhouding van het goed, zonder dat de pachter hiervoor aanspraak kan maken op een vermindering van de pachtprijs of vergoedingen.****ARTIKEL 8. TOEVAL****Optie 1**De pachter neemt het gewone toeval zoals hagel, bliksem of vorst niet te zijnen laste, noch het buitengewone toeval zoals voor de streek ongewone verwoestingen door oorlog of een overstroming.**Optie 2**Verliezen of schade die te wijten zijn aan het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst, blijven ten laste van de pachter zonder vermindering van de pachtprijs, noch schadeloosstelling. De gevolgen van het buitengewone toeval, zoals voor de streek ongewone verwoestingen door oorlog of een overstroming, kunnen niet ten laste van de pachter gelegd worden*.*Indien ten minste de helft van een oogst door toeval verloren gaat, voordat hij van de grond is gescheiden, kan de pachter vermindering van de pachtprijs vorderen, tenzij hij schadeloos gesteld is of aansprakelijk is voor een vertraging in het binnenhalen van de oogst.****ARTIKEL 9. VERZEKERINGEN****De pachter gaat op zijn kosten een verzekering aan bij een als solvabel bekend staande verzekeringsmaatschappij tegen alle risico's, meer bepaald brand, bliksem en ontploffingen, [terrein, meubilair, materieel, vee en oogst], voor hun volledige waarde, evenals ter dekking van huurrisico's voor het volledige gepachte goed.**Hij moet de goederen doorlopend verzekeren en moet op elk verzoek van de verpachter kunnen aantonen dat hij de premies heeft betaald, door overlegging van de polis en de kwijtingen van de premies.* *[In voorkomend geval: In geval van brand is de verpachter in geen geval verplicht de eventuele gebouwen die schade hebben opgelopen, opnieuw op te richten. De pacht wordt verbroken bij verlies van het verpachte goed, tenzij de schade volledig gedekt wordt door de verzekeringsmaatschappij, zonder enige tenlasteneming door de verpachter. De pachtprijs blijft in dat geval verschuldigd tijdens de periode van de heropbouw.****ARTIKEL 10. BELASTINGEN EN TAKSEN****De onroerende voorheffing en alle belastingen, kosten of enige ander lasten die aan de verpachte goederen zijn verbonden, vallen ten laste van de verpachter.* *De taksen en lasten met betrekking tot het genot van het gepachte goed zijn voor rekening van de pachter, en meer bepaald het ruimen van de grachten en van de niet-bevaarbare waterlopen die zich op of langs het verpachte goed bevinden, evenals de belasting- en verzekeringspremieverhogingen wegens gebouwen, werken of aanplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht.****ARTIKEL 11. WEDERRECHTELIJKE TOE-EIGENING****De pachter is, op straffe van betaling van alle kosten en schadevergoeding, gehouden de verpachter binnen een termijn van [nader bepalen: ……… bijvoorbeeld acht] dagen, te verwittigen van wederrechtelijke toe-eigeningen vanhet gepachte goed.* ***ARTIKEL 12. ERFDIENSTBAARHEDEN****De pachter moet zich tegen de verjaring van de heersende erfdienstbaarheden [[2]in voorkomend geval: als aangegeven in de bij deze overeenkomst gevoegde plaatsbeschrijving] verzetten, alsook tegen de vestiging van nieuwe erfdienstbaarheden, door de verpachters tijdig te verwittigen.**Hij draagt alle passieve dienstbaarheden, zowel van zichtbare als van niet-zichtbare aard.* ***ARTIKEL 13. OVERDRACHT VAN DE PACHT******Overdracht en onderpacht****Behoudens de wettelijke uitzonderingen als bepaald in de artikelen 34, 34bis en 35 van de pachtwet, is het de pachter verboden de pacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of deze geheel of gedeeltelijk in onderpacht te geven zonder uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter.**Elke overdracht of onderpacht die niet uitdrukkelijk is toegestaan met een geschreven document van de verpachter geeft aanleiding tot de ontbinding van de overeenkomst.****Ruil****De pachter mag teeltruil verrichten met andere landbouwexploitanten. In dat geval dient hij de verpachter vooraf in te lichten met een ter post aangetekende brief en indien nodig aantonen dat de ruil werkelijk plaatsvindt. Ten aanzien van de verpachter blijft hij evenwel aansprakelijk voor de uitvoering van deze pachtovereenkomst.****Overlijden van de pachter****Bij overlijden van de pachter, behoudt de verpachter zich het recht voor de pacht te verbreken, op voorwaarde dat - conform artikel 39 van de pachtwet - de pachter geen overlevende echtgenoot achterlaat, noch afstammelingen of aangenomen kinderen, of geen afstammelingen of aangenomen kinderen van de echtgenoot, of geen echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.**In dat geval zal van de opzegging overeenkomstig artikel 39 van voornoemde wet kennis worden gegeven aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter binnen een jaar na het overlijden, op straffe van verval.* *Is de opzegging aldus geoorloofd, dan heeft ze eerst twee jaar na de kennisgeving uitwerking.****ARTIKEL 14. VERKOOP****Bij verkoop van het verpachte goed of bij ontbinding van de overeenkomst, moet de pachter affiches laten aanbrengen op de daartoe best geschikte plaatsen en de verpachte goederen laten bezichtigen op volgende dagen en tijdstippen ..........., x maal per maand (of: overeen te komen, of bij ontstentenis daarvan, vast te stellen door de vrederechter).* *Dit artikel geldt onverminderd het voorkooprecht dat aan de pachter verleend wordt door de artikelen 47 en volgende van de pachtwet.****ARTIKEL 15. EINDE VAN DE PACHT****De uittredende pachter moet tijdens het laatste jaar dat aan zijn vertrek voorafgaat en naarmate zijn oogst is binnengehaald aan de intredende pachter alle nodige faciliteiten verlenen voor de werkzaamheden van het volgende jaar, in overeenstemming met de plaatselijke gebruiken.****Ontbinding wegens tekortkoming****Indien de pachter van een landeigendom dit niet voorziet van de dieren en het gereedschap nodig voor het bedrijf, indien hij met de bebouwing ophoudt, indien hij bij de bebouwing niet als een goed huisvader handelt, indien hij het gepachte voor een ander doel aanwendt dan waartoe het bestemd was, of, in het algemeen, indien hij de bepalingen van de pachtovereenkomst niet nakomt, en daardoor schade ontstaat voor de verpachter, kan deze, naargelang de omstandigheden, de pachtovereenkomst doen ontbinden.**In geval van ontbinding door de schuld van de pachter, is deze gehouden tot schadevergoeding.**.* *[in voorkomend geval, wanneer er verschillende pachters zijn:]****ARTIKEL 16. HOOFDELIJKE EN ONDEELBARE AANSPRAKELIJKHEID****De pachter is ten aanzien van de verpachter hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot alle verplichtingen die voortvloeien uit deze pacht.* *Zijn erfgenamen en rechtverkrijgers zijn daar eveneens toe gehouden, behalve in het geval waarin artikel 44 van de pachtwet voorziet.**Opgemaakt te .............................**In evenveel originele exemplaren als er partijen zijn**De verpachter\***De pachter\***\* Naam, voornaam, handtekening, eventueel hoedanigheid, voorafgegaan door de vermelding "Gelezen en goedgekeurd"* | ***Facultatief****: de pacht kan gesloten worden bij authentieke akte (ten overstaan van een notaris) of onderhands.* ***Tip****: bij voorkeur een schriftelijke en geregistreerde pachtovereenkomst Een mondelinge pachtovereenkomst zonder schriftelijk document is geldig, maar sterk af te raden.****Belangrijk****: een authentieke akte is verplicht bij verhoging van de pachtprijs; zie artikel 5 van dit model van overeenkomst.****Toelichting****: de partijen kunnen natuurlijke of rechtspersonen zijn.**Zowel voor de verpachter als voor de pachter kan het om één of meerdere personen gaan.**= Aanduiding van het goed, te preciseren****Tip****: geef een zo nauwkeurig mogelijke beschrijving van het goed, de ligging, de oppervlakte en de kadastrale gegevens ervan.**Een plan toevoegen in de bijlage maakt het beschrijven eenvoudiger.****Toelichting****: de verpachter moet houder zijn van een zakelijk recht op het goed (als eigenaar, erfpachter, vruchtgebruiker …).****Tip****: nuttig als men minder conflicten wil over de omvang****.******PW****, art. 15 is van toepassing bij vergissingen inzake oppervlakte.****Belangrijk****: wanneer het gaat om bouwgrond of grond bestemd voor industriële doeleinden, voorziet art. 6 van de PW in de mogelijk­heid voor de verpachter om de pacht op elk ogenblik te beëindi­gen (met een opzegtermijn van 3 maanden) om de verpachte goederen te gebruiken overeen­komstig hun eindbestemming (→ opnemen in de pachtovereenkomst).****Toelichting:*** *wat is het nut van deze toevoeging? Bij de eventuele uitbreiding van de hoofdpacht met een kleinere oppervlakte blijft het duurvoordeel m.b.t. de hoofdpacht behouden.****PW****, art. 1 definieert het begrip landbouwbedrijf; art. 2 voorziet in uitzonderingen.****Tip****: het is nuttig om aan te geven of deze activiteiten openstelling en toegang voor het publiek en/of groepen impliceren.****Tip:*** *de bijkomende en hoofdbestemming van het goed precies omschrijven is belangrijk om te vermijden dat een activiteit vervolgens zou verworden tot een typische handelsactiviteit zonder landelijk karakter.****Toelichting****: clausule met risico van nietigheid omdat ze beschouwd kan worden als strijdig met de het principe van de teeltvrijheid (art. 24 PW)****Toelichting****: de plaatsbeschrijving is facultatief maar wordt sterk aanbevolen, om elk misverstand te vermijden.**Art. 45, 6. PW: kan geëist worden door een van de partijen gedurende de drie eerste maanden of zelfs opgelegd worden door de rechter.****Tip****: voor zover mogelijk worden de elementen geduid op een kaart of luchtfoto. Hun toestand (goede staat, aantasting) wordt aangegeven.****Tip****: nuttig omdat het mogelijkheid biedt de staat van het goed te verduidelijken, alsook de voorwaarden inzake teruggave en betaling van vergoedingen bij het verlaten van het gepacht goed.**De vergoedingen aan de uittredende pachter worden geregeld door art. 45 van de PW.****Belangrijk****: de verplichte minimumduur van een pacht bedraagt 9 jaar. Een kortere duur wordt automatisch op 9 jaar gebracht (art. 4 van de PW).**Art. 8, § 1 van de PW voorziet in twee achtereenvolgende periodes - 2 x 9 jaar - waarin de pacht niet beëindigd kan worden.****Art. 8, § 2 van de PW****: voorziet in pacht met een duur van minstens 27 jaar.****Belangrijk****: de mogelijkheid voor de verpachter om de pacht te beëindigen met het oog op de verkoop van het goed geldt enkel in geval van een pacht voor 27 jaar.****Art. 8, § 3 van de PW*** *voorziet in loopbaanpacht.* ***Opgelet****: vaste periode van min. 27 jaar tot max. tijdstip waarop de pachter 65 jaar wordt (→ moet dus gesloten worden voor de pachter 38 jaar oud is)****Toelichting****: het kenmerk 'bouwgrond' of 'grond bestemd voor industriële doeleinden' is reeds opgenomen in artikel 1 van dit model van overeenkomst.****Belangrijk****: er geldt een verplichte berekeningswijze voor de pachtprijs. De partijen mogen er niet van afwijken.**Coëfficiënt vastgesteld per provincie en per landbouwgebied****Toelichting****: de prijs, in het bijzonder de pachtprijs, moet niet noodzakelijkerwijze in geld bepaald zijn (Cass. b., 11.03.1948)**De prijs kan bijvoorbeeld bedongen worden in landbouwproducten: art. 19 van de PW****Belangrijk****: om een verhoging van de pachtprijs te kunnen genieten in het kader van een langlopende pacht, een pacht voor 27 jaar of een loopbaanpacht, is een authentieke akte vereist; zie hierboven****Tip:*** *onder meer nuttig om zich te vrijwaren in geval van aantasting of eventuele schade.****Toelichting, te maken keuze:****Het wordt ten sterkste aanbevolen om de genotsvoorwaarden / de verbintenissen van de partijen te bepalen, maar deze richtlijnen zijn slechts voorstellen, te kiezen en aan te passen volgens het geval.****Tip****: zodanig geformuleerd dat art. 29 van de PW toegepast kan worden (voorziet in de mogelijkheid om de pachtovereenkomst te ontbinden bij tekortkoming)****Tip****: bepaling die rechtstreeks geïnspireerd is op art. 24 van de PW.**+ toevoegingen bij de PW****Tip****: nuttig voor een landbouwactiviteit midden in het stadsweefsel of in de nabijheid van woonzones, des te meer jegens argwanende omwonenden.**De art. 24 tot 28 van de PW betreffen gebouwen en beplantingen op het goed.****Tip:*** *facultatief, maar aanbevolen om conflicten te vermijden als gevolg van ongepast gebruik of ongepaste verbouwingen.* ***Tip****: bepaling die rechtstreeks geïnspireerd is op art. 24 van de PW*.*Alle contractuele bedingen die de pachter beperken in zijn vrijheid wat de teeltwijze van de gepachte gronden of de beschikking over de landbouwproducten betreft, worden als onbestaande beschouwd.**Pachtbedingen die ertoe strekken het verpachte goed terug te geven in een toestand van vruchtwisseling, vruchtbaarheid en netheid die gelijkwaardig is aan de bestaande toestand bij de ingenottreding, zijn echter toegestaan. Hetzelfde geldt voor de bedingen die het recht beperken tijdens de pachtovereenkomst gebruik te maken van de mest van de boerderij en voor de bedingen die bepalen dat het recht het stro te gebruiken in de laatste twee jaar wordt beperkt tot de helft van het maximum.**De bedingen die de hagen, wegen, bomen en het struikgewas vrijwaren zijn eveneens geldig.****Toelichting****: art. 22 van de PW bepaalt dat de gevolgen van het gewone toeval slechts door een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter gelegd kunnen worden.**De gevolgen van het buitengewone toeval kunnen in geen geval ten laste van de pachter gelegd worden.****Toelichting****: art. 21 van de PW voorziet hier uitdrukkelijk in.****Toelichting****: art. 20 van de PW verklaart alle bedingen onbestaande waarbij lasten die (krachtens de wet of een overeenkomst) de verpachter toekomen, opgelegd worden aan de pachter, behalve in de hiernaast aangegeven gevallen.****Toelichting****: geformuleerd met toepassing en inachtneming van art. 16 van de PW****Toelichting****: de art. 30 tot 37 van de PW hebben betrekking op onderpacht, ruil en pachtoverdracht.****Belangrijk: Omdat de PW dwingend is, mag niet afgeweken worden van de uitdrukkelijke mogelijkheid tot overdracht binnen de familie waarin de artikelen 34, 34bis en 35 van de PW voorzien (= bevoorrechte overdracht).****De wet verbiedt overdracht en onderpacht waarvoor geen toestemming is verleend (art. 30 van de PW), maar bepaalt niet uitdrukkelijk dat het een reden tot verbreking is. Het is dus voorzichtiger dit uitdrukkelijk als zodanig op te nemen in de overeenkomst.****Belangrijk****: volgens art. 39 van de PW geldt deze mogelijkheid voor de verpachter enkel indien ze uitdrukkelijk is opgenomen in de overeenkomst, onverminderd het recht van bevoorrechte overdracht (cf. hierboven).****Toelichting****: geformuleerd met toepassing en inachtneming van art. 29bis van de PW****Toelichting****: § 11 (art. 47 tot 55) van de PW betreft de vervreemding van het gepachte goed en recht van voorkoop van de pachter.****Toelichting****: art. 29 van de PW betreft de ontbinding door toedoen of schuld van de pachter.**Zie ook art. 6 van dit model van overeenkomst.* |

# VOORSTEL VAN BIJLAGEN BIJ DE PACHTOVEREENKOMST

***BIJLAGE 1 - Plan(nen) met de ligging van het goed (bv. kadastraal plan) - inplanting van de site***

***BIJLAGE 2 - Plaatsbeschrijving***

