

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 18 december 2003 houdende de Waalse Ambtenarencode, inzonderheid op de artikelen 361 en volgende, zoals gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 26 september 2019 tot regeling van de werking van de Regering, zoals gewijzigd, artikel 9;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 5 december 2019 betreffende telewerk;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 13 maart 2020 houdende diverse bepalingen inzake ambtenarenzaken in de context van de coronaviruspandemie en op het besluit van de Waalse Regering van 30 april 2020 houdende diverse bepalingen inzake ambtenarenzaken in de context van de coronaviruspandemie en de stapsgewijze heropbouw van de activiteiten;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 30 juni 2020 houdende diverse bepalingen inzake ambtenarenzaken in de context van de coronaviruspandemie en de stapsgewijze heropbouw van de activiteiten;

Gelet op de besluiten van de Waalse Regering van 24 september 2020, 16 december 2020, 29 april 2021 en 1 juli 2021 en 7 oktober 2021 tot verlenging tot respectievelijk 31 december 2020, 31 maart 2021, 30 juni 2021 en 30 september 2021 van de bepalingen van het besluit van de Waalse Regering van 30 juni 2020 houdende diverse bepalingen inzake ambtenarenzaken in de context van de coronaviruspandemie en de stapsgewijze heropbouw van de activiteiten;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 13 januari 2022 tot vaststelling van de verdeling van de ministeriële bevoegdheden en tot regeling van de ondertekening van haar akten;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 9 december 2021;

Gelet op de instemming van de Minister van Begroting, gegeven op 23 december 2021;

Gelet op het onderhandelingsprotocol nr. 817 van Sectorcomité nr. XVI, gesloten op 21 januari 2022;

Gelet op de Generieke gids om de verspreiding van COVID-19 op het werk tegen te gaan, die het resultaat is van de samenwerking tussen de Hoge Raad voor Preventie en Bescherming op het Werk, de FOD Werkgelegenheid en de Economic Risk Management Group en die beschikbaar is op de website van de FOD Werkgelegenheid;

Overwegende dat de noodsituatie met betrekking tot de pandemie van het COVID-19 coronavirus is uitgeroepen tot 28 januari 2022;

Overwegende dat, krachtens het Koninklijk Besluit van 28 oktober 2021, zoals gewijzigd, telewerken opnieuw verplicht is tot 4 dagen per week tot 19 december 2021 en tot 3 dagen per week vanaf 20 december 2021;

Overwegende dat het aantal nieuwe COVID-19-infecties blijft stijgen, met zeer hoge incidenties, en dat het virus opnieuw snel circuleert in alle regio's en leeftijdsgroepen, zonder dat er een duidelijke indicatie is van wanneer de situatie aanzienlijk zal verbeteren;

Gelet op de social distancing die moet worden behouden;

Overwegende dat de toestemming om telewerk te verrichten normaliter verleend wordt tot maximaal 2 dagen per week of 1 dag per week voor personeelsleden van rang A5, B1, C1 en D1;

Gelet op de noodzakelijkheid om de continuïteit van de openbare dienstverleningsopdrachten, de inachtneming van de gezondheidseisen en de dwingende crisisgerelateerde familiale noden met elkaar te verzoenen;

Op de voordracht van de Minister van Ambtenarenzaken;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. De bepalingen van het besluit van de Waalse Regering van 30 juni 2020 houdende diverse bepalingen inzake ambtenarenzaken in de context van de coronaviruspandemie en de stapsgewijze heropbouw van de activiteiten worden overeenkomstig artikel 7 van dit besluit tot 31 maart 2022 verlengd.

Art. 2. Voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 maart 2022 wordt de forfaitaire maandelijkse verplichte vergoeding voor telewerk vastgesteld op 50 euro per maand ter dekking van de kosten van de internetverbinding en andere kosten in verband met telewerk.

Art. 3. Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2022.

Namen, 3 februari 2022.

Voor de Regering :

De Minister-President,

E. DI RUPO

De Minister van Ambtenarenzaken, Informatica, Administratieve Vereenvoudiging,
belast met Kinderbijslag, Toerisme, Erfgoed en Verkeersveiligheid,

V. DE BUE

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C - 2022/30708]

23 DECEMBRE 2021. — Arrêté ministériel établissant un modèle-type de contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée et applicable à tout propriétaire public en vertu de l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme

Le Ministre de l'Agriculture,

Vu l'ancien Code civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : Des règles particulières aux baux à ferme, l'article 3, remplacé par le décret du 2 mai 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme, l'article 2 ;

Considérant l'obligation pour les parties de recourir à l'écrit pour la conclusion, la modification ou la reconduction expresse d'un bail, insérée par la réforme de la législation relative au bail à ferme ;

Considérant le besoin de proposer des outils pour accompagner cette nouvelle obligation,

Arrête :

Article unique. Le modèle-type à valeur indicative de contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée et applicable à tout propriétaire public établi en vertu de l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme figure en annexe du présent arrêté.

Namur, le 23 décembre 2021.

W. BORSUS

Annexe :

**CONTRAT DE BAIL À FERME « classique » conclu sous écriture privée
et applicable à tout propriétaire public¹**

Préalable

Ce contrat est un modèle à titre indicatif. Les indications contenues dans ce modèle ne sont pas exhaustives. Il convient de toujours se référer aux dispositions suivantes dont certaines ont un caractère impératif et s'imposent donc aux parties :

- Ancien Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme, ci-après loi sur le bail à ferme ;
- Décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages.

Définitions

- Cohabitants légaux : les cohabitants légaux au sens de l'article 1475 de l'ancien Code civil dont la cohabitation connaît une durée ininterrompue d'au moins deux ans avant la survenance des événements visés à l'article 2 bis alinéa 1^{er}, 1^o de la loi sur le bail à ferme ;
- Envoi : le courriel daté et signé, le recommandé postal, l'envoi par une société privée contre accusé de réception, le dépôt de l'acte contre récépissé.

À mentionner sur toutes les annexes au présent contrat
Référence du bail : bail [nom bailleur] [nom preneur] [date prise de cours]
Prenant cours le :

¹ On entend par « propriétaire public », l'État, les Régions, les Communautés, les Provinces, les Communes et toutes autres personnes morales de droit public, au sens de l'article 18 de la loi sur le bail à ferme.

ENTRE

D'une part,

Le propriétaire public

Dénomination
 Siège social
*N° de partenaire (= n° de producteur)**
*Numéro d'entreprise***
 Représenté par
 En qualité de

Ci-après dénommé le bailleur

Et d'autre part,

Si le preneur est une personne physique - Ajouter des lignes au besoin

Civilité
 Nom
 Prénom
 Domicile
 Date de naissance
 Lieu de naissance
 État civil
 N° national OU
 N° au registre *bis* de la
 banque carrefour de la
 sécurité sociale
*N° de partenaire (= n° de producteur)**
*N° d'entreprise***

Si le preneur est une personne morale - Ajouter des lignes au besoin

Dénomination
 Forme juridique
 Siège social
*N° de partenaire (= n° de producteur)**
*Numéro d'entreprise***
 Représenté par
 en qualité de

Ci-après dénommé le preneur

** s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro de partenaire dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.*

*** Tel que visé à l'article III.17 du Code de droit économique, s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro d'entreprise dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.*

Les parties ont convenu ce qui suit :

Article 1. Affectation du bien

Le bail à ferme est consenti en vue d'une exploitation agricole. Dès lors, sont notamment interdites les exploitations de carrières, mines, sablonnières, de sylviculture, ainsi que les cultures sans sol, les cultures de sapins de Noël, et les dépôts quelconques de quelque nature que ce soit, à l'exception des dépôts de fertilisants et amendements.

Article 2. Biens loués

Le bailleur déclare donner en location sous bail à ferme au preneur les biens suivants :
Ajouter des lignes au besoin

1. Parcelles (culture ou prairie)

| | Commune | Division | Section | N° parcellaire | Contenance | Rue et n° / lieu-dit | Revenu cadastral non indexé | Région agricole | Terrain à bâtir * (cocher) | Terrain à destination industrielle * | Montant du fermage à la signature du bail |
|-------|---------|----------|---------|----------------|------------|----------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------------|--------------------------------------|---|
| P. n° | | | | | | | | | | | |
| P. n° | | | | | | | | | | | |
| P. n° | | | | | | | | | | | |
| P. n° | | | | | | | | | | | |
| P. n° | | | | | | | | | | | |
| P. n° | | | | | | | | | | | |
| P. n° | | | | | | | | | | | |

Montant total des fermages des biens loués (parcelles) :

* Dans le respect de l'article 6 de la loi sur le bail à ferme, le caractère à bâtir ou à destination industrielle des biens dès le début du bail peut constituer un motif de congé si les biens ont été déclarés comme tels dans le bail.

Par ailleurs, l'indemnité complémentaire visée à l'article 46 de la loi sur le bail à ferme ne sera pas due au preneur lorsque le congé portera sur des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés comme tels dans le bail.

Pour les terrains à bâtir ou à destination industrielle, précisez ceux considérés comme tels sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable :

.....
.....

2. Bâtiments

| | Commune | Division | Section | N° parcellaire | Contenance | Rue et n° / lieu-dit | Revenu cadastral non indexé | Région agricole | Nombre de chambres | Équipements | Propriétaire du bâtiment | Montant du fermage à la signature du bail |
|----------|---------|----------|---------|----------------|------------|----------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|-------------|--------------------------|---|
| B. n° | | | | | | | | | | | | |
| B. n° | | | | | | | | | | | | |
| B. n° | | | | | | | | | | | | |
| B. n° | | | | | | | | | | | | |
| B. n° | | | | | | | | | | | | |
| B. n° | | | | | | | | | | | | |
| B. n° | | | | | | | | | | | | |

Montant total des fermages des biens loués (bâtiments) :

Article 3. État des lieux

Un état des lieux d'entrée est dressé contradictoirement et à frais communs. Il respecte le modèle d'état des lieux prévu par l'arrêté Ministériel du 20 juin 2019² et est annexé au présent bail.

Cet état des lieux est établi dans les délais suivants :

- Soit avant l'entrée en jouissance du preneur ou du bénéficiaire d'une cession privilégiée, conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme. *
- Soit au cours des trois premiers mois d'occupation du preneur ou du bénéficiaire d'une cession privilégiée, conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme. *

* *Biffer la mention inutile.*

Au terme du bail, le preneur restitue les lieux loués dans un état équivalent à celui existant lors de son entrée en jouissance, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

² Arrêté ministériel du 20 juin 2019 établissant un modèle-type d'état des lieux en vertu de l'article 4 alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme

À défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouvera à la fin, sauf preuve contraire fournie conformément à la législation. Toutefois, cette présomption sera irréfragable pour ce qui concerne les éléments qui font l'objet du contenu minimal fixé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Article 4. Durée du bail

Le bail est consenti pour une première période d'occupation de **9 ans (neuf ans)** prenant cours le pour se terminer le

À défaut de congé valable à l'issue de la première période d'occupation, le bail est prolongé de plein droit à son expiration par renouvellements successifs de 9 ans dans la limite de trois renouvellements.

Article 5. Fin du bail

Le bail prend fin de plein droit au terme du troisième renouvellement.

Si le preneur est laissé dans les lieux au terme du troisième et dernier renouvellement, le bail est reconduit tacitement d'année en année entre les mêmes parties.

À partir du moment où le bail a atteint le nombre maximal de renouvellements et entre donc dans les reconductions annuelles :

- Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir ;
- Le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits.

Article 6. Congé pour vendre

En vertu de l'article 6, § 4, de la loi sur le bail à ferme, le bailleur a la faculté de donner congé pour vendre libre de droit de bail à ferme une parcelle, un bloc de parcelles ou une partie de parcelle agricole faisant l'objet du présent contrat, décrite ci-après et indiquée sur le plan joint au présent bail :

| | Commune | Division | Section | N° parcellaire | Contenance | Rue et n° / lieu-dit | Revenu cadastral non indexé | Région agricole |
|------|---------|----------|---------|----------------|------------|----------------------|-----------------------------|-----------------|
| P n° | | | | | | | | |
| P n° | | | | | | | | |
| P n° | | | | | | | | |
| P n° | | | | | | | | |
| P n° | | | | | | | | |
| P n° | | | | | | | | |
| P n° | | | | | | | | |

Le congé porte uniquement sur une portion d'une superficie de maximum 2 ha ou 10% de l'ensemble de parcelles d'un seul tenant susvisées.

Le preneur doit avoir bénéficié du bail sur la superficie susvisée pendant une durée minimale de 3 ans préalablement au congé portant sur la surface concernée.

Le preneur conserve son droit de préemption sur la portion faisant l'objet de la vente.

Le bail se poursuit normalement sur les biens restants mis en location entre les parties. Les superficies et les montants du fermage sont adaptés pour tenir compte de la diminution de la superficie louée.

Article 7. Décès du preneur

En cas de décès du preneur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit d'en informer le bailleur dans les meilleurs délais via un envoi.

Le bail continue au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé, sauf les cas mentionnés dans le présent contrat. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou des conjoints ou des cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, cette notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent décider de mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois minimum donné dans l'année du décès du preneur.

Le bailleur se réserve le droit de donner congé dans l'année du décès du preneur, moyennant un préavis de deux ans aux successibles de ce dernier, s'il ne laisse ni conjoint survivant, ni cohabitant légal survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint ou de son cohabitant légal, ni conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Article 8. Retrait d'un preneur

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs. Le preneur notifie son retrait au bailleur.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs, à condition d'en notifier la demande dans les six mois de la notification du retrait, à peine de déchéance.

Article 9. Montant du fermage

Le fermage est fixé au montant du fermage légal, tel que prévu par le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Ce montant s'obtient en multipliant le revenu cadastral non-indexé des biens loués, par le coefficient de fermage fixé annuellement par le Ministre de l'Agriculture, correspondant à la région agricole provinciale où se situent les biens. À la prise de cours du bail, le coefficient de fermage applicable aux biens loués s'élève :

- Pour les terres à :
- Pour les bâtiments à :

Ajouter des lignes si plusieurs coefficients sont applicables.

Le bail est consenti au montant total de fermage suivant pour la première année :

.....

Le fermage calculé ne sera pas majoré / sera majoré * comme suit, pour le deuxième et le troisième renouvellement du bail:

| Renouvellement | Majoration du fermage |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Deuxième renouvellement | 20% |
| Troisième et dernier renouvellement | 35% |

* *Biffer la mention inutile.*

Toute modification du revenu cadastral entraîne, de plein droit, la modification du fermage annuel légal excepté lorsque l'augmentation du revenu cadastral résulte de la construction de bâtiments ou de l'exécution de travaux par le preneur sur le bien loué.

Clause d'indexation :

A défaut de limitation légale, le fermage sera indexé, sans mise en demeure, à la date anniversaire de prise en cours du présent bail, sur base de l'index des prix à la consommation du mois de de l'année d'origine multiplié par l'index du mois de de l'année d'échéance.

Article 10. Modalités de paiement du fermage

Le fermage est payable en une seule fois et de manière annuelle à terme échu au plus tard à la date d'anniversaire de prise de cours du bail par virement sur le compte suivant :

IBAN :

Ouvert au nom de :

Communication : nom du preneur + mention « fermage [année du fermage] »

* *Biffer la mention inutile.*

Le fermage est exigible par le seul fait de son échéance sans qu'une sommation ou mise en demeure ne soit nécessaire. L'inexécution de paiement dans les trente jours de son échéance entraîne le paiement d'un intérêt de retard au taux légal, de plein droit et sans sommation ou mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en entier, sans préjudice à l'exigibilité.

Article 11. Contribution, taxes et charges

Le bailleur supporte toutes les contributions, taxes ou autres charges quelconques mises à sa charge par la loi ou en vertu de conventions qu'il a souscrites avec des tiers.

Le preneur supporte toutes les majorations d'impôts pouvant résulter des constructions, ouvrages ou plantations faites par lui sur les biens loués.

Article 12. Cession

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la cession totale ou partielle du bail par le preneur est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 34 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut céder la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la cession, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La cession n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail. Le cessionnaire est substitué au cédant pour tous les droits et obligations du bail. Cependant, le cédant reste tenu solidairement des obligations du bail.

Article 13. Cession privilégiée

Lorsque le preneur cède la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, le bénéficiaire de la cession peut bénéficier d'une cession privilégiée.

La cession privilégiée a pour effet de faire recommencer le bail pour une première période de 9 ans qui commence à courir à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification de la cession, les autres dispositions du contrat étant maintenues. Le cédant est déchargé de toutes les obligations résultant du bail qui sont postérieures à la notification de la cession.

Les conditions suivantes doivent être respectées, tel quel prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme :

1. Le preneur notifie la cession privilégiée au bailleur maximum 3 mois après l'entrée en jouissance du cessionnaire. Cette notification mentionne les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires ;
2. Le cessionnaire est soit titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole³, soit inscrit dans un cursus pour l'obtenir depuis un an au moins, soit exploitant agricole ou l'ayant été pendant un an au cours des cinq dernières années.

Le bailleur auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme, peut faire opposition au renouvellement du bail pour un des motifs prévus à l'article 37 de la loi sur le bail à ferme en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix, maximum 3 mois après la notification de la cession.

Si l'opposition est admise, la cession est nulle et non avenue.

³ Les certificats d'études et diplômes à orientation agricole sont repris dans l'arrêté ministériel du 20 juin 2019 définissant les qualifications à orientation agricole en vertu de l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

La cession privilégiée entraînant un renouvellement du bail, les parties établiront un écrit conformément à l'article 3 de la loi sur le bail à ferme. Les parties dresseront un nouvel état des lieux.

Cet écrit est également soumis à la notification auprès de l'Observatoire du foncier agricole et à enregistrement tel que mentionné aux articles 24 et 25 du présent contrat.

Lorsque le bailleur notifie au preneur son souhait d'aliéner un droit réel sur le ou les biens sur lesquels un contrat de bail à ferme est en cours, toute cession privilégiée intervenant dans les neuf mois suivant cette notification est inopposable au bailleur et au tiers acquéreur.

Lorsque l'aliénation n'est pas réalisée dans cette période de neuf mois, le bailleur peut faire usage à nouveau de ce régime, uniquement après l'expiration d'un délai de trois ans, sauf accord des parties, prenant cours à l'expiration de la période conservatoire de neuf mois.

Article 14. Sous-location

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la sous-location des biens loués ou d'une partie de ceux-ci est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 31 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut sous-louer la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la sous-location, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La sous-location n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Article 15. Échanges

À peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges minimum 3 mois avant la mise en œuvre des échanges en précisant :

- L'identité de toutes les parties concernées, tel que prévu à l'article 30 de la loi sur le bail à ferme ;
- La date de prise en cours de ces échanges ;
- Le cas échéant, la durée des échanges ;
- La désignation cadastrale des parcelles.

Les échanges n'ont pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Le bailleur peut faire opposition aux échanges pour les motifs prévus à l'article 7, 5° à 8° de la loi sur le bail à ferme en saisissant le juge de paix dans les 3 mois de la notification.

Article 16. Contrats de culture

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

Article 17. Jouissance du bien, servitudes et usurpation

Le preneur jouit du bien loué de manière prudente et diligente, en respectant les dispositions légales et les usages de la bonne culture. Les biens loués restent affectés principalement à une

exploitation agricole pendant la durée du bail. Le preneur prend le bien dans l'état dans lequel il se trouve avec toutes les servitudes actives et passives qui peuvent y être attachées.

Si une servitude est active sur le bien, le preneur s'opposera à la prescription de celle-ci.

Servitudes actives :

.....
.....

Le preneur s'opposera également à la constitution de nouvelles servitudes et veillera à en avertir le bailleur dans les plus brefs délais.

Le preneur sera tenu, sous peine de dommages-intérêts et dépens, d'avertir le bailleur des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués. Le preneur dispose de 8 jours à dater de la prise de connaissance de l'usurpation pour avertir le bailleur s'il réside en Belgique. S'il réside hors du territoire belge, il est renvoyé à l'article 55 du Code judiciaire. Par usurpation, il faut entendre tout trouble de fait ou de droit manifestant dans le chef d'un tiers la volonté de prendre possession du bien du bailleur. À titre d'exemple, le preneur devra dénoncer le déplacement de bornes, de fossés ou de chemins et informer le bailleur de toute revendication.

Article 18. Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement

Le preneur satisfait à toutes les charges et prescriptions de police rurale, telles que l'échenillage et l'échardonnage, sous peine de devoir supporter les suites de leur non-respect.

Le preneur supporte le curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué.

Le preneur restitue le bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

Les parties conviennent d'intégrer au présent contrat les obligations fixées par le module complémentaire annexé.

Article 19. Cas fortuits

Le preneur est chargé sans indemnité des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, foudre ou gelée. Il n'est pas tenu compte des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

Article 20. Responsabilité et assurances

La responsabilité des dommages aux personnes, aux biens et aux choses trouvant leur cause dans la gestion et l'exploitation du bien est entièrement à charge du preneur. Celui-ci veille à souscrire une assurance ou plusieurs assurances et s'acquitte à temps du règlement des primes.

Le preneur maintient le bien constamment assuré et produit les preuves du paiement des primes d'assurance à toute demande du bailleur.

Article 21. Pluralité des preneurs

En cas de pluralité de preneurs, les obligations de ceux-ci sont solidaires et indivisibles.

Article 22. Chasse et pêche

Les droits de chasse et de pêche sont réservés au bailleur.

Le bailleur se laisse l'opportunité de louer ces droits à la ou les personne(s) de son choix.

Article 23. Formalisme

Les congés, oppositions ou notifications visés au présent contrat sont, à peine d'inexistence, signifiés par exploit d'huissier de justice ou par un envoi.

Article 24. Enregistrement et frais

Le preneur / le bailleur* procède à l'enregistrement du bail et de l'état des lieux.

Celui qui procède à l'enregistrement en supporte les frais.

Les frais hors enregistrement, droits et honoraires du présent bail sont à charge du preneur / à charge du bailleur / partagés entre les parties*.

**Biffer la mention inutile.*

Article 25. Notification à l'Observatoire du foncier agricole

S'agissant du bail, cette obligation revient au bailleur. Cette notification est réalisée via le formulaire disponible sur l'espace personnel du site www.wallonie.be.

S'agissant de l'état des lieux, le preneur / le bailleur* procède à la notification de l'état des lieux à l'Observatoire du foncier agricole.

**Biffer la mention inutile.*

Cette notification est réalisée :

- En joignant l'état des lieux à la notification du bail s'ils sont notifiés en même temps ;
- En envoyant l'état des lieux à « observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be », en veillant à mentionner la référence du bail auquel se rapporte l'état des lieux.

Bail établi en x exemplaires, dont un pour l'enregistrement, à
....., le ... / ... /.....
Chaque partie recevant un exemplaire.

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

| |
|--|
| Modules complémentaires ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement |
|--|

En plus des clauses prévues à l'article 18 du présent contrat, les parties peuvent s'accorder sur une série de clauses reprises dans le module complémentaire n°1 ou n°2 annexé au présent bail.

Le choix du module est fonction du type de bailleur :

- Le module n°1 s'adresse aux propriétaires publics suivants :
 - 1° L'Etat, les Régions et les Communautés ;
 - 2° Les communes ;
 - 3° Les provinces ;
 - 4° Les intercommunales et les associations de projet qui relèvent de la compétence de la Région wallonne ;
 - 5° Les régies communales autonomes et les régies provinciales autonomes ;
 - 6° Les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus ;
 - 7° Les centres publics d'action sociale et les associations au sens de l'article 2 et du chapitre XII de la loi du 8 juillet 1976 organique sur les centres publics d'action sociale.

- Le module n°2 s'adresse aux sociétés eau.

Au sens des présentes, les sociétés eau sont des sociétés de droit public qui cumulativement :

- ont pour objet social la production d'eau, la distribution d'eau et la protection des ressources aquifères ;
- ont la gestion de parcelles agricoles situées dans les zones de prévention rapprochée ou éloignée définies à l'article R.156, § 1er, alinéas 2 et 3, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau.

Le module complémentaire choisi est annexé au contrat, signé par les parties et mentionne sur chaque page la mention suivante :

| |
|---|
| Référence du bail : bail [nom bailleur] [nom preneur] [date prise de cours] Prenant cours le : |
|---|

Module complémentaire n°1

Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et valables pour tout propriétaire public⁴, à l'exception des sociétés eau

Préalables

Ce module est un modèle à titre indicatif. Il convient de toujours se référer aux dispositions du Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme, ci-après loi sur le bail à ferme, article 24, et à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Ce module ou une partie de celui-ci peut être joint(e) à tout contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur, propriétaire public.

1. Maintien et modalités d'entretien des éléments topographiques

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

- Les éléments topographiques ou paysagers suivants, décrits dans l'état des lieux annexé au présent bail, seront maintenus et / ou entretenus :

| | Nombre | Localisation | Maintien | Charge de l'entretien | Si entretien par le preneur : modalités |
|------------------------------------|--------|--------------|----------|-----------------------|---|
| Abreuvoir(s) | | | oui/non* | X | X |
| Arbre(s) | | | oui/non* | X | X |
| Arbre(s) fruitier(s) de haute tige | | | oui/non* | X | X |
| Alignement(s) d'arbres | | | oui/non* | X | X |

⁴ Ce module s'adresse uniquement aux propriétaires publics suivants : l'Etat, les Régions, les Communautés, les communes, les provinces, les intercommunales, les associations de projet qui relèvent de la compétence de la Région wallonne, les régies communales autonomes, les régies provinciales autonomes, les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus, les centres publics d'action sociale et les associations au sens de l'article 2 et du chapitre XII de la loi du 8 juillet 1976 organique sur les centres publics d'action sociale.

| | | | | | |
|--|--|--|----------|-------------------------|---|
| Bosquet(s) | | | oui/non* | X | X |
| Buisson(s) | | | oui/non* | X | X |
| Chemin(s) | | | oui/non* | X | X |
| Clôture(s) | | | oui/non* | bailleur / preneur * | |
| Cours d'eau | | | oui/non* | X | X |
| Cours d'eau non classé(s) | | | oui/non* | bailleur / preneur * | |
| Fossé(s) | | | oui/non* | bailleur / preneur * | |
| Haie(s) | | | oui/non* | bailleur / preneur * | |
| Mare(s) | | | oui/non* | bailleur / preneur * | |
| Muret(s) de pierres sèches | | | oui/non* | X | X |
| Ruine(s) | | | oui/non* | X | X |
| Pierrier(s) | | | oui/non* | X | X |
| Point(s) d'eau | | | oui/non* | bailleur / preneur * | |
| Prise(s) d'eau | | | oui/non* | X | X |
| Talus | | | oui/non* | X | X |
| Zone(s) humide(s) | | | oui/non* | X | X |
| Autre(s) élément(s) convenu(s) entre les parties | | | oui/non* | X | X |

* Biffer la mention inutile.

- Il est interdit au preneur de combler, drainer ou remblayer les fossés, mares, points d'eau et zones humides présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur de couper les arbres présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

3. Maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

3.1 Maintien des prairies permanentes⁵ :

Les parcelles en prairie permanente listées ci-après seront maintenues en état :

.....

Les numéros de parcelles correspondent aux numéros indiqués dans le bail auquel le présent module complémentaire est joint.

3.2 Fauche tardive des prairies permanentes

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, reconnues comme prairies à haute valeur biologique⁶, le preneur pratique une fauche tardive selon les modalités indiquées :

| | Localisation prairie permanente | Période d'intervention autorisée |
|-------|---------------------------------|----------------------------------|
| P. n° | | |
| | | |

3.3 Zones refuge

⁵ Prairie permanente : les terres consacrées à la production d'herbe ou d'autres plantes fourragères herbacées qui ne font pas partie du système de rotation des cultures d'une exploitation depuis cinq ans au moins ; d'autres espèces adaptées au pâturage comme des arbustes ou des arbres peuvent être présentes, pour autant que l'herbe et les autres plantes fourragères herbacées restent prédominantes.

⁶ Prairie à haute valeur biologique : la prairie bénéficiant d'un avis d'expert au sens de l'article 12 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 septembre 2015 relatif aux aides agro-environnementales et climatiques.

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes exploitées par fauche tardive et reconnues comme prairies à haute valeur biologique, le preneur met en place une zone refuge (ZR) à concurrence de maximum 5% de la superficie exploitée par fauche tardive :

| | Localisation de la ZR | ZR mouvante ou statique | Modalités de gestion de la ZR | Dimension de la ZR |
|-------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|
| P. n° | | | | |
| | | | | |

3.4 Pâturage à faible charge

Le preneur respecte un pâturage à faible charge sur les parcelles de prairie permanente indiquées ci-après et reconnues comme prairies à haute valeur biologique, en respectant les modalités indiquées :

| | Calendrier de pâturage | Charge min. autorisée | Charge max. autorisée |
|-------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| P. n° | | | |
| | | | |

4. Interdiction ou limitation des apports en fertilisants

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

4.1 Interdiction

Le preneur n'effectue aucun apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

4.2 Limitation

Le preneur limite son apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, §

1^{er}, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique, listés ci-dessous :

| | Modalités |
|--------------|------------------|
| P. n° | |
| | |

5. Interdiction ou limitation des produits phytosanitaires

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

5.1 Interdiction

Le preneur n'utilise aucun produit phytosanitaire sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

5.2 Limitation

Le preneur limite son utilisation des produits phytosanitaires sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique et listés ci-dessous :

| | Modalités |
|--------------|------------------|
| P. n° | |
| | |

6. Limitation des antiparasitaires

Les parties peuvent s'accorder sur la clause suivante. La clause non-retendue est biffée et donc réputée inexistante.

Le preneur n'utilise aucun traitement antiparasitaire non naturel pour les animaux présents sur les parcelles de prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

7. Interdiction de drainage et de toutes autres formes d'assainissement

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

7.1 Interdiction de toute intervention sur la quantité et la qualité de l'eau et sur le réseau hydrographique – uniquement si l'exploitation de la parcelle est soumise à un cahier des charges obligatoire

Le preneur n'use d'aucune pratique de drainage ou d'assainissement qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique sur les biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R. 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'eau sur tout ou partie des biens loués.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

7.2 Interdiction du drainage

Le preneur ne procède à aucun drainage des parcelles louées, et en particulier des zones humides, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

7.3 Submersion des terres

Le preneur n'use d'aucune pratique qui aurait pour effet d'empêcher les phénomènes saisonniers de submersion des terres.

8. Changements légaux

Les clauses convenues ci-avant pourront être adaptées en cours de bail si la législation applicable le permet.

Module complémentaire établi à, le ... / ... /.....
Chaque partie recevant un exemplaire à annexer au bail référencé :

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

Module complémentaire n°2

Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement
et valables uniquement pour les sociétés eau⁷

Préalables

Ce module est un modèle à titre indicatif. Il convient de toujours se référer aux dispositions du Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme, ci-après loi sur le bail à ferme, article 24, et à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Ce module ou une partie de celui-ci peut être joint(e) à tout contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur, société eau.

1. Maintien et modalités d'entretien des éléments topographiques

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

- Les éléments topographiques ou paysagers suivants, décrits dans l'état des lieux annexé au présent bail, seront maintenus et / ou entretenus :

| | Nombre | Localisation | Maintien | Charge de l'entretien | Si entretien par le preneur : modalités |
|------------------------------------|--------|--------------|----------|-----------------------|---|
| Abreuvoir(s) | | | oui/non* | X | X |
| Arbre(s) | | | oui/non* | X | X |
| Arbre(s) fruitier(s) de haute tige | | | oui/non* | X | X |
| Alignement(s) d'arbres | | | oui/non* | X | X |
| Bosquet(s) | | | oui/non* | X | X |

⁷ Ce module s'adresse aux sociétés de droit public qui, cumulativement :

- ont pour objet social la production d'eau, la distribution d'eau et la protection des ressources aquifères ;
- ont la gestion de parcelles agricoles situées dans les zones de prévention rapprochée ou éloignée définies à l'article R.156, § 1er, alinéas 2 et 3, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau.

| | | | | | |
|--|--|--|----------|-------------------------|---|
| Buisson(s) | | | oui/non* | X | X |
| Chemin(s) | | | oui/non* | X | X |
| Clôture(s) | | | oui/non* | bailleur / preneur * | |
| Cours d'eau | | | oui/non* | X | X |
| Cours d'eau non classé(s) | | | oui/non* | bailleur / preneur * | |
| Fossé(s) | | | oui/non* | bailleur / preneur * | |
| Haie(s) | | | oui/non* | bailleur / preneur * | |
| Mare(s) | | | oui/non* | bailleur / preneur * | |
| Muret(s) de pierres sèches | | | oui/non* | X | X |
| Ruine(s) | | | oui/non* | X | X |
| Pierrier(s) | | | oui/non* | X | X |
| Point(s) d'eau | | | oui/non* | bailleur / preneur * | |
| Prise(s) d'eau | | | oui/non* | X | X |
| Talus | | | oui/non* | X | X |
| Zone(s) humide(s) | | | oui/non* | X | X |
| Autre(s) élément(s) convenu(s) entre les parties | | | oui/non* | X | X |

* Biffer la mention inutile.

- Il est interdit au preneur de combler, drainer ou remblayer les fossés, mares, points d'eau et zones humides présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur de couper les arbres présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

3. Maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

3.1 Maintien des prairies permanentes⁸ :

Les parcelles en prairie permanente listées ci-après seront maintenues en état :

.....

Les numéros de parcelles correspondent aux numéros indiqués dans le bail auquel le présent module complémentaire est joint.

3.2 Fauche tardive des prairies permanentes

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, le preneur pratique une fauche tardive selon les modalités indiquées :

| | Localisation prairie permanente | Période d'intervention autorisée |
|-------|---------------------------------|----------------------------------|
| P. n° | | |
| | | |

⁸ Prairie permanente : les terres consacrées à la production d'herbe ou d'autres plantes fourragères herbacées qui ne font pas partie du système de rotation des cultures d'une exploitation depuis cinq ans au moins ; d'autres espèces adaptées au pâturage comme des arbustes ou des arbres peuvent être présentes, pour autant que l'herbe et les autres plantes fourragères herbacées restent prédominantes.

3.3 Zones refuge

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes exploitées par fauche tardive, le preneur met en place une zone refuge (ZR) à concurrence de maximum 5% de la superficie exploitée par fauche tardive :

| | Localisation de la ZR | ZR mouvante ou statique | Modalités de gestion de la ZR | Dimension de la ZR |
|-------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|
| P. n° | | | | |
| | | | | |

3.4 Pâturage à faible charge

Le preneur respecte un pâturage à faible charge sur les parcelles indiquées ci-après, en respectant les modalités indiquées :

| | Calendrier de pâturage | Charge min. autorisée | Charge max. autorisée |
|-------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| P. n° | | | |
| | | | |

4. Implantation, maintien et modalités de gestion des couverts spécifiques à vocation environnementale

Les parties peuvent s'accorder sur la clause suivante. La clause non-retenue est biffée et donc réputée inexistante.

Le preneur implante, maintient et entretient des bandes enherbées (BE) à vocation environnementale sur maximum 9% de la superficie des biens mis en location.

Pour la première année, les parcelles concernées sont listées ci-dessous. Pour les années suivantes et d'un commun accord entre les parties, la bande enherbée pourra être localisée à un endroit différent dans le respect des balises légales.

| | % BE | Localisation BE | Nature du couvert |
|-------|------|-----------------|-------------------|
| P. n° | | | |
| | | | |

| | Modalités de gestion de la BE |
|-------|-------------------------------|
| P. n° | |
| | |

| | Vocation environnementale de la BE* | | | | |
|-------|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Maillage entre les parcelles | Accroissement de la biodiversité | Favorisation des auxiliaires | Protection contre l'érosion | Protection des eaux surface |
| P. n° | | | | | |
| P. n° | | | | | |
| P. n° | | | | | |
| P. n° | | | | | |
| | | | | | |

*cocher la case applicable.

5. Interdiction ou limitation des apports en fertilisants

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

5.1 Interdiction

Le preneur n'effectue aucun apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués listés ci-après :

.....

5.2 Limitation

Le preneur limite son apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués listés ci-dessous :

| | Modalités |
|--------------|------------------|
| P. n° | |
| | |

6. Interdiction ou limitation des produits phytosanitaires

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

6.1 Interdiction

Le preneur n'utilise aucun produit phytosanitaire sur tout ou partie des biens loués listés ci-après :

.....

6.2 Limitation

Le preneur limite son utilisation des produits phytosanitaires sur tout ou partie des biens loués listés ci-dessous :

| | Modalités |
|--------------|------------------|
| P. n° | |
| | |

7. Interdiction de drainage et de toutes autres formes d'assainissement

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

7.1 Interdiction de toute intervention sur la quantité et la qualité de l'eau et sur le réseau hydrographique – uniquement si l'exploitation de la parcelle est soumise à un cahier des charges obligatoire.

Le preneur n'use d'aucune pratique de drainage ou d'assainissement qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique sur les biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R. 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'eau sur tout ou partie des biens loués.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

7.2 Interdiction du drainage

Le preneur ne procède à aucun drainage des parcelles louées, et en particulier des zones humides, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

7.3 Submersion des terres

Le preneur n'use d'aucune pratique qui aurait pour effet d'empêcher les phénomènes saisonniers de submersion des terres.

8. Changements légaux

Les clauses convenues ci-avant pourront être adaptées en cours de bail si la législation applicable le permet.

Module complémentaire établi à, le ... / ... /.....
Chaque partie recevant un exemplaire à annexer au bail référencé :

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 23 décembre 2021 établissant un modèle-type de contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée et applicable à tout propriétaire public en vertu de l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Namur, 23 décembre 2021.

Le Ministre de l'Agriculture,

W. BORSUS

ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[C - 2022/30708]

23. DEZEMBER 2021 — Ministerieller Erlass zur Erstellung eines Standardmodells für einen klassischen privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag, der für alle öffentlichen Eigentümer gilt, gemäß Artikel 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln

Der Minister für Landwirtschaft,

Aufgrund des früheren Zivilgesetzbuches, Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 3: Besondere Regeln über die Landpachtverträge, Artikel 3, ersetzt durch das Dekret vom 2. Mai 2019;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln, Artikel ;

In Erwägung der Verpflichtung der Parteien, ein schriftliches Dokument für den Abschluss, die Änderung oder die ausdrückliche Erneuerung eines Pachtvertrags zu verwenden, die durch die Reform der Gesetzgebung über die Landpachtverträge eingeführt wurde;

In der Erwägung, dass es notwendig ist, im Rahmen dieser neuen Verpflichtung Hilfsmittel anzubieten,

Beschließt:

Einzigster Artikel - Das Standardmodell für einen klassischen privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag, der für alle öffentlichen Eigentümer gilt, gemäß Artikel 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln, wird dem vorliegenden Erlass als Anhang beigefügt.

Namur, den 23. Dezember 2021

W. BORSUS

Anhang:

Privatschriftlich abgeschlossener und auf alle öffentlichen Eigentümer¹ geltender
"klassischer" LANDPACHTVERTRAG

Vorwort

Bei diesem Vertrag handelt es sich um ein indikatives Modell. Die in diesem Modell enthaltenen Angaben sind nicht erschöpfend. Folgende Bestimmungen, von denen einige verbindlich und somit für die Parteien verpflichtend sind, sind stets zu beachten:

- Früheres Zivilgesetzbuch, Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 " Besondere Regeln über die Landpachtverträge", nachstehend das Gesetz über den Landpachtvertrag genannt;
- Dekret vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise.

Begriffsbestimmungen

- Gesetzlich zusammenwohnende Partner: die gesetzlich zusammenwohnenden Partner im Sinne von Artikel 1475 des früheren Zivilgesetzbuches, deren Zusammenwohnen vor dem Eintritt der folgenden Ereignisse mindestens zwei Jahre ununterbrochen gedauert hat, angeführt in Artikel 2 Absatz 1 Ziffer 1 des Gesetzes über den Landpachtvertrag;
- Versand: datierte und unterzeichnete E-Mail, Einschreiben, Versand durch ein Privatunternehmen gegen Empfangsbestätigung, Hinterlegung des Dokuments gegen Empfangsbestätigung.

Auf allen Anhängen zu diesem Vertrag zu vermerken
Referenz des Pachtvertrags: Pachtvertrag [Name des Verpächters] [Name des Pächters]
[Datum des Beginns]
Mit Wirkung ab:

¹ "Öffentlicher Eigentümer": der Staat, die Regionen, die Gemeinschaften, die Provinzen, die Gemeinden und alle anderen juristischen Personen öffentlichen Rechts im Sinne von Artikel 18 des Gesetzes über den Landpachtvertrag.

ZWISCHEN

Einerseits

Der öffentliche Eigentümer

Bezeichnung
 Gesellschaftssitz
Partnernummer
 (=Erzeugernummer)*
*Unternehmensnummer***
 Vertreten durch
 In ihrer/seiner
 Eigenschaft als

Nachstehend der Verpächter genannt

und andererseits

Wenn der Pächter eine natürliche Person ist - bei Bedarf Zeilen hinzufügen

Anrede
 Name
 Vorname
 Wohnsitz
 Geburtsdatum
 Geburtsort
 Personenstand
 Nationalregisternummer
 ODER
 Nationalregisternummer/
 Nummer im Bis-Register
 der Zentralen Datenbank
 der sozialen Sicherheit
Partnernummer
 (=Erzeugernummer)*
*Unternehmensnummer***

Wenn der Pächter eine juristische Person ist – bei Bedarf Zeilen hinzufügen

Bezeichnung
 Rechtsform
 Gesellschaftssitz
Partnernummer
 (=Erzeugernummer)*
*Unternehmensnummer***
 Vertreten durch

In ihrer/seiner
Eigenschaft als

.....

Nachstehend der Pächter genannt

** Sofern bekannt. Falls sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht bekannt ist, übermittelt diese Partei diese Partnernummer, sobald sie ihr zur Verfügung steht, allen Parteien und bescheinigt sie dies in der Urkunde oder in einer unterzeichneten zusätzlichen Erklärung unten auf der Urkunde.*

*** Gemäß Artikel III.17 des Wirtschaftsgesetzbuches, sofern bekannt. Falls sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht bekannt ist, übermittelt diese Partei diese Partnernummer, sobald sie ihr zur Verfügung steht, allen Parteien und bescheinigt sie dies in der Urkunde oder in einer unterzeichneten zusätzlichen Erklärung unten auf der Urkunde.*

Die Parteien haben folgendes vereinbart:

Artikel 1. Zweckbestimmung des Gutes

Landpachtverträge werden für einen Landwirtschaftsbetrieb gewährt. Dies bedeutet, dass u.a. die Bewirtschaftung von Steinbrüchen, Bergwerken, Sandgruben, Forstwirtschaftsbetrieben, sowie erdelosen Kulturen, Weihnachtsbaumkulturen, sowie Lager irgendwelcher Art, mit Ausnahme der Lager für Dünge- und Bodenverbesserungsmittel, untersagt sind.

Artikel 2. Verpachtete Güter

Der Verpächter erklärt, dass er folgende Güter im Rahmen eines Landpachtvertrags an den Pächter verpachtet:

Bei Bedarf Zeilen hinzufügen

1. Parzellen (Anbau oder Wiese)

| | Gemeinde | Gemarkung | Flur | Parzellennummer | Inhalt | Straße + Nummer oder Flurname | Nicht indexiertes Katastereinkommen | Landwirtschaftliche s Gebiet | Baugrundstück* (ankreuzen) | Grundstück mit industrieller | Pachtpreis bei Vertrags- unterzeichnung |
|--------|----------|-----------|------|-----------------|--------|----------------------------------|--|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|
| P. Nr. | | | | | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | | | | | |

Gesamtbetrag der Pacht für die gepachteten Güter (Parzellen):

* Gemäß Artikel 6 des Gesetzes über den Landpachtvertrag kann die Zweckbestimmung als Baugrundstück oder die industrielle Zweckbestimmung des Guts zu Beginn des Pachtverhältnisses einen Kündigungsgrund darstellen, wenn das Gut im Pachtvertrag als solches deklariert wurde.

Außerdem wird dem Pächter die in Artikel 46 des Gesetzes über den Landpachtvertrag genannte Zusatzentschädigung nicht geschuldet, wenn die Kündigung Grundstücke betrifft, die aufgrund ihrer Beschaffenheit zum Zeitpunkt des Pachtvertrags als Baugrundstück als oder als Grundstück für industrielle Zwecke zu betrachten waren, ohne dass vorher Straßenbauarbeiten durchgeführt werden mussten, und unter der Bedingung, dass sie im Pachtvertrag als solche deklariert worden waren.

Geben Sie bei Baugrundstücken oder Grundstücken für industrielle Zwecke an, welche Grundstücke als solche gelten, ohne dass vorher Straßenbauarbeiten durchgeführt werden müssen:.....

.....

2. Gebäude

| | Gemeinde | Gemarkung | Flur | Parzellenummer | Inhalt | Straße + Nummer oder Flurname | Nicht indexiertes Katastereinkommen | Landwirtschaftliche s Gebiet | Anzahl Schlafzimmer | Ausrüstungen | Eigentümer des Gebäudes | Pachtpreis bei Vertragsunterzeichn |
|-----------|----------|-----------|------|----------------|--------|----------------------------------|--|---------------------------------|------------------------|--------------|----------------------------|---------------------------------------|
| G. Nr. | | | | | | | | | | | | |
| G. Nr. | | | | | | | | | | | | |
| G. Nr. | | | | | | | | | | | | |
| G. Nr. | | | | | | | | | | | | |
| G. Nr. | | | | | | | | | | | | |
| G. Nr. | | | | | | | | | | | | |
| G. Nr. | | | | | | | | | | | | |

Gesamtbetrag der Pacht für die gepachteten Güter (Gebäude):

Artikel 3. Ortsbefund

Bei Beginn des Vertragsverhältnisses wird ein ausführlicher Ortsbefund in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten erstellt. Er entspricht dem im Ministeriellen Erlass vom 20. Juni 2019² vorgesehenen Muster des Ortsbefunds und ist dem vorliegenden Pachtvertrag beigelegt.

Dieser Ortsbefund ist innerhalb der folgenden Fristen zu erstellen:

- Entweder vor dem Nutzungsbeginn des Übernehmers oder des Begünstigten einer bevorzugten Abtretung gemäß Artikel 45, 6 des Gesetzes über den Landpachtvertrag. *
- Oder im Laufe der ersten drei Monate der Nutzung des Übernehmers oder des Begünstigten einer bevorzugten Abtretung gemäß Artikel 45, 6 des Gesetzes über den Landpachtvertrag. *

* *Unzutreffendes streichen*

² Ministerieller Erlass vom 20. Juni 2019 zur Festlegung des Musters eines Ortsbefunds aufgrund von Artikel 4 Absatz 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln

Nach Beendigung des Pachtvertrags übergibt der Pächter die gepachteten Flächen in einem Zustand, der dem Zustand bei Nutzungsbeginn entspricht, mit Ausnahme dessen, was durch Überalterung oder höhere Gewalt verloren gegangen oder beschädigt worden ist.

In Ermangelung eines Ortsbefunds ist davon auszugehen, dass der Pächter das Gut in dem Zustand erhalten hat, in dem es sich am Ende befinden wird, es sei denn, das Gegenteil wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nachgewiesen. Diese Vermutung ist jedoch unwiderlegbar, was die Bestandteile betrifft, die Gegenstand des durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln festgelegten Mindestinhalts sind.

Artikel 4. Dauer des Pachtvertrags

Der Pachtvertrag wird für einen ersten Benutzungszeitraum von **9 Jahren (neun Jahren)** gewährt, der ab dem läuft und am abläuft.

In Ermangelung einer gültigen Kündigung nach Ablauf des ersten Benutzungszeitraums wird der Pachtvertrag bei seinem Ablauf von Rechts wegen für aufeinander folgende Erneuerungen von 9 Jahren verlängert, wobei die Anzahl Erneuerungen jedoch auf drei begrenzt wird.

Artikel 5. Ende des Vertrags

Nach Ablauf der dritten Erneuerung endet der Pachtvertrag von Rechts wegen.

Wird der Pächter nach Ablauf der dritten und letzten Erneuerung auf dem Pachtgut gelassen, so wird der Pachtvertrag stillschweigend von Jahr zu Jahr zwischen denselben Parteien verlängert.

Ab dem Zeitpunkt, an dem der Pachtvertrag die maximale Anzahl von Erneuerungen erreicht hat und somit in die jährliche Verlängerung eintritt:

- darf keine Abtretung bzw. bevorzugte Abtretung erfolgen;
- wird der Pachtvertrag am Sterbedatum des Pächters oder an einem späteren Datum, das ein vollständiges Ernten wachsender Anbauerzeugnisse durch seine Erben oder Rechtsnachfolger ermöglicht, aufgelöst.

Artikel 6. Kündigung zwecks Verkauf

Gemäß Artikel 6 § 4 des Gesetzes über den Landpachtvertrag kann der Verpächter den Pachtvertrag kündigen, um eine landwirtschaftliche Parzelle, einen Block oder einen Teil solcher Parzellen, die Gegenstand dieses Vertrags sind und nachstehend beschrieben und auf dem diesem Vertrag beigefügten Plan dargestellt werden, frei von Landpachtrechten zu verkaufen.

| | Gemeinde | Gemarkung | Flur | Parzellennummer | Inhalt | Straße + Nummer oder Flurname | Nicht indexiertes Katastereinkommen | Landwirtschaftliche s Gebiet |
|--------|----------|-----------|------|-----------------|--------|----------------------------------|--|---------------------------------|
| P. Nr. | | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | | |

Diese Kündigung ist auf einen Teil einer Fläche von höchstens 2 ha oder 10 % der oben genannten zusammenhängenden Parzellen beschränkt.

Der Pächter muss während eines Zeitraums von mindestens drei Jahren vor Kündigung des Pachtvertrags für die betreffende Fläche in den Genuss des Pachtvertrags für die oben genannte Fläche gekommen sein.

Der Pächter behält sein Vorkaufsrecht an dem Teil, der Gegenstand des Verkaufs ist.

Der Pachtvertrag wird für die übrigen zwischen den Parteien verpachteten Güter wie gewohnt fortgesetzt. Die Flächen und die Pachtpreise werden angepasst, um der Verringerung der gepachteten Fläche Rechnung zu tragen.

Artikel 7. Tod des Pächters

Falls der Pächter stirbt, obliegt es seinen Erben oder Rechtsnachfolgern, den Verpächter innerhalb kürzester Zeit per Einsendung davon in Kenntnis zu setzen.

Der Pachtvertrag wird zugunsten der Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Pächters fortgesetzt, außer in den in diesem Vertrag genannten Fällen. Die Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Pächters können vereinbaren, die Bewirtschaftung gemeinsam fortzusetzen, oder einen oder mehrere von ihnen mit der Fortsetzung der Bewirtschaftung beauftragen. Die Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Verpächters müssen dem Verpächter die zwischen ihnen getroffene Vereinbarung mitteilen.

Wenn derjenige oder diejenigen, die die Bewirtschaftung fortsetzen, Verwandte in absteigender Linie oder Adoptivkinder des Verstorbenen oder seines Ehepartners bzw. gesetzlich zusammenwohnenden Partners, oder Ehepartner bzw. gesetzlich

zusammenwohnende Partner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder sind, bringt diese Mitteilung - sofern der Verpächter keinen für gültig erklärten Einspruch erhebt - von Rechts wegen die Erneuerung des Pachtvertrags mit sich.

Die Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Pächters können den Pachtvertrag mit einer Frist von mindestens drei Monaten innerhalb eines Jahres nach dem Tod des Pächters kündigen.

Der Verpächter behält sich das Recht vor, den Vertrag innerhalb eines Jahres nach dem Tod des Pächters zu kündigen, wobei die Kündigungsfrist für die Erbberechtigten des Pächters zwei Jahre beträgt, wenn dieser keinen überlebenden Ehegatten, keinen überlebenden gesetzlich zusammenwohnenden Partner, keine Nachkommen oder Adoptivkinder, keine Nachkommen oder Adoptivkinder seines Ehegatten oder seines gesetzlich zusammenwohnenden Partners und keine Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnende Partner der genannten Nachkommen oder Adoptivkinder hinterlässt.

Artikel 8. Rückzug eines Pächters

Wird das Gut von mehreren Pächtern gemeinsam gepachtet und beschließt einer dieser Pächter, sich zurückzuziehen, wird der Pachtvertrag zugunsten der anderen Pächter fortgesetzt. Der Pächter notifiziert dem Verpächter seinen Rückzug.

Der Verpächter kann jedoch verlangen, dass der ehemalige Pächter die Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag gesamtschuldnerisch mit den anderen Pächtern erfüllt, sofern er dies innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntgabe des Rücktritts unter Androhung des Verfalls mitteilt.

Artikel 9. Pachtpreis

Die Pacht wird auf den Betrag des gesetzlichen Pachtpreises gemäß dem Dekret vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise festgelegt. Dieser Betrag ergibt sich aus der Multiplikation des nicht indexierten Katastereinkommens der Pachtgüter berechnet mit dem jährlich vom Minister für Landwirtschaft festgelegten Koeffizienten für die Pachtpreise, der dem landwirtschaftlichen Gebiet der Provinz entspricht, in der sich die Güter befinden. Zu Beginn des Pachtverhältnisses beträgt der auf das Pachtobjekt anwendbare Pachtkoeffizient:

- Für Ländereien:
- Für Gebäude:

Zeilen hinzufügen, wenn mehrere Koeffizienten anwendbar sind.

Der Pachtvertrag wird zu folgendem Gesamtpachtpreis für das erste Jahr abgeschlossen:

.....

Der berechnete Pachtpreis wird bei der zweiten und dritten Erneuerung des Pachtvertrags wie folgt nicht erhöht/erhöht *

| Erneuerung | Erhöhung des Pachtpreises |
|------------------------------|----------------------------------|
| Zweite Erneuerung | 20% |
| Dritte und letzte Erneuerung | 35% |

* *Unzutreffendes streichen*

Jede Änderung des Katastereinkommens führt von Rechts wegen zur Änderung des gesetzlichen jährlichen Pachtpreises, außer wenn die Erhöhung des Katastereinkommens auf

die Errichtung von Gebäuden oder die Ausführung von Arbeiten durch den Pächter auf dem Pachtgut zurückzuführen ist.

Indexierungsklausel:

In Ermangelung einer gesetzlichen Begrenzung wird der Pachtpreis am Jahrestag des Beginns des vorliegenden Pachtvertrags ohne Inverzugsetzung auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex des Monats des ursprünglichen Jahres, multipliziert mit dem Index des Monats des Fälligkeitsjahres, angepasst.

Artikel 10. Modalitäten für die Zahlung der Pacht

Die Pacht ist in einer einzigen Jahresrate nachträglich spätestens am Jahrestag des Beginns des Pachtverhältnisses durch Überweisung auf folgendes Konto zu zahlen:

IBAN:
eröffnet auf den Namen von:.....
Mitteilung: Name des Pächters + Vermerk "Pacht [Jahr der Pacht]"

** Unzutreffendes streichen*

Der Pachtpreis ist allein dadurch, dass er fällig wird, zu zahlen, ohne dass es einer Mahnung oder Inverzugsetzung bedarf. Eine Nichtzahlung innerhalb von dreißig Tagen nach der Fälligkeit führt von Rechts wegen, ohne dass es einer Mahnung oder Inverzugsetzung bedarf, zur Zahlung von Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes, wobei jeder angefangene Monat vollständig fällig wird, unbeschadet der Einforderbarkeit.

Artikel 11. Steuern, Abgaben und Lasten

Der Verpächter trägt alle Steuern, Abgaben und sonstigen Lasten, die er aufgrund des Gesetzes oder aufgrund der von ihm mit Dritten eingegangenen Vereinbarungen zu zahlen hat.

Der Pächter trägt alle Steuererhöhungen, die sich aus den von ihm auf dem Pachtgut vorgenommenen Bauten, Arbeiten oder Anpflanzungen ergeben können.

Artikel 12. Abtretung

Mit Ausnahme der nachstehenden Bestimmungen ist eine vollständige oder teilweise Abtretung des Pachtvertrags durch den Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters untersagt.

Gemäß der in Artikel 34 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen abweichenden Bestimmung kann der Pächter jedoch den gesamten Pachtvertrag ohne Zustimmung des Verpächters an seine Nachkommen oder Adoptivkinder oder die seines Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder an die Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partner der genannten Nachkommen oder Adoptivkinder abtreten.

Zur Vermeidung der Nichtigkeit dieser Abtretung setzt der Pächter den Verpächter spätestens innerhalb von drei Monaten nach der Abtretung davon in Kenntnis.

Die Abtretung hat nicht zur Folge, dass die vereinbarte Laufzeit des Pachtvertrags verlängert wird. Der Zessionar tritt in allen Rechten und Pflichten aus dem Pachtvertrag an die Stelle des

Zedenten. Der Zedent haftet jedoch weiterhin gesamtschuldnerisch für die Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag.

Artikel 13. Bevorzugte Abtretung

Überträgt der Pächter seinen gesamten Pachtvertrag auf seine Nachkommen oder Adoptivkinder oder die seines Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder auf die Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partner der genannten Nachkommen oder Adoptivkinder, so kann der Begünstigte der Abtretung in den Genuss einer bevorzugten Abtretung gelangen.

Die bevorzugte Abtretung hat zur Folge, dass der Pachtvertrag für einen ersten Zeitraum von 9 Jahren ab dem Jahrestag des Nutzungsbegins durch den Zedenten nach der Notifizierung der Abtretung neu beginnt, wobei die anderen Bestimmungen des Vertrags beibehalten werden. Der Zedent ist von allen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag befreit, die sich nach der Notifizierung der Abtretung ergeben.

Gemäß Artikel 35 des Gesetzes über den Landpachtvertrag müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. Der Pächter muss dem Verpächter die bevorzugte Abtretung spätestens 3 Monate nach Nutzungsbeginn durch den Zessionar mitteilen. In dieser Mitteilung sind der Name, der Vorname und die Anschrift des/der Zessionar(en) anzugeben.
2. Der Zessionar ist entweder im Besitz eines Studienzeugnisses oder eines Diploms mit landwirtschaftlicher Ausrichtung³, oder er besucht seit mindestens einem Jahr einen Studiengang, um ein Studienzeugnis oder ein Diplom mit landwirtschaftlicher Ausrichtung zu erhalten oder er ist oder war im Laufe der vergangenen fünf Jahre während mindestens eines Jahres Landwirt.

Der Verpächter, dem die Abtretung innerhalb der in Artikel 35 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Frist mitgeteilt wurde, kann gegen die Erneuerung des Pachtvertrags aus einem der in Artikel 37 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Gründe Einspruch erheben, indem er den früheren und den neuen Pächter spätestens drei Monate nach der Mitteilung der Abtretung vor den Friedensrichter lädt.

Wird dem Einspruch stattgegeben, so ist die Abtretung nichtig

Sofern die bevorzugte Abtretung eine Erneuerung des Pachtverhältnisses nach sich zieht, erstellen die Parteien ein schriftliches Dokument gemäß Artikel 3 des Gesetzes über den Landpachtvertrag. Die Parteien erstellen einen neuen Ortsbefund.

Dieses Schreiben unterliegt ebenfalls der Notifizierung an die Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden und der Registrierung gemäß den Artikeln 24 und 25 des vorliegenden Vertrags.

³ Die Abschlusszeugnisse und Diplome mit landwirtschaftlicher Ausrichtung sind aufgeführt in dem Ministeriellen Erlass vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung der Qualifikationen mit Fachrichtung Landwirtschaft aufgrund von Artikel 3 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen eines Landpachtvertrags und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln.

Notifiziert der Verpächter dem Pächter, dass er ein dingliches Recht an dem/den unter einen laufenden Landpachtvertrag fallenden Gut/Gütern veräußern möchte, so darf jede bevorzugte Abtretung, die innerhalb von neun Monaten nach dieser Notifizierung erfolgt, nicht dem Verpächter oder dem Dritterwerber entgegengehalten werden.

Wird die Veräußerung nicht innerhalb dieses neunmonatigen Zeitraums in die Tat umgesetzt, so darf der Verpächter außer im Falle einer Vereinbarung zwischen den Parteien, die ab dem Ablauf des neunmonatigen Sicherungszeitraums gilt, erst nach Ablauf einer dreijährigen Frist erneut von dieser Regelung Gebrauch machen.

Artikel 14. Unterverpachtung

Mit Ausnahme der nachstehenden Bestimmungen ist eine Unterverpachtung der gepachteten Güter oder eines Teils davon ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters untersagt.

Gemäß der in Artikel 31 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen abweichenden Bestimmung kann der Pächter den gesamten Pachtvertrag ohne Zustimmung des Verpächters an seine Nachkommen oder Adoptivkinder oder die seines Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partners oder an die Ehegatten oder gesetzlich zusammenwohnenden Partner der genannten Nachkommen oder Adoptivkinder unterverpachten.

Zur Vermeidung der Nichtigkeit der Unterverpachtung setzt der Pächter spätestens innerhalb von drei Monaten nach der Abtretung den Verpächter davon in Kenntnis.

Die Unterverpachtung hat nicht zur Folge, dass die vereinbarte Laufzeit des Pachtvertrags verlängert wird.

Artikel 15. Tausche

Zur Vermeidung der Nichtigkeit des Tauschs setzt der Pächter den Verpächter mindestens 3 Monate vor der Durchführung des Tauschs über das Tauschprojekt in Kenntnis, wobei er Folgendes angibt:

- Die Identität aller beteiligten Parteien, wie in Artikel 30 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehen;
- Das Datum für den Beginn dieser Tausche;
- Gegebenenfalls die Dauer der Tausche;
- Die katastermäßige Beschreibung der Parzellen.

Die Tausche haben nicht zur Folge, dass die vereinbarte Laufzeit des Pachtvertrags verlängert wird.

Der Verpächter kann aus den in Artikel 7 Ziffern 5 bis 8 des Gesetzes über den Landpachtvertrag erwähnten Gründen gegen die Tausche Einspruch erheben, indem er den Friedensrichter innerhalb von drei Monaten nach der Notifizierung anruft.

Artikel 16. Anbauverträge

Der Pächter setzt den Verpächter über die Anbauverträge in Kenntnis.

Artikel 17. Nutzungsrecht des Guts, Dienstbarkeit und widerrechtliche Aneignung

Der Pächter nutzt das Pachtgut sorgfältig und gewissenhaft, und beachtet die gesetzlichen Bestimmungen und die Gepflogenheiten der guten landwirtschaftlichen Praxis. Während der Dauer des Pachtvertrags dienen die verpachteten Güter hauptsächlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Der Pächter nimmt das Gut in dem Zustand an, in dem es sich befindet, mit allen aktiven und passiven Dienstbarkeiten, die mit ihm verbunden sein können.

Wenn auf dem Grundstück eine aktive Dienstbarkeit besteht, wird sich der Pächter deren Verjährung widersetzen. Aktive Dienstbarkeiten:

.....
.....

Der Pächter widersetzt sich auch der Bildung neuer Dienstbarkeiten und sorgt dafür, dass der Verpächter so bald wie möglich davon in Kenntnis gesetzt wird.

Der Pächter ist unter Androhung von Schadenersatz und Kosten verpflichtet, den Verpächter über jede widerrechtliche Aneignung des Pachtguts zu informieren. Der Pächter verfügt über eine Frist von 8 Tagen ab dem Datum, an dem er von der widerrechtlichen Aneignung Kenntnis erlangt, um den Verpächter zu benachrichtigen, wenn er in Belgien wohnt. Wenn er außerhalb des belgischen Hoheitsgebiets wohnt, wird auf Artikel 55 des Gerichtsgesetzbuchs verwiesen. Als widerrechtliche Aneignung gilt jede faktische oder rechtliche Zuwiderhandlung, die die Absicht eines Dritten zeigt, das Gut des Pächters in Besitz zu nehmen. So muss der Pächter beispielsweise die Versetzung von Grenzsteinen, Gräben oder Wegen melden und den Verpächter über etwaige Ansprüche informieren.

Artikel 18. Klauseln zur Erhaltung des Gutes und der Umwelt

Der Pächter ist verpflichtet, alle landespolizeilichen Vorschriften und Auflagen, wie z.B. das Bekämpfen von Raupen und Disteln, einzuhalten, andernfalls trägt er die Folgen der Nichteinhaltung.

Die Reinigung von Gräben und nicht schiffbaren Wasserläufen, die das Pachtgut durchqueren oder an es angrenzen, geht zu Lasten des Pächters.

Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgut in einem Zustand der Wechselwirtschaft, der Fruchtbarkeit und der Sauberkeit, wie er bei Nutzungsbeginn bestand, zurückzugeben.

Die Parteien vereinbaren, die in dem im Anhang beigefügten Zusatzmodul aufgeführten Verpflichtungen in den vorliegenden Vertrag zu integrieren.

Artikel 19. Zufall

Dem Pächter werden die Folgen des gewöhnlichen Zufalls, wie Hagel, Blitz oder Frost, ohne jegliche Entschädigung aufgelastet. Die Folgen des außergewöhnlichen Zufalls wie Verwüstungen durch den Krieg oder eine Überschwemmung, von der das Gebiet für gewöhnlich nicht betroffen ist, werden hier nicht berücksichtigt.

Artikel 20. Haftung und Versicherungen

Die Haftung für sich aus der Verwaltung und Bewirtschaftung des Guts ergebende Schäden an Personen, Gütern und Sachen wird ausschließlich vom Pächter übernommen. Dieser sorgt dafür, eine oder mehrere Versicherungen abzuschließen und zahlt die betreffenden Prämien rechtzeitig.

Der Pächter sorgt dafür, dass das Gut stets versichert ist, und auf jede dies betreffende Anfrage des Verpächters legt er die Belege für die Zahlung der Versicherungsprämien vor.

Artikel 21. Mehrfache Pächter

Wenn es mehrere Pächter gibt, haben Letztere unteilbare und gesamtschuldnerische Verpflichtungen.

Artikel 22. Jagd und Fischfang

Das Jagdrecht und das Fischereirecht sind dem Verpächter vorbehalten.

Artikel 23. Formalismus

Die in diesem Vertrag genannten Kündigungen, Einsprüche oder Notifizierungen werden unter Androhung des Nichtbestehens durch einen Gerichtsvollzieher oder durch ein Schreiben zugestellt.

Artikel 24. Registrierung und Kosten

Der Pächter/ Verpächter* lässt den Pachtvertrag und den Ortsbefund registrieren.

Derjenige, der die Registrierung vornimmt, trägt die Kosten dafür.

Die Kosten mit Ausnahme der Registrierung, der Gebühren und Honorare für diesen Pachtvertrag gehen zu Lasten des Pächters / zu Lasten des Verpächters / werden von den Parteien geteilt*.

** Unzutreffendes streichen.*

Artikel 25. Notifizierung an die Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden ("Observatoire du foncier agricole")

Beim Pachtvertrag obliegt diese Verpflichtung dem Verpächter. Diese Notifizierung erfolgt über das im persönlichen Bereich der Website www.wallonie.be verfügbare Formular.

Beim Ortsbefund erfolgt diese Notifizierung der Beobachtungsstelle für landwirtschaftliche Böden durch den Verpächter/Pächter*.

** Unzutreffendes streichen.*

Diese Notifizierung erfolgt:

- indem der Ortsbefund der Notifizierung des Pachtvertrags beigelegt wird, wenn sie gleichzeitig notifiziert werden;
- indem der Ortsbefund an "observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be" gesandt wird, wobei darauf zu achten ist, dass die Referenz des Pachtvertrags, auf den sich der Ortsbefund bezieht, angegeben wird.

Pachtvertrag erstellt in x Ausfertigungen, eine zur Registrierung, in

....., am ... / ... /.....

Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Unterschriften der Parteien mit vorangestelltem handschriftlichem Vermerk "gelesen und genehmigt".

| |
|--|
| Ergänzende Module zur Erhaltung des Gutes und der Umwelt |
|--|

Zusätzlich zu den in Artikel 18 dieses Vertrages vorgesehenen Klauseln können die Parteien eine Reihe von Klauseln vereinbaren, die in dem Zusatzmodul Nr. 1 oder 2 oder im Anhang zu diesem Pachtvertrag enthalten sind.

Die Wahl des Moduls hängt von der Art des Verpächters ab:

- Modul Nr. 1 richtet sich an folgende öffentliche Eigentümer:
 - 1° Staat, Regionen und Gemeinschaften;
 - 2° Gemeinden;
 - 3° Provinzen;
 - 4° Interkommunalen und Projektvereinigungen, die unter die Zuständigkeit der Wallonischen Region fallen;
 - 5° autonome Gemeinderegionen und die autonomen Provinzialregionen;
 - 6° mit der Verwaltung der weltlichen Güter der anerkannten Kulte beauftragten Einrichtungen;
 - 7° öffentliche Sozialhilfezentren und Vereinigungen im Sinne von Artikel 2 und des Kapitels XII des Grundlagengesetzes vom 8. Juli 1976 über die öffentlichen Sozialhilfezentren.

- Modul Nr. 2 richtet sich an Wassergesellschaften.
Im Sinne der vorliegenden Bestimmungen sind Wassergesellschaften Gesellschaften öffentlichen Rechts, die kumulativ :
 - die Wassererzeugung, -versorgung und den Schutz der Wasserressourcen zum Gesellschaftszweck haben;
 - mit der Verwaltung der landwirtschaftlichen Parzellen, die in den nahen oder entfernten Präventivzonen nach der Definition von Artikel R.156 § 1, Absatz 2 und 3 des Buchs II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, beauftragt sind.

Das zusätzliche Modul ist dem Vertrag beigelegt, von den Parteien unterzeichnet und enthält auf jeder Seite den folgenden Vermerk:

| |
|---|
| Referenz des Pachtvertrags: Pachtvertrag [Name des Verpächters] [Name des Pächters] [Datum des Beginns] Mit Wirkung ab: |
|---|

Zusatzmodul Nr. 1

Klauseln, die den Erhalt des Gutes und seiner Umgebung zum Ziel haben und für alle öffentlichen Eigentümer⁴ gelten, mit Ausnahme von Wassergesellschaften

Vorwort

Bei diesem Modul handelt es sich um ein indikatives Modell. Die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches, Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 " Besondere Regeln über die Landpachtverträge", nachstehend das Gesetz über den Landpachtvertrag genannt, und des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln sind stets zu beachten.

Dieses Modul oder ein Teil dieses Moduls kann jedem klassischen zwischen einem Pächter und einem Verpächter, der öffentlicher Eigentümer ist, privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag beigefügt werden.

1. Aufrechterhaltung und Modalitäten für die Instandhaltung der topografischen Merkmale der Landschaft

Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

⁴ Dieses Modul richtet sich ausschließlich an die folgenden öffentlichen Eigentümer: den Staat, die Regionen, die Gemeinschaften, die Gemeinden, die Provinzen, die Interkommunalen, die Projektvereinigungen, die in die Zuständigkeit der Wallonischen Region fallen, die autonomen Gemeinderegionen, die autonomen Provinzialregionen, die mit der Verwaltung der weltlichen Güter der anerkannten Kulte beauftragten Einrichtungen, die öffentlichen Sozialhilfezentren und die Vereinigungen im Sinne von Artikel 2 und des Kapitels XII des Grundlagengesetzes vom 8. Juli 1976 über die öffentlichen Sozialhilfezentren.

- Die folgenden topografischen oder landschaftlichen Merkmale, wie sie in dem diesem Pachtvertrag beigefügten Ortsbefund beschrieben sind, sind zu erhalten und/oder zu unterhalten.

| | Anzahl | Standort | Aufrechterhaltung | Verantwortlich für den Unterhalt | Falls vom Pächter unterhalten: Modalitäten |
|---|--------|----------|-------------------|----------------------------------|--|
| Tränke(n) | | | ja/nein* | X | X |
| Baum/Bäume | | | ja/nein* | X | X |
| Hochstämmiger Obstbaum / Hochstämmige Obstbäume | | | ja/nein* | X | X |
| Baumreihe(n) | | | ja/nein* | X | X |
| Baumgruppe(n) | | | ja/nein* | X | X |
| Strauch / Sträucher | | | ja/nein* | X | X |
| Weg(e) | | | ja/nein* | X | X |
| Einfriedung(en) | | | ja/nein* | Verpächter/Pächter * | |
| Wasserlauf | | | ja/nein* | X | X |
| Nicht eingestufte(r) Wasserlauf / Wasserläufe | | | ja/nein* | Verpächter/Pächter * | |
| Graben / Gräben | | | ja/nein* | Verpächter/Pächter * | |
| Hecke(n) | | | ja/nein* | Verpächter/Pächter * | |
| Tümpel | | | ja/nein* | Verpächter/Pächter * | |
| Trockenmauer(n) | | | ja/nein* | X | X |
| Ruine(n) | | | ja/nein* | X | X |

| | | | | | |
|--|--|--|----------|----------------------|---|
| Geröllfeld(er) | | | ja/nein* | X | X |
| Wasserstelle(n)** | | | ja/nein* | Verpächter/Pächter * | |
| Wasserentnahmestelle (n)** | | | ja/nein* | X | X |
| Böschung(en) | | | ja/nein* | X | X |
| Feuchtgebiet(e) | | | ja/nein* | X | X |
| Jegliche(s) sonstige(s) von den Parteien vereinbarte(s) Element(e) | | | ja/nein* | X | X |

* Unzutreffendes streichen

- Der Pächter darf Gräben, Tümpel, Wasserstellen und Feuchtgebiete auf dem Pachtgut nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters und ggf. mit den erforderlichen Genehmigungen auffüllen, entwässern oder aufschütten.
- Außer in Fällen höherer Gewalt oder öffentlicher Sicherheit darf der Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters und ggf. ohne die erforderlichen Genehmigungen keine Bäume auf dem Pachtgut fällen.
- Außer in Fällen höherer Gewalt oder öffentlicher Sicherheit darf der Pächter auf dem Pachtgut umgestürzte Bäume nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters entfernen.
- Der Pächter darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters und ggf. ohne die erforderlichen Genehmigungen keine Gräben auf dem Pachtgut anlegen.
- Der Pächter darf den Verlauf und das natürliche Bett eines Wasserlaufs oder eines nicht klassifizierten Wasserlaufs auf dem Pachtgut nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters verändern.
- Der Pächter darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters und ggf. erforderliche Genehmigungen keine Wege auf dem Pachtgut verändern oder entfernen.

2. Bekämpfung von Naturrisiken, die mit der Neigung der Parzellen verbunden sind.

Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

Auf den in der nachstehenden Tabelle genannten Flächen, deren Neigungswert mindestens zehn Prozent beträgt, muss der Pächter ein ausreichendes Niveau an organischer Substanz im Oberboden, wie im Ortsbefund vermerkt, aufrechterhalten.

Auf den in der nachstehenden Tabelle genannten Flächen, deren Neigungswert mehr als zehn Prozent und deren Gesamtfläche mindestens 3 ha beträgt, muss der Pächter:

- eine dauerhafte Vegetationsdecke durch Fruchtfolgen oder die Anlage von Zwischenfrüchten erhalten;
- einen Wiesenstreifen am unteren Ende der Fläche anlegen/unterhalten, dessen Lage wie folgt ist:

.....

Liste der betroffenen Parzellen:

Bei Bedarf Zeilen hinzufügen

| | Anbauarten | % Neigung | Fläche | Aufrechterhaltung organische Substanz | Aufrechterhaltung Dauergrünland | Wiesenstreifen | Aufrechterhaltung Wiesenstreifen |
|--------|------------|-----------|--------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------------------------|
| P. Nr. | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | |

3. Aufrechterhaltung und Bestimmungen für die Instandhaltung der Grünlandflächen
 Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

3.1 Aufrechterhaltung von Dauergrünland⁵:

Die nachstehend aufgeführten Dauergrünlandflächen werden erhalten.

.....

Die Parzellennummern des Moduls entsprechen den Nummern, die in dem Pachtvertrag angegeben sind, dem dieses Zusatzmodul beigefügt ist.

⁵ Dauerwiese: die Flächen, die zum Anbau von Gras oder anderer Grünfütterpflanzen genutzt werden, welche seit fünf oder mehr Jahren nicht Bestandteil des Rotationssystems der Kulturen des Betriebs sind; andere zur Beweidung geeignete Arten, wie Sträucher oder Bäume, können vorhanden sein, sofern Gras und andere krautige Fütterpflanzen vorherrschend bleiben.

3.2 Spätes Mähen von Dauergrünland

Auf den folgenden Parzellen mit Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert⁶ anerkannt ist, muss der Pächter die späte Mahd wie angegeben durchführen:

| | Lokalisierung von Dauergrünland | Genehmigter Interventionszeitraum |
|--------|---------------------------------|-----------------------------------|
| P. Nr. | | |
| | | |

3.3 Fluchtstreifen

Auf den folgenden spät gemähten Parzellen Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist, muss der Pächter einen Fluchtstreifen (FS) von bis zu 5 % der spät gemähten Fläche einrichten:

| | Lokalisierung des FS | Sicher verändernder oder statischer FS | Modalitäten zur Bewirtschaftung des FS | Ausmaße des FS |
|--------|----------------------|--|--|----------------|
| P. Nr. | | | | |
| | | | | |

⁶ Wiese mit hohem biologischem Wert: die Wiese, für die ein Expertengutachten im Sinne von Artikel 12 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 3. September 2015 über Beihilfen für Agrarumwelt- und Klimaschutzmaßnahmen vorliegt.

3.4 Weide mit geringem Tierbesatz

Der Pächter ist verpflichtet, die Weidehaltung mit geringem Tierbesatz auf den nachstehend genannten Parzellen Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist, gemäß den angegebenen Bedingungen zu respektieren:

| | Kalender für die Weidehaltung | Zugelassener Mindestbesatz | Zugelassener Höchstbesatz |
|---------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| P. Nr. | | | |
| | | | |

4. Untersagung oder Einschränkung des Ausbringens von Düngemitteln

Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

4.1 Untersagung

Der Pächter darf weder auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon keine organischen oder mineralischen Düngemittel ausbringen, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist, noch auf Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

4.2 Einschränkung

Der Pächter beschränkt die Ausbringung von organischen oder mineralischen Düngemitteln auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon keine organischen oder mineralischen Düngemittel ausbringen, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist, sowie auf nachstehend aufgeführten Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist.

| | Modalitäten |
|---------------|--------------------|
| P. Nr. | |
| | |

5. Untersagung oder Einschränkung von Pflanzenschutzmitteln

Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

5.1 Untersagung

Der Pächter verwendet keinerlei Pflanzenschutzmittel, weder auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon keine organischen oder mineralischen Düngemittel ausbringen, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist, noch auf Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

5.2 Einschränkung

Der Pächter beschränkt seine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf dem gesamten Pachtgut oder einem Teil davon, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist, und auf Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist.

| | Modalitäten |
|---------------|--------------------|
| P. Nr. | |
| | |

6. Einschränkung der Schädlingsbekämpfungsmittel

Die Parteien können die folgende Klausel vereinbaren. Die nicht berücksichtigte Klausel wird gestrichen und gilt somit als nicht existent.

Der Pächter behandelt die Tiere auf den Parzellen mit Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert anerkannt ist, nicht mit nicht natürlichen Schädlingsbekämpfungsmitteln.

7. Untersagung der Entwässerung oder sonstiger Sanierungsverfahren

Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

7.1 Verbot jeglicher Eingriffe in die Wassermenge und -qualität sowie in das hydrographische Netz - nur wenn die Bewirtschaftung der Parzelle einem verbindlichen Lastenheft unterliegt

Der Pächter führt keine Entwässerungs- oder Sanierungsmaßnahme durch, die die Quantität und Qualität des Wassers gefährden oder den Zustand des hydrographischen Netzes auf dem Pachtgut oder auf einem Teil davon verändern würde, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

7.2 Untersagung der Entwässerung

Der Pächter darf die gepachteten Parzellen, insbesondere die Feuchtgebiete, nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters entwässern.

7.3 Überflutung von Ländereien

Der Pächter darf keine Praktiken anwenden, die eine saisonale Überflutung der Ländereien verhindern würden.

8. Gesetzliche Änderungen

Die oben vereinbarten Klauseln können während der Laufzeit des Pachtvertrags angepasst werden, wenn die geltenden Rechtsvorschriften dies zulassen.

Ergänzendes Modul, erstellt in, am ... / ... /.....
Jede Partei erhält eine Ausfertigung, die dem Landpachtvertrag mit der Referenz
..... beizufügen ist.

Unterschriften der Parteien mit vorangestelltem handschriftlichem Vermerk "gelesen und genehmigt".

Zusatzmodul Nr. 2

Klauseln, die den Erhalt des Gutes und seiner Umgebung zum Ziel haben und ausschließlich für Wassergesellschaften⁷ gelten

Vorwort

Bei diesem Modul handelt es sich um ein indikatives Modell. Die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches, Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 " Besondere Regeln über die Landpachtverträge", nachstehend das Gesetz über den Landpachtvertrag genannt, und des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln sind stets zu beachten.

Dieses Modul oder ein Teil dieses Moduls kann jedem klassischen zwischen einem Pächter und einem Verpächter, der eine Wassergesellschaft ist, privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag beigelegt werden.

1. Aufrechterhaltung und Modalitäten für die Instandhaltung der topografischen Merkmale der Landschaft

Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

- Die folgenden topografischen oder landschaftlichen Merkmale, wie sie in dem diesem Pachtvertrag beigelegten Ortsbefund beschrieben sind, sind zu erhalten und/oder zu unterhalten.

| | Anzahl | Standort | Aufrechterhaltung | Verantwortlich für den Unterhalt | Falls vom Pächter unterhalten: Modalitäten |
|--------------------------|--------|----------|-------------------|----------------------------------|--|
| Tränke(n) | | | ja/nein* | X | X |
| Baum/Bäume | | | ja/nein* | X | X |
| Hochstämmiger Obstbaum / | | | ja/nein* | X | X |

⁷ Dieses Modul richtet sich an Gesellschaften des öffentlichen Rechts, die kumulativ:

- die Wassererzeugung, -versorgung und den Schutz der Wasserressourcen zum Gesellschaftszweck haben;
- mit der Verwaltung der landwirtschaftlichen Parzellen, die in den nahen oder entfernten Präventivzonen nach der Definition von Artikel R.156 § 1, Absatz 2 und 3 des Buchs II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, beauftragt sind.

| | | | | | |
|---|--|--|----------|----------------------|---|
| Hochstämmige Obstbäume | | | | | |
| Baumreihe(n) | | | ja/nein* | X | X |
| Baumgruppe(n) | | | ja/nein* | X | X |
| Strauch / Sträucher | | | ja/nein* | X | X |
| Weg(e) | | | ja/nein* | X | X |
| Einfriedung(en) | | | ja/nein* | Verpächter/Pächter * | |
| Wasserlauf | | | ja/nein* | X | X |
| Nicht eingestufte(r) Wasserlauf / Wasserläufe | | | ja/nein* | Verpächter/Pächter * | |
| Graben / Gräben | | | ja/nein* | Verpächter/Pächter * | |
| Hecke(n) | | | ja/nein* | Verpächter/Pächter * | |
| Tümpel | | | ja/nein* | Verpächter/Pächter * | |
| Trockenmauer(n) | | | ja/nein* | X | X |
| Ruine(n) | | | ja/nein* | X | X |
| Geröllfeld(er) | | | ja/nein* | X | X |
| Wasserstelle(n)** | | | ja/nein* | Verpächter/Pächter * | |
| Wasserentnahmestelle (n)** | | | ja/nein* | X | X |
| Böschung(en) | | | ja/nein* | X | X |
| Feuchtgebiet(e) | | | ja/nein* | X | X |
| Jegliche(s) sonstige(s) von den Parteien vereinbarte(s) Element(e) | | | ja/nein* | X | X |

* Unzutreffendes streichen

- Der Pächter darf Gräben, Tümpel, Wasserstellen und Feuchtgebiete auf dem Pachtgut nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters und ggf. mit den erforderlichen Genehmigungen auffüllen, entwässern oder aufschütten.
- Außer in Fällen höherer Gewalt oder öffentlicher Sicherheit darf der Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters und ggf. ohne die erforderlichen Genehmigungen keine Bäume auf dem Pachtgut fällen.
- Außer in Fällen höherer Gewalt oder öffentlicher Sicherheit darf der Pächter auf dem Pachtgut umgestürzte Bäume nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters entfernen.
- Der Pächter darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters und ggf. ohne die erforderlichen Genehmigungen keine Gräben auf dem Pachtgut anlegen.
- Der Pächter darf den Verlauf und das natürliche Bett eines Wasserlaufs oder eines nicht klassifizierten Wasserlaufs auf dem Pachtgut nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters verändern.
- Der Pächter darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters und ggf. erforderliche Genehmigungen keine Wege auf dem Pachtgut verändern oder entfernen.

2. Bekämpfung von Naturrisiken, die mit der Neigung der Parzellen verbunden sind.

Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

Auf den in der nachstehenden Tabelle genannten Flächen, deren Neigungswert mindestens zehn Prozent beträgt, muss der Pächter ein ausreichendes Niveau an organischer Substanz im Oberboden, wie im Ortsbefund vermerkt, aufrechterhalten.

Auf den in der nachstehenden Tabelle genannten Flächen, deren Neigungswert mehr als zehn Prozent und deren Gesamtfläche mindestens 3 ha beträgt, muss der Pächter:

- eine dauerhafte Vegetationsdecke durch Fruchtfolgen oder die Anlage von Zwischenfrüchten erhalten;
- einen Wiesenstreifen am unteren Ende der Fläche anlegen/unterhalten, dessen Lage wie folgt ist:

.....

Liste der betroffenen Parzellen:

Bei Bedarf Zeilen hinzufügen

| | Anbauarten | % Neigung | Fläche | Aufrechterhaltung organische Substanz | Aufrechterhaltung Dauergrünland | Wiesenstreifen | Aufrechterhaltung Wiesenstreifen |
|--------|------------|-----------|--------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------------------------|
| P. Nr. | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | |
| P. Nr. | | | | | | | |

3. Aufrechterhaltung und Bestimmungen für die Instandhaltung der Grünlandflächen
Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

3.1 Aufrechterhaltung von Dauergrünland⁸:

Die nachstehend aufgeführten Dauergrünlandflächen werden erhalten.

.....
.....

Die Parzellennummern des Moduls entsprechen den Nummern, die in dem Pachtvertrag angegeben sind, dem dieses Zusatzmodul beigefügt ist.

⁸ Dauerwiese: die Flächen, die zum Anbau von Gras oder anderer Grünfütterpflanzen genutzt werden, welche seit fünf oder mehr Jahren nicht Bestandteil des Rotationssystems der Kulturen des Betriebs sind; andere zur Beweidung geeignete Arten, wie Sträucher oder Bäume, können vorhanden sein, sofern Gras und andere krautige Fütterpflanzen vorherrschend bleiben.

3.2 Spätes Mähen von Dauergrünland

Auf den folgenden Parzellen mit Dauergrünland muss der Pächter die späte Mahd wie angegeben durchführen:

| | Lokalisierung von Dauergrünland | Genehmigter Interventionszeitraum |
|---------------|--|--|
| P. Nr. | | |
| | | |

3.3 Fluchtbstreifen

Auf den folgenden spät gemähten Dauergrünlandflächen muss der Pächter einen Fluchtbstreifen (FS) von bis zu 5 % der spät gemähten Fläche einrichten:

| | Lokalisierung des FS | Sicher verändernder oder statischer FS | Modalitäten zur Bewirtschaftung des FS | Ausmaße des FS |
|---------------|-----------------------------|---|---|-----------------------|
| P. Nr. | | | | |
| | | | | |

3.4 Weide mit geringem Tierbesatz

Der Pächter ist verpflichtet, die Weidehaltung mit geringem Tierbesatz auf den nachstehend genannten Parzellen gemäß den angegebenen Bedingungen zu respektieren:

| | Kalender für die Weidehaltung | Zugelassener Mindestbesatz | Zugelassener Höchstbesatz |
|--------|-------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| P. Nr. | | | |
| | | | |

4. Anlegen, Aufrechterhaltung und Instandhaltung von spezifischen Vegetationsdecken mit einer ökologischen Funktion

Die Parteien können die folgende Klausel vereinbaren. Die nicht berücksichtigte Klausel wird gestrichen und gilt somit als nicht existent.

Der Pächter legt auf maximal 9 % der Fläche des Pachtguts Grünstreifen (GS) mit einer ökologischen Funktion an, hält sie instand und pflegt sie.

Für das erste Jahr sind die betroffenen Parzellen wie folgt aufgelistet. In den folgenden Jahren kann der Grünstreifen im gegenseitigen Einvernehmen der Parteien unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften an einer anderen Stelle angelegt werden.

| | % GS | Lokalisierung GS | Art der Vegetationsdecke |
|--------|------|------------------|--------------------------|
| P. Nr. | | | |
| | | | |

| Modalitäten zur Bewirtschaftung des GS | |
|--|--|
| P. Nr. | |
| | |

| | Ökologische Funktion des GS* | | | | |
|--------|------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------|
| | Vermaschung der Parzelle | Erhöhung der biologischen Vielfalt | Förderung der Hilfsmittel | Schutz vor Erosion | Schutz der Oberflächen wasser |
| P. Nr. | | | | | |
| P. Nr. | | | | | |
| P. Nr. | | | | | |
| P. Nr. | | | | | |
| | | | | | |

*zutreffendes Feld ankreuzen

5. Untersagung oder Einschränkung des Ausbringens von Düngemitteln
 Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

5.1 Untersagung

Der Pächter darf auf dem gesamten nachstehend angeführten Pachtgut oder einem Teil davon keine organischen oder mineralischen Düngemittel ausbringen.

.....

5.2 Einschränkung

Der Pächter beschränkt auf dem gesamten nachstehend angeführten Pachtgut oder einem Teil davon die Ausbringung von organischen oder mineralischen Düngemitteln.

| | Modalitäten |
|---------------|--------------------|
| P. Nr. | |
| | |

6. Untersagung oder Einschränkung von Pflanzenschutzmitteln

Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

6.1 Untersagung

Der Pächter darf auf dem gesamten nachstehend angeführten Pachtgut oder einem Teil davon keine Pflanzenschutzmittel verwenden.

.....

6.2 Einschränkung

Der Pächter beschränkt auf dem gesamten nachstehend angeführten Pachtgut oder einem Teil davon die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln:

| | Modalitäten |
|---------------|--------------------|
| P. Nr. | |
| | |

7. Untersagung der Entwässerung oder sonstiger Sanierungsverfahren

Die Parteien können die folgenden Klauseln vereinbaren. Klauseln, die nicht berücksichtigt werden, werden gestrichen und gelten somit als nicht existent.

7.1 Verbot jeglicher Eingriffe in die Wassermenge und -qualität sowie in das hydrographische Netz - nur wenn die Bewirtschaftung der Parzelle einem verbindlichen Lastenheft unterliegt

Der Pächter führt keine Entwässerungs- oder Sanierungsmaßnahme durch, die die Quantität und Qualität des Wassers gefährden oder den Zustand des hydrographischen Netzes auf dem Pachtgut oder auf einem Teil davon verändern würde, wenn dieses in einer nahen oder entfernten Präventivzone nach Artikel R.156, § 1 Absatz 2 und 3 von Buch II des Umweltgesetzbuches, welches das Wassergesetzbuch bildet, gelegen ist.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

7.2 Untersagung der Entwässerung

Der Pächter darf die gepachteten Parzellen, insbesondere die Feuchtgebiete, nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters entwässern.

7.3 Überflutung von Ländereien

Der Pächter darf keine Praktiken anwenden, die eine saisonale Überflutung der Ländereien verhindern würden.

8. Gesetzliche Änderungen

Die oben vereinbarten Klauseln können während der Laufzeit des Pachtvertrags angepasst werden, wenn die geltenden Rechtsvorschriften dies zulassen.

Ergänzendes Modul, erstellt in, am ... / ... /.....

Jede Partei erhält eine Ausfertigung, die dem Landpachtvertrag mit der Referenz beizufügen ist.

Unterschriften der Parteien mit vorangestelltem handschriftlichem Vermerk "gelesen und genehmigt".

Gesehen, um dem Ministeriellen Erlass vom 23. Dezember 2021 zur Erstellung eines Standardmodells für einen klassischen privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag, der für alle öffentlichen Eigentümer gilt, gemäß Artikel 2 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 20. Juni 2019 zur Bestimmung des Mindestinhalts des Ortsbefunds im Rahmen von Landpachtverträgen und zur näheren Bestimmung der in Artikel 24 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehenen Klauseln beigefügt zu werden.

Namur, den 23. Dezember 2021.

Der Minister für Landwirtschaft,

W. BORSUS

VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

[C - 2022/30708]

23 DECEMBER 2021. — Ministerieel besluit tot vaststelling van een standaardmodel van een onderhands gesloten klassieke pachtovereenkomst die van toepassing is op elke openbare eigenaar, krachtens artikel 2 van het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet

De Minister van Landbouw,

Gelet op het oude Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 3: Regels betreffende de pacht in het bijzonder, artikel 3, vervangen door het decreet van 2 mei 2019;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot vaststelling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet, inzonderheid op artikel 2;

Gelet op de verplichting voor de partijen om gebruik te maken van een schriftelijk document voor het sluiten, wijzigen of uitdrukkelijk verlengen van een pachtovereenkomst, ingevoegd bij de hervorming van de wetgeving inzake pacht;

Gelet op de noodzaak om instrumenten voor te stellen ter ondersteuning van deze nieuwe verplichting,

Besluit :

Enig artikel. Het type model met indicatieve waarde van de klassieke pachtovereenkomst als onderhandse akte en van toepassing op elke publieke eigenaar opgericht, krachtens artikel 2 van het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Namen, 23 december 2021.

W. BORSUS

Bijlage:

PACHTOVEREENKOMST: “klassieke” overeenkomst onderhands gesloten
en van toepassing op iedere publieke eigenaar¹

Vooraf

Deze module is een indicatief model. De inhoud ervan, in dit model, is niet uitputtend. Er dient altijd te worden verwezen naar volgende bepalingen w.o. sommige een dwingend karakter hebben en dus aan de partijen worden opgelegd:

- Voormalig BW, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 3 : Regels betreffende de pacht in het bijzonder, hierna pachtwet ;
- Decreet van 20 oktober 2016 tot beperking van de pachtprizen

Begripsomschrijving

- de wettelijk samenwonenden: de wettelijk samenwonenden in de zin van artikel 1475 van het Burgerlijk Wetboek waarvan het samenwonen een ononderbroken duur van minstens twee jaar heeft voordat volgende gebeurtenissen bedoeld in artikel 2bis, eerste lid, van de pachtwet zich voordoen:
 - Zending: gedagtekende en ondertekende e-mail, bij de post aangetekend schrijven, zending door een privé bedrijf tegen bericht van ontvangst, indiening van de akte tegen ontvangstbewijs.

Te vermelden op alle bijlagen bij dit contract.

Referentie van de pachtovereenkomst : pachtovereenkomst [naam verpachter] [naam pachter]
[datum aanvangsdatum

Ingaand op:

¹ De Staat, de Gewesten, de Gemeenschappen, de provincies, de gemeenten en iedere andere publiekrechtelijke rechtspersoon, worden hier onder « de openbare eigenaar » verstaan.

Tussen:

Enerzijds,

De openbare eigenaar

Benaming
 Maatschappelijke zetel
Partner nr
(producentennr)
bedrijfsnummer ;
 Vertegenwoordigd door
 In de hoedanigheid van

hierna “de verpachter” genoemd.

En anderzijds, de overnemer

[Als pachter een natuurlijk persoon is] (Desnoods lijnen toevoegen)

Aanspreektitel
 Naam
 Voornaam
 Woonplaats

 Geboortedatum
 Geboortedatum
 Burgerlijke stand*:
 Rijksregister nr OF
 nummer in het BIS-
 register van de
 Kruispuntbank van de
 Sociale Zekerheid
Partner nr
(producentennr)
Bedrijfsnummer

[Als pachter een rechtspersoon is] (Desnoods lijnen toevoegen)

Benaming
 Rechtsvorm
 Maatschappelijke zetel
Partner nr
(producentennr)
bedrijfsnummer ;
 Vertegenwoordigd door
 In de hoedanigheid van

hierna “de pachter” genoemd.

**Indien bekend Indien dit niet het geval is bij het sluiten van de pachtovereenkomst, deelt die partij dit partnernummer mee aan alle partijen zodra ze erover beschikt en bevestigt dit in de akte of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan de akte.*

***Zoals bedoeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht, indien bekend Indien dit niet het geval is bij het sluiten van de pachtovereenkomst, deelt die partij dit bedrijfsnummer mee aan alle partijen zodra ze erover beschikt en bevestigt dit in de akte of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan de akte.*

Zijn overeengekomen wat hierna volgt :

Artikel 1. Bestemming van het goed

De pacht wordt verleend voor een landbouwactiviteit. Daarom zijn met name verboden: steengroeven, mijnbouw, zand en bosbouw, alsmede de teelt zonder grond, de teelt van kerstbomen en alle soorten afzettingen, met uitzondering van de afzettingen van bemestings- en grondverbeteringsmiddelen.

Artikel 2 . Gepachte goederen

De verpachter verklaart dat hij de volgende goederen aan de pachter verpacht (desnoods lijnen bijvoegen)

1. Percelen (gewas of weiland)

| | Gemeente | Afdeling | Sectie | Nummer van het perceel | Grootte | Straat en nr of plaatsnaam | niet-geïndexeerd kadastraal inkomen | Landbouwgebied | Bougrond (aankruisen) | Grond voor industrie | Bedrag van de pacht bij ondertekening overeenkomst |
|--------|----------|----------|--------|------------------------|---------|----------------------------|-------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------|--|
| P. nr. | | | | | | | | | | | |
| P. nr. | | | | | | | | | | | |
| P. nr. | | | | | | | | | | | |
| P. nr. | | | | | | | | | | | |
| P. nr. | | | | | | | | | | | |
| P. nr. | | | | | | | | | | | |
| P. nr. | | | | | | | | | | | |

Totaal bedrag van de pachtprizen van de gepachte eigendommen (percelen):

* Overeenkomstig artikel 6 van de pachtwet kan de bouw- of industriële aard van de eigendommen bij aanvang van de pacht een opzeggingsreden zijn, indien de eigendommen als zodanig in de pachtovereenkomst zijn aangegeven

Voorts is de in artikel 46 van de pachtwet bedoelde aanvullende vergoeding niet verschuldigd aan de pachter wanneer de opzegging betrekking heeft op gronden die, gelet op de situatie ervan ten tijde van de pacht, moesten worden beschouwd als bouw- of industriegrond zonder dat er op voorhand wegwerkzaamheden uitgevoerd moeten zijn, en mits die gronden in de pachtovereenkomst als zodanig aangegeven zijn.

Voor bouw- of industriegronden, vermeld de gronden die als zodanig worden beschouwd zonder dat er op voorhand wegwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd:

.....

2. Gebouwen

| | Gemeente | Afdeling | Sectie | Nummer van het perceel | Grootte | Straat en nr of plaatsnaam | niet-geïndexeerd kadastraal inkomen | Landbouwgebied | Aantal kamers | Uitrustingen | Eigenaar van het gebouw | Bedrag van de pacht bij ondertekening |
|--------|----------|----------|--------|------------------------|---------|----------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------|--------------|-------------------------|---------------------------------------|
| B. nr. | | | | | | | | | | | | |
| B. nr. | | | | | | | | | | | | |
| B. nr. | | | | | | | | | | | | |
| B. nr. | | | | | | | | | | | | |
| B. nr. | | | | | | | | | | | | |
| B. nr. | | | | | | | | | | | | |
| B. nr. | | | | | | | | | | | | |

Totaal bedrag van de pachtprizen van de gepachte eigendommen (gebouwen):

Artikel 3. Plaatsbeschrijving

Er wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt waarvan de kosten gezamenlijk gedragen zijn. Het stemt overeen met het model van plaatsbeschrijving zoals bedoeld in het ministerieel besluit van 20 juni 2019² en wordt aan deze pachtovereenkomst gevoegd.

Die plaatsbeschrijving wordt opgesteld binnen de volgende termijnen:

- Hetzij voor de ingenottreding van de pachter of de begunstigde van een bevoorrechte overdracht, overeenkomstig artikel 45, 6, van de pachtwet.< *

- Hetzij in de loop van de eerste drie maanden van gebruik door de pachter of de begunstigde van een bevoorrechte overdracht, overeenkomstig artikel 45, 6, van de pachtwet.
*

**Schrappen wat niet past*

Bij het einde van de pachtovereenkomst dient de pachter het gepachte goed terug te geven in een staat die gelijkwaardig is aan de staat waarin het zich op het moment van ingebruikname bevond, met uitzondering van alles wat vergaan is of beschadigd is door veroudering of overmacht

² Ministerieel besluit van 20 juni 2019 tot vaststelling van een standaardmodel van plaatsbeschrijving krachtens artikel 4, tweede lid, van het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet

Bij gebreke van ingaande plaatsbeschrijving wordt de pachter geacht het goed te hebben gekregen in de staat waarin het zich op het einde van het gebruik bevond, tenzij het tegendeel wordt bewezen overeenkomstig de wetgeving. Dit vermoeden zal echter onweerlegbaar zijn met betrekking tot de elementen die het voorwerp uitmaken van de minimuminhoud vastgesteld bij het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot vaststelling van de minimuminhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en tot vaststelling van de clausules als bedoeld in artikel 24 van de pachtwet.

Artikel 4. Duur van de pachtovereenkomst

De pachtovereenkomst wordt toegekend voor een eerste bezettingsperiode van **9 (negen) jaar** die ingaat op;..... en eindigt op

Bij gebreke van geldige opzegging na de eerste bezettingsperiode, wordt de pacht van rechtswege verlengd bij het verstrijken ervan met opeenvolgende verlengingen van 9 jaar, met een maximum van drie verlengingen.

Artikel 5. Einde van de pachtovereenkomst

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 van jaar tot jaar tussen dezelfde pachtovereenkomstsluitende partijen verlengd.

Vanaf het moment dat de pachtovereenkomst het maximale aantal verlengingen heeft bereikt en derhalve de jaarlijkse verlengingen ingaat:

- Er kan zich tijdens deze stilzwijgende verlenging geen enkele overdracht of bevoorrechte overdracht voordoen.
- De pacht wordt opgezegd op de dag van het overlijden van de pachter of op een latere datum zodat de groeiende oogst volledig weggehaald kan worden door zijn erfgenamen of rechthebbenden.

Artikel 6. Opzegging om te verkopen

Overeenkomstig artikel 6, § 4, van de pachtwet kan de verpachter een perceel, een blok percelen of een gedeelte van een landbouwperceel, dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst, dat hierna is beschreven en op het bij deze pachtovereenkomst gevoegde plan is aangegeven, opzeggen om vrij van pachtrechten te verkopen:

| | Gemeente | Afdeling | Sectie | Nummer van het perceel | Grootte | Straat en nr of plaatsnaam | niet-geïndexeerd kadastraal inkomen | Landbouwgebied |
|------|----------|----------|--------|------------------------|---------|----------------------------|-------------------------------------|----------------|
| P nr | | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | | |

De opzegging is beperkt tot een deel van een gebied van maximaal 2 ha of 10% van alle bovengenoemde percelen uit één enkel stuk.

De pachter moet van de pacht van bovengenoemde oppervlakte hebben genoten gedurende een periode van ten minste 3 jaar vóór de opzegging met betrekking tot de betrokken oppervlakte.

De pachter behoudt zijn recht van voorkoop op het te koop aangeboden gedeelte.

De pachtovereenkomst wordt verdergezet voor de overige eigendommen die tussen de partijen te huur zijn gesteld. De oppervlaktes en de bedragen van de pacht worden zo aangepast dat de vermindering van de gehuurde oppervlakte in rekening wordt gebracht.

Artikel 7. Overlijden van de pachter

Bij overlijden van de pachter behoort het diens erfgenamen of rechtverkrijgenden toe, de verpachter daar onverwijld via een zending over in te lichten.

De pachtovereenkomst blijft voortbestaan ten gunste van de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter, behalve in de in deze overeenkomst genoemde gevallen. De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter kunnen overeenkomen het bedrijf gezamenlijk voort te zetten of een of meerdere onder hen aanwijzen om het voort te zetten. De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter moeten de verpachter in kennis stellen van de tussen hen gesloten overeenkomst.

Indien de persoon of personen die het bedrijf voortzetten afstammelingen of geadopteerde kinderen van de overledene of van diens echtgenoot of wettelijk samenwonende zijn, dan wel echtgenoten of wettelijk samenwonenden van voornoemde afstammelingen of geadopteerde kinderen, heeft deze kennisgeving, behoudens geldig bezwaar van de verpachter, van rechtswege de vernieuwing van de pachtovereenkomst tot gevolg.

De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter kunnen besluiten de pachtovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden die gegeven wordt binnen het jaar van het overlijden van de pachter.

De verpachter behoudt zich het recht binnen het jaar van het overlijden van de pachter op te zeggen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee jaar aan de erfgerechtigden van laatstgenoemde, als hij geen overlevende echtgenoot of wettelijk samenwonende achterlaat, geen nakomelingen of geadopteerde kinderen, geen nakomelingen of geadopteerde kinderen van zijn echtgenoot of van zijn wettelijk samenwonende, of geen echtgenoten of wettelijk samenwonenden van bovengenoemde nakomelingen of geadopteerde kinderen

Artikel 8. Terugtrekking van een pachter

Indien het goed door verscheidene pachters gezamenlijk wordt verpacht en indien een van hen besluit zich terug te trekken, blijft de pachtovereenkomst ten gunste van de andere pachters voortbestaan. De pachter geeft kennis van zijn terugtrekking aan de verpachter.

De verpachter kan evenwel eisen dat de voormalige exploitant hoofdelijk met de andere pachters aan de verplichtingen van de pachtovereenkomst gebonden blijft, mits hij het verzoek binnen zes maanden na de kennisgeving van de terugtrekking meedeelt, op straffe van nietigheid.

Artikel 9. Bedrag van de pachtprijs

De pachtprijs is vastgesteld op het wettelijk pachtbedrag, zoals bedoeld bij het decreet van 20 oktober 2016 ter beperking van de pacht prijzen. Dit bedrag wordt verkregen door het niet-geïndexeerde kadastrale inkomen van het verpacht goed te vermenigvuldigen met de jaarlijks door de Minister van Landbouw vastgestelde pachtcoëfficiënt, die overeenstemt met het provinciale landbouwgebied waar het goed is gelegen.

Bij de aanvang van de pachtovereenkomst bedraagt de pachtcoëfficiënt die van toepassing is op het verpachte goed:

- Voor de gronden te:
- Voor de gebouwen te:

Desnoods lijnen toevoegen als verschillende coëfficiënten van toepassing zijn.

De pacht wordt verleend tegen het volgende totale pachtbedrag voor het eerste jaar:

.....

De berekende pacht prijs zal niet worden herzien / zal worden herzien* als volgt, voor de tweede en derde verlenging van de pacht:<

| Hernieuwing | Herziening pacht |
|---------------------------------------|------------------|
| 2 ^e hernieuwing | 20% |
| 3 ^e en laatste hernieuwing | 35% |

* *Schrappen wat niet past.*

Elke wijziging in het kadastraal inkomen houdt automatisch een wijziging in de wettelijke jaarlijkse pacht prijs in, behalve wanneer de stijging van het kadastraal inkomen het gevolg is van de bouw van gebouwen of de uitvoering van werken door de pachter aan het gepachte goed.

Indexeringsclausule:

Bij gebreke van een wettelijke beperking zal de pacht prijs, zonder ingebrekestelling, op de verjaardag van de aanvang van deze pachtovereenkomst worden geïndexeerd op basis van het indexcijfer van de consumptie prijzen van de maand van het oorspronkelijke jaar, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand van het jaar waarin de pachtovereenkomst afloopt.

Artikel 10. Betalingsvoorwaarden van de pacht

De pacht is betaalbaar in één keer en jaarlijks na vervallen termijn, uiterlijk op de verjaardag van de aanvang van de pacht, door overschrijving op volgende rekening:

IBAN :

Geopend op naam van:

Mededeling naam van de pachter + vermelding “pachtsom [jaar van de pacht]”

**Schrappen wat niet past*

De pachtsom moet worden betaald door het enkele feit dat zij verstrijkt zonder dat een dwangbevel of aanmaning nodig is. Bij gebreke van betaling binnen dertig dagen na de verval dag is van rechtswege en zonder voorafgaande dwangbevel of aanmaning verwijl interest verschuldigd tegen de wettelijke rentevoet, waarbij de interest van elke begonnen maand, onverminderd de opeisbaarstelling, voor de hele maand verschuldigd is.

Artikel 11. Belastingen, taksen en lasten

De verpachter is aansprakelijk voor alle belastingen, taksen of andere lasten van welke aard ook, die hem bij wet of krachtens overeenkomsten die hij met derden heeft aangegaan, worden opgelegd

De pachter draagt alle belastingverhogingen die het gevolg kunnen zijn van door hem op het gepachte goed uitgevoerde bouw werken, werken of aanplantingen.

Artikel 12. Overdracht

Behalve in het hieronder vermelde geval is de gehele of gedeeltelijke overdracht door de pachter verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter.

In afwijking van artikel 34 van de pachtwet kan de pachter de gehele pachtovereenkomst zonder toestemming van de verpachter overdragen aan zijn nakomelingen of geadopteerde kinderen dan wel aan die van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende of aan de echtgenoten of wettelijk samenwonenden van de bedoelde nakomelingen of geadopteerde kinderen.

In dit geval licht de pachter er, op straffe van nietigheid van de overdracht, de verpachter uiterlijk binnen de drie maanden na de overdracht, over in.

De overdracht heeft niet tot gevolg de overeengekomen duur van de pachtovereenkomst te verlengen. De overnemer neemt de plaats in van de overdrager voor alle rechten en verplichtingen uit de pachtovereenkomst. De overdrager blijft echter hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de pachtovereenkomst.

Artikel 13. Bevoorrechte overdracht

Wanneer de pachter zijn volledige pacht overdraagt aan zijn nakomelingen of geadopteerde kinderen of aan die van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende of aan de echtgenoten of wettelijk samenwonenden van de genoemde nakomelingen of geadopteerde kinderen, kan de begunstigde van de overdracht van een bevoorrechte overdracht genieten.

De bevoorrechte overdracht heeft tot gevolg dat de pachtovereenkomst opnieuw wordt gesloten voor een eerste periode van 9 jaar, die aanvangt op de verjaardag van de datum van ingenottreding van de overdrager na kennisgeving van de overdracht, waarbij de overige bepalingen van de overeenkomst worden gehandhaafd. De overdrager wordt ontheven van alle verplichtingen uit de pachtovereenkomst die na de kennisgeving van de overdracht zijn ontstaan.

De modaliteiten bedoeld in artikel 35 van de pachtwet dienen in acht genomen te worden:

1. De pachter stelt de verpachter in kennis van de bevoorrechte overdracht uiterlijk 3 maanden na de ingenottreding van de overnemer. In deze kennisgeving moeten de namen, voornamen en adressen van de overnemer(s) worden vermeld;
2. De overnemer bezit hetzij een studiegetuigschrift of een diploma in een landbouwricting³, of volgt sinds minstens één jaar een cursus met het oog op het behalen ervan, of is landbouwer, of is landbouwer één jaar in de afgelopen vijf jaar geweest.

De verpachter die binnen de in artikel 35 van de pachtwet bedoelde termijn in kennis is gesteld van een overdracht, kan zich tegen de verlenging van de pacht verzetten op een van de in artikel 37 van de pachtwet bedoelde gronden, door de vroegere en de nieuwe pachter te dagvaarden voor de vrederechter, uiterlijk drie maanden na de kennisgeving van de overdracht.

Indien het verzet erkend wordt, is de overdracht nietig.

³ Studiegetuigschriften en diploma's met een landbouwricting zijn opgenomen in het ministerieel besluit van 20 juni 2019 tot vaststelling van de kwalificaties met een landbouworientatie krachtens artikel 3 van het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet

Aangezien de bevoorrechte overdracht een verlenging van de pachtovereenkomst inhoudt, stellen de partijen een schriftelijk document op, overeenkomstig artikel 3 van de pachtwet. De partijen zullen een nieuwe plaatsbeschrijving opmaken.

Dit geschrift dient tevens ter kennis te worden gebracht van het agrarisch grondwaarnemingscentrum en te worden geregistreerd zoals vermeld in artikelen 24 en 25 van deze overeenkomst.

Wanneer de verpachter de pachter zijn wens te kennen geeft, om een zakelijk recht op het (de) onder een pachtovereenkomst vallende goed(eren) te vervreemden, kan iedere bevoorrechte overdracht die plaatsvindt binnen de negen maanden na deze kennisgeving, niet aan de pachter of de derde-koper tegengeworpen worden.

Wanneer de vervreemding niet binnen die periode van negen maanden wordt uitgevoerd, kan de verpachter pas opnieuw gebruik maken van deze regeling na verstrijken van een periode van drie jaar, behoudens overeenstemming onder de partijen, die ingaat na verstrijken van de bewarende periode van negen maanden.

Artikel 14. Onderpacht

Behalve in het hieronder vermelde geval is de gehele of gedeeltelijke onderpacht verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter.

In afwijking van artikel 31 van de pachtwet kan de pachter de gehele pachtovereenkomst zonder toestemming van de verpachter onder te verpachten aan zijn nakomelingen of geadopteerde kinderen dan wel aan die van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende of aan de echtgenoten of wettelijk samenwonenden van de bedoelde nakomelingen of geadopteerde kinderen.

In dit geval licht de pachter er, op straffe van nietigheid van de onderpacht, de verpachter uiterlijk binnen de drie maanden na de uitvoering ervan, over in.

De onderpacht heeft niet tot gevolg de overeengekomen duur van de pachtovereenkomst te verlengen.

Artikel 15. Ruilverrichtingen

Op straffe van nietigheid van de ruilverrichting, wordt, door de pachter aan de verpachter, minstens drie maanden voordat de ruilverrichting plaatsvindt van het voornemen tot ruil kennis gegeven, met vermelding van:

- De identiteit van alle betrokken partijen, zoals bedoeld in artikel 30 van de pachtwet;
- De datum waarop de ruil ingaat;
- In voorkomend geval, de duur van de ruilverrichtingen;
- De kadastrale aanduiding van de percelen.

De ruilverrichtingen hebben niet tot gevolg de overeengekomen duur van de pachtovereenkomst te verlengen.

De verpachter kan zich tegen de ruil verzetten, om redenen als bepaald in artikel 7, 5° tot 8° van de pachtwet, door zich binnen de drie maanden na de kennisgeving tot de vrederechter te wenden.

Artikel 16. Teeltovereenkomst

De pachter stelt de verpachter van de teeltovereenkomsten in kennis.

Artikel 17. Genot van het goed, erfdiensbaarheden en toe-eigening

De pachter geniet van het gepachte goed op een voorzichtige en verstandige manier, overeenkomstig de wettelijke bepalingen en het gebruik van de goede cultuur. Het gepachte goed blijft gedurende de looptijd van de pachtovereenkomst voornamelijk bestemd voor landbouwdoeleinden. De pachter neemt het goed in de staat waarin het zich bevindt met alle actieve en passieve erfdiensbaarheden die eraan verbonden kunnen zijn.

Indien er een erfdiensbaarheid op het eigendom rust, zal de pachter zich verzetten tegen de verjaring ervan. Actieve erfdiensbaarheden:

.....
.....

De pachter dient zich tevens te verzetten tegen de vestiging van nieuwe erfdiensbaarheden en moet de verpachter daarvan zo spoedig mogelijk in kennis stellen.

De pachter is verplicht, op straffe van schadevergoeding en kosten, de verpachter in kennis te stellen van eventuele toe-eigeningen van het verpachte goed. De pachter beschikt over 8 dagen vanaf de datum waarop hij kennis heeft gekregen van de toe-eigening om de verpachter in te lichten indien hij in België verblijft. Indien hij buiten het Belgische grondgebied verblijft, wordt verwezen naar artikel 55 van het Gerechtelijk Wetboek. Onder toe-eigening wordt verstaan elke feitelijke of juridische inbreuk waaruit blijkt dat een derde voornemens is bezit te nemen van het goed van de verpachter. De pachter moet bijvoorbeeld melding maken van de verplaatsing van grenspalen, grachten of paden en de verpachter op de hoogte brengen van elke vordering.

Artikel 18. Clausules gericht op het behoud van het goed en de omgeving ervan

De pachter dient zich te houden aan alle lasten en voorschriften met betrekking tot de landelijke politiereglementen, zoals het distelsteken en het wegvangen van rupsen, op straffe van de gevolgen van niet-naleving daarvan te moeten dragen.

De pachter dient te betalen voor het ruimen van de grachten en van de niet-bevaarbare waterlopen die zich op of langs het verpachte goed bevinden.

De pachter dient het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid terug te geven die gelijkwaardig is aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond.

De partijen komen overeen in deze overeenkomst de verplichtingen op te nemen die zijn bepaald in de bijgevoegde aanvullende module

Artikel 19. Toeval

De gevolgen van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst, kunnen zonder vergoeding ten laste van de pachter gebracht worden. Er wordt geen rekening gehouden met de gevolgen van het buitengewone toeval, zoals de verwoestingen van de oorlog of een overstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is.

Artikel 20. Aansprakelijkheid en verzekeringen

Aansprakelijkheid voor schade aan personen, goederen en zaken veroorzaakt door het beheer en de exploitatie van het goed is geheel voor rekening van de pachter. Deze laatste ziet erop toe dat hij een of meer verzekeringen afsluit en betaalt de premies tijdig.

De pachter houdt het goed permanent verzekerd en legt op verzoek van de verpachter een bewijs van betaling van de verzekeringspremies over.

Artikel 21. Meerdere pachters

In het geval van meerdere pachters zijn hun verplichtingen hoofdelijk en ondeelbaar.

Artikel 22. Jacht en visserij

Jacht en visrechten zijn voorbehouden aan de verpachter.

De verpachter geeft zichzelf de mogelijkheid om deze rechten aan de persoon (onen) van zijn keuze te verpachten.

Artikel 23. Formalisme

Elke opzegging, verzet of kennisgeving bepaald in deze overeenkomst moet, op straffe van niet bestaan, betekend worden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij een zending.

Artikel 24. Registratie en kosten

De pachter/verpachter* registreert de pacht en de plaatsbeschrijving.

Diegene die de registratie laat uitvoeren draagt de kosten ervan.

De kosten van deze pachtovereenkomst, registratiekosten, rechten en erelonen niet inbegrepen, zijn ten laste van de pachter / ten laste van de verpachter / te verdelen tussen de partijen*.

**Schrappen wat niet past*

Artikel 25. Kennisgeving aan het agrarisch grondwaarnemingscentrum

Wat de pachtovereenkomst betreft, rust deze verplichting op de verpachter. Deze kennisgeving gebeurt via het formulier dat beschikbaar is op de persoonlijke ruimte van de site www.wallonie.be.

Wat de plaatsbeschrijving betreft, stelt de pachter/verpachter* het agrarisch grondwaarnemingscentrum in kennis van de plaatsbeschrijving.

**Schrappen wat niet past*

Deze kennisgeving gebeurt:

- Door de plaatsbeschrijving aan de kennisgeving van de pachtovereenkomst te voegen indien deze tegelijkertijd meegedeeld worden;
- Door de plaatsbeschrijving naar het adres "observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be" te sturen, met vermelding van de referentie van de pachtovereenkomst waarop de plaatsbeschrijving betrekking heeft.

Pachtovereenkomst opgemaakt in x exemplaren, waarvan één voor registratie, te

....., op

Elke partij ontvangt een afschrift.

Handtekening van de partijen, voorafgegaan door de vermelding "gelezen en goedgekeurd".

| |
|---|
| Aanvullende clausules gericht op het behoud van het goed en de omgeving ervan |
|---|

Naast de clausules bedoeld in artikel 18 van deze overeenkomst, kunnen de partijen overeenstemming bereiken over een reeks clausules die opgenomen zijn in de aanvullende module nr. 1 of nr. 2 die bij deze pachtovereenkomst is gevoegd.

De keuze van de module hangt af van het type verpachter:

- De module 1 is gericht op de volgende publieke eigenaars:
 - 1° De Staat, de Gewesten en de Gemeenschappen;
 - 2° De gemeenten;
 - 3° De provincies;
 - 4° De intercommunales en de projectverenigingen die onder de bevoegdheid van het Waalse Gewest vallen;
 - 5° De autonome gemeentebedrijven en de autonome provinciebedrijven;
 - 6° De instellingen belast met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten;
 - 7° De openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen in de zin van artikel 2 en van hoofdstuk XII van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

- De module 2 is gericht op de watermaatschappijen.
Daarmee wordt bedoeld dat watermaatschappijen publiekrechtelijke maatschappijen zijn die cumulatief:
 - de productie van water, de distributie van water en de bescherming van de watervoorraden als maatschappelijk doel hebben;
 - belast zijn met het beheer van de landbouwpercelen gelegen in de dichtbijgelegen of afgelegen voorkomingsgebieden bepaald in artikel R.156, § 1, tweede en derde lid, van Boek II van het Milieuwetboek dat het Waterwetboek inhoudt.

De gekozen aanvullende module wordt aan de overeenkomst gevoegd, door de partijen ondertekend en vermeldt op elke bladzijde het volgende:

| |
|--|
| Referentie van de pachtovereenkomst : pachtovereenkomst [naam verpachter] [naam pachter] [datum aanvangsdatum] Ingaand op: |
|--|

Aanvullende module nr. 1

Clausules die gericht zijn op de vrijwaring van het goed en de omgeving ervan en die gelden voor elke publieke eigenaar⁴, behalve voor watermaatschappijen

Vooraf

Deze module is een indicatief model. Er dient steeds verwezen te worden naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 3: Regels betreffende de pacht in het bijzonder, hierna de pachtwet, artikel 24, en naar het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet.

.

1. Behoud en onderhoudsmodaliteiten van de topografische elementen

De partijen kunnen overeenstemming bereiken over de volgende clausules. Niet in aanmerking genomen clausules worden doorgehaald en dus als niet-bestaand beschouwd.

- De volgende topografische of landschapskenmerken, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving die aan deze pachtovereenkomst is gevoegd, moeten worden behouden en onderhouden:

| | Aantal | Ligging | Onderhoud | Belast met onderhoud | Als onderhoud door pachter : modaliteiten |
|---------------------------|--------|---------|-----------|----------------------|---|
| Drinkbak(ken) | | | ja/nee* | X | X |
| Boom / bomen | | | ja/nee* | X | X |
| Hoogstammige boom / bomen | | | ja/nee* | X | X |

⁴ Deze module is enkel gericht op volgende openbare eigenaren: Staat, Gewesten, Gemeenschappen, gemeenten, provincies, intercommunales, projectverenigingen vallend onder de bevoegdheid van het Waals Gewest, autonome gemeentebedrijven, inrichtingen belast met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten, OCMW's en verenigingen in de zin van artikel 2 en van hoofdstuk XII van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn

| | | | | | |
|---|--|--|---------|--------------------------|---|
| Bomenrij | | | ja/nee* | X | X |
| Bosje(s) | | | ja/nee* | X | X |
| Struik(en) | | | ja/nee* | X | X |
| Weg(en) | | | ja/nee* | X | X |
| Omheining(en) | | | ja/nee* | Verpachter /pachter * | |
| Waterloop/-lopen | | | ja/nee* | X | X |
| Niet-ingedeelde waterloop / -lopen | | | ja/nee* | Verpachter /pachter * | |
| Gracht(en) | | | ja/nee* | Verpachter /pachter * | |
| Haag / hagen | | | ja/nee* | Verpachter /pachter * | |
| Poel(en) | | | ja/nee* | Verpachter /pachter * | |
| Droog/droge muurtje(s) | | | ja/nee* | X | X |
| Ruine(s) | | | ja/nee* | X | X |
| Puin helling(en) | | | ja/nee* | X | X |
| Waterpunt(en) | | | ja/nee* | Verpachter /pachter * | |
| Waterwinning(en) | | | ja/nee* | X | X |
| Talud(s) | | | ja/nee* | X | X |
| Zone(s) humide(s) | | | ja/nee* | X | X |
| Ander element(en) overeengekomen tussen partijen | | | ja/nee* | X | X |

*Schrappen wat niet past

- De pachter mag sloten, vijvers, waterpunten en vochtige gebieden op het gepachte goed niet opvullen, draineren of op te hogen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter en, in voorkomend geval, de vereiste vergunningen.

- Behalve in geval van overmacht of openbare veiligheid is het de pachter verboden op het gepachte goed bomen te kappen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter en, in voorkomend geval, de vereiste vergunningen.
- Behalve in geval van overmacht of openbare veiligheid is het de pachter verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter bomen die op het gepachte goed zijn omgevallen, te verwijderen.
- Het is de pachter verboden op het gepachte goed grachten aan te leggen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter en, in voorkomend geval, de vereiste vergunningen.
- Het is de pachter verboden de loop en de natuurlijke bedding van de waterlopen en niet-geclassificeerde waterlopen op het gepachte goed te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter.
- De pachter mag de paden op het gepachte goed niet wijzigen of verwijderen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter en, in voorkomend geval, de vereiste vergunningen.

2. Bestrijding van de natuurlijke risico's die inherent zijn aan de helling van de percelen

De partijen kunnen overeenstemming bereiken over de volgende clausules. Niet in aanmerking genomen clausules worden doorgehaald en dus als niet-bestaand beschouwd.

Op de in onderstaande tabel vermelde gebieden met een helling groter dan of gelijk aan 10% handhaaft de pachter een voldoende hoog gehalte aan organisch materiaal in de bovengrond, zoals opgenomen in de plaatsbeschrijving.

Op de in onderstaande tabel vermelde gebieden met een helling groter dan of gelijk aan 10%, met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 3 ha:

- De pachter handhaaft een permanente bodembedekking dankzij de wisselbouw of de vestiging van tussenteelten;
- De pachter legt/onderhoudt een grasstrook aan onderaan het gebied, waarvan de ligging als volgt is:

.....

Lijst van de betrokken percelen:

(desnoods lijnen bijvoegen)

| | Teelt | Hellings% | Opp. | Onderhoud AL | Onderhoud permanente bedekking | Grasstrook | Instandhouding grasstrook |
|------|-------|-----------|------|--------------|--------------------------------|------------|---------------------------|
| P nr | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | |

3. Onderhoud en modaliteiten van het beheer van graslandgebieden

De partijen kunnen overeenstemming bereiken over de volgende clausules. Niet in aanmerking genomen clausules worden doorgehaald en dus als niet-bestaand beschouwd.

3.1 Onderhoud van blijvend grasland⁵:

De hieronder vermelde percelen blijvend grasland zullen in stand worden gehouden:

.....

De perceelnummers komen overeen met de nummers die zijn vermeld in de pachtovereenkomst waarbij deze aanvullende module is gevoegd.

3.2 Laattijdig maaien van blijvend grasland

⁵ blijvend weiland: grond bestemd voor de productie van gras en andere groenvoedergewassen die sinds ten minste vijf jaar niet in de vruchtwisseling van een bedrijf wordt opgenomen; andere soorten aangepast aan het grasland zoals struiken en bomen kunnen aanwezig zijn voor zover het gras en de andere groenvoedergewassen predominant blijven;

Op de volgende percelen blijvend grasland, erkend als grasland met een hoge biologische waarde, zal de pachter volgens de aangegeven methoden laattijdig maaien:

| | Ligging permanente weide | Période van toegelaten interventie |
|-------|--------------------------|------------------------------------|
| P. nr | | |
| | | |

3.3 Schuilgebieden

Op de volgende percelen blijvend grasland, erkend als grasland met hoge biologische waarde en die laat worden gemaaid, legt de pachter een schuilgebied aan van maximaal 5% van de voor laattijdige maaibeurten gebruikte oppervlakte:

| | Ligging schuilgebied | Bewegend of statisch schuilgebied | Beheerswijze schuilgebied | Afmetingen schuilgebied |
|-------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| P. nr | | | | |
| | | | | |

⁶ 16° weiland met een hoge biologische waarde: het weiland dat een advies van deskundige geniet in de zin van artikel 12 van het besluit van de Waalse Regering van 3 september 2015 betreffende agromilieu- en klimaatsteun.

3.4 Weiland met een lage last

De pachter dient zich te houden aan een weiland met een lage last op de volgende percelen blijvend grasland die zijn erkend als grasland van hoge biologische waarde, overeenkomstig de aangegeven modaliteiten:

| | Begrazingskalender | Min toegelaten last | Max toegelaten last |
|--------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| P. nr | | | |
| | | | |

4. Verbod op of beperking van het gebruik van meststoffen

De partijen kunnen overeenstemming bereiken over de volgende clausules. Niet in aanmerking genomen clausules worden doorgedaald en dus als niet-bestaand beschouwd.

4.1 Verbod

De pachter zal geen organische of minerale meststoffen gebruiken op het geheel of een deel van het gepachte goed dat gelegen is in een nabijgelegen of afgelegen voorkomingsgebied in de zin van artikel R 156, § 1, tweede en derde lid van het Wetboek van Leefmilieu, dat het Waterwetboek inhoudt, noch op blijvend grasland dat erkend is als grasland met een hoge biologische waarde.

De goederen waarop deze clausule betrekking heeft, zijn de volgende:

.....

4.2 Beperking

De pachter beperkt het gebruik van organische of minerale meststoffen op het geheel of een deel van het gepachte goed dat gelegen is in een nabijgelegen of afgelegen voorkomingsgebied in de zin van artikel R 156, § 1, tweede en derde lid van het Wetboek van Leefmilieu, dat het Waterwetboek inhoudt, en op blijvend grasland dat erkend is als grasland van hoge biologische waarde; deze goederen zijn de volgende:

| | Modaliteiten |
|--------------|---------------------|
| P. nr | |
| | |

5. Verbod op en beperking van gewasbeschermingsmiddelen

De partijen kunnen overeenstemming bereiken over de volgende clausules. Niet in aanmerking genomen clausules worden doorgedaald en dus als niet-bestaand beschouwd.

5.1 Verbod

De pachter gebruikt geen gewasbeschermingsmiddel op het geheel of een deel van het gepachte goed dat gelegen is in een nabijgelegen of afgelegen voorkomingsgebied in de zin van artikel R 156, § 1, tweede en derde lid van het Wetboek van Leefmilieu, dat het Waterwetboek inhoudt, noch op blijvend grasland dat erkend is als grasland van hoge biologische waarde.

De goederen waarop deze clausule betrekking heeft, zijn de volgende:

.....

5.2 Beperking

De pachter beperkt zijn gebruik van gewasbeschermingsmiddel op het geheel of een deel van het gepachte goed dat gelegen is in een nabijgelegen of afgelegen voorkomingsgebied in de zin van artikel R 156, § 1, tweede en derde lid van het Wetboek van Leefmilieu, dat het Waterwetboek inhoudt, en op blijvend grasland dat erkend is als grasland van hoge biologische waarde; deze goederen zijn de volgende:

| | Modaliteiten |
|--------------|---------------------|
| P. nr | |
| | |

6. Beperking van ongediertebestrijdingsmiddelen

De partijen kunnen overeenstemming bereiken over de volgende clausule. De niet in aanmerking genomen clausule wordt doorgehaald en dus als niet-bestaand beschouwd.

De pachter mag geen onnatuurlijke behandelingen ter bestrijding van ongedierte toepassen op de percelen van blijvend grasland die als grasland van hoge biologische waarde zijn erkend.

7. Verbod op drainage en alle andere vormen van sanering

De partijen kunnen overeenstemming bereiken over de volgende clausules. Niet in aanmerking genomen clausules worden doorgehaald en dus als niet-bestaand beschouwd.

7.1 Verbod op elke tussenkomst in de waterkwantiteit en -kwaliteit en in het watersysteem - alleen als de exploitatie van het perceel onderworpen is aan een verplicht bestek

De pachter zal op het geheel of een gedeelte van het gepachte goed geen drainage- of saneringspraktijken toepassen die de kwantiteit en de kwaliteit van het water zouden bedreigen of de toestand van het watersysteem zouden wijzigen op het gepachte goed dat gelegen is in een nabijgelegen of afgelegen voorkomingsgebied in de zin van artikel R 156, § 1, tweede en derde lid van het Wetboek van Leefmilieu, dat het Waterwetboek inhoudt.

De goederen waarop deze clausule betrekking heeft, zijn de volgende:

.....

7.2 Verbod op drainage

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter mag de pachter geen drainage van de gepachte percelen uitvoeren, met name van waterrijke gebieden.

7.3 Overstroming van de grond

De pachter mag geen praktijken toepassen die tot gevolg hebben dat de seizoensgebonden overstromingen van de grond worden voorkomen.

8. Wettelijke wijzigingen

De hierboven overeengekomen clausules kunnen in de loop van de pachtovereenkomst worden aangepast indien de toepasselijke wetgeving dit toestaat.

Aanvullende module opgesteld op, op ... / ... /.....
Iedere partij krijgt hierbij één exemplaar om gevoegd te worden bij de pachtovereenkomst met volgende referenties:.....

Handtekening van de partijen, voorafgegaan door de vermelding “gelezen en goedgekeurd”.

Aanvullende module nr. 2

Clausules met als doel instandhouding van het oed en omgeving ervan geldig enkel voor watermaatschappijen⁷

Vooraf

Deze module is een indicatief model. Er dient steeds verwezen te worden naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 3: Regels betreffende de pacht in het bijzonder, hierna de pachtwet, artikel 24, en naar het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet.

Deze module of een gedeelte ervan kan worden gevoegd bij elke onderhands gesloten klassieke pachtovereenkomst die tussen een pachter en een verpachter, watermaatschappij, wordt gesloten.

1. Behoud en onderhoudsmodaliteiten van de topografische elementen

De partijen kunnen overeenstemming bereiken over de volgende clausules. Niet in aanmerking genomen clausules worden doorgehaald en dus als niet-bestaand beschouwd.

- De volgende topografische of landschapskenmerken, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving die aan deze pachtovereenkomst is gevoegd, moeten worden behouden en onderhouden:

| | Aantal | Ligging | Instandh | Last van het onderhoud | Indien onderhoud door pachter : modaliteiten |
|---------------------------|--------|---------|----------|------------------------|--|
| Drinkbak(ken) | | | ja/nee* | X | X |
| Boom / bomen | | | ja/nee* | X | X |
| Hoogstammige boom / bomen | | | ja/nee* | X | X |
| Bomenrij | | | ja/nee* | X | X |
| Bosje(s) | | | ja/nee* | X | X |

⁷ Deze module is gericht op publiekrechtelijke maatschappijen die tegelijk

- de productie van water, de distributie van water en de bescherming van de watervoorraden als maatschappelijk doel hebben;
- belast zijn met het beheer van de landbouwpercelen gelegen in de dichtbijgelegen of afgelegen voorkomingsgebieden bepaald in artikel R.156, § 1, tweede en derde lid, van Boek II van het Milieuwetboek dat het Waterwetboek inhoudt

| | | | | | |
|---|--|--|---------|-------------------------|---|
| Struik(en) | | | ja/nee* | X | X |
| Weg(en) | | | ja/nee* | X | X |
| Omheining(en) | | | ja/nee* | bailleur / preneur * | |
| Waterloop/-lopen | | | ja/nee* | X | X |
| Niet-ingedeelde waterloop / -lopen | | | ja/nee* | bailleur / preneur * | |
| Gracht(en) | | | ja/nee* | bailleur / preneur * | |
| Haag / hagen | | | ja/nee* | bailleur / preneur * | |
| Poel(en) | | | ja/nee* | bailleur / preneur * | |
| Droog/droge muurtje(s) | | | ja/nee* | X | X |
| Ruine(s) | | | ja/nee* | X | X |
| Puin helling(en) | | | ja/nee* | X | X |
| Waterpunt(en) | | | ja/nee* | bailleur / preneur * | |
| Waterwinning(en) | | | ja/nee* | X | X |
| Talud(s) | | | ja/nee* | X | X |
| Zone(s) humide(s) | | | ja/nee* | X | X |
| Ander element(en) overeengekomen tussen partijen | | | ja/nee* | X | X |

*Schrapen wat niet past

- De pachter mag sloten, vijvers, waterpunten en vochtige gebieden op het gepachte goed niet opvullen, draineren of op te hogen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter en, in voorkomend geval, de vereiste vergunningen.
- Behalve in geval van overmacht of openbare veiligheid is het de pachter verboden op het gepachte goed bomen te kappen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter en, in voorkomend geval, de vereiste vergunningen.

- Behalve in geval van overmacht of openbare veiligheid is het de pachter verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter bomen die op het gepachte goed zijn omgevallen, te verwijderen.
- Het is de pachter verboden op het gepachte goed grachten aan te leggen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter en, in voorkomend geval, de vereiste vergunningen.
- Het is de pachter verboden de loop en de natuurlijke bedding van de waterlopen en niet-geclassificeerde waterlopen op het gepachte goed te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter.
- De pachter mag de paden op het gepachte goed niet wijzigen of verwijderen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter en, in voorkomend geval, de vereiste vergunningen.

2. Bestrijding van de natuurlijke risico's die inherent zijn aan de helling van de percelen

De partijen kunnen overeenstemming bereiken over de volgende clausules. Niet in aanmerking genomen clausules worden doorgehaald en dus als niet-bestaand beschouwd.

Op de in onderstaande tabel vermelde gebieden met een helling groter dan of gelijk aan 10% handhaaft de pachter een voldoende hoog gehalte aan organisch materiaal in de bovengrond, zoals opgenomen in de plaatsbeschrijving.

Op de in onderstaande tabel vermelde gebieden met een helling groter dan of gelijk aan 10%, met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 3 ha:

- De pachter handhaaft een permanente bodembedekking dankzij de wisselbouw of de vestiging van tussenteelten;
- De pachter legt/onderhoudt een grasstrook aan onderaan het gebied, waarvan de ligging als volgt is:

.....

Lijst van de betrokken percelen:

(desnoods lijnen bijvoegen)

| | Teelt | Hellings% | Opp. | Onderhoud AL | Onderhoud permanente bedekking | Grasstrook | Instandhouding grasstrook |
|------|-------|-----------|------|--------------|--------------------------------|------------|---------------------------|
| P nr | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | |
| P nr | | | | | | | |

3. Onderhoud en modaliteiten van het beheer van graslandgebieden

De partijen kunnen overeenstemming bereiken over de volgende clausules. Niet in aanmerking genomen clausules worden doorgehaald en dus als niet-bestaand beschouwd.

3.1 Onderhoud van blijvend grasland⁸:

De hieronder vermelde percelen blijvend grasland zullen in stand worden gehouden:

.....

De perceelnummers komen overeen met de nummers die zijn vermeld in de pachtovereenkomst waarbij deze aanvullende module is gevoegd.

⁸ blijvend weiland: grond bestemd voor de productie van gras en andere groenvoedergewassen die sinds ten minste vijf jaar niet in de vruchtwisseling van een bedrijf wordt opgenomen; andere soorten aangepast aan het grasland zoals struiken en bomen kunnen aanwezig zijn voor zover het gras en de andere groenvoedergewassen predominant blijven

3.2 Laattijdig maaien van blijvend grasland

Op de volgende percelen blijvend grasland zal de pachter volgens de aangegeven methoden laattijdig maaien:

| | Ligging permanente weide | Période van toegelaten interventie |
|-------|--------------------------|------------------------------------|
| P. nr | | |
| | | |

3.3 Schuilgebieden

Op de volgende percelen blijvend grasland die laat worden gemaaid legt de pachter een schuilgebied aan van maximaal 5% van de oppervlakte die laat wordt gemaaid :

| | Ligging schuilgebied | Bewegend of statisch schuilgebied | Beheerswijze schuilgebied | Afmetingen schuilgebied |
|-------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| P. nr | | | | |
| | | | | |

3.4 Weiland met een lage last

De pachter zal op de hieronder aangegeven percelen een weiland met een lage last in acht nemen, overeenkomstig de aangegeven modaliteiten:

| | Begrazingskalender | Min toegelaten last | Max toegelaten last |
|-------|--------------------|---------------------|---------------------|
| P. nr | | | |
| | | | |

4. Vestiging, instandhouding en beheersmodaliteiten van de specifieke milieubedekkingen
De partijen kunnen overeenstemming bereiken over de volgende clausule. De niet in aanmerking genomen clausule wordt doorgedaald en dus als niet-bestaand beschouwd.

De pachter zorgt voor de aanleg, het onderhoud en de verzorging van de met gras bezaaide stroken voor milieudoelinden op ten hoogste 9% van de oppervlakte van het gepachte goed.

Voor het eerste jaar gaat het om de volgende percelen. Voor de volgende jaren en met wederzijdse instemming van de partijen mag de met gras bezaaide strook op een andere plaats worden aangelegd, met inachtneming van de wettelijke richtlijnen.

| | % BE | Ligging BE | Aard van het dek |
|-------|------|------------|------------------|
| P. nr | | | |
| | | | |

| | Beheerswijze BE |
|--------------|------------------------|
| P. nr | |
| | |

| | Leefmilieubestemming BE* | | | | |
|--------------|---------------------------------|----------------------------------|---|-------------------------------|----------------------------------|
| | Vermazing percelen | Hogere biodiversiteit | Bevordering nuttige insecten | Bescherming erosie | Bescherming opp.water |
| P. nr | | | | | |
| P. nr | | | | | |
| P. nr | | | | | |
| P. nr | | | | | |
| | | | | | |

**kruis het toepasselijke vakje aan*

5. Verbod op of beperking van het gebruik van meststoffen
De partijen kunnen overeenstemming bereiken over de volgende clausules. Niet in
aanmerking genomen clausules worden doorgehaald en dus als niet-bestaand beschouwd.

5.1 Verbod

De pachter mag geen organische of minerale meststoffen op het hieronder vermelde gepachte
goed of gedeelte daarvan gebruiken.

.....
.....

5.2 Beperking

De pachter beperkt zijn gebruik van organische of minerale meststoffen op het hieronder vermelde gepachte goed of gedeelte daarvan:

| | Modaliteiten |
|--------------|---------------------|
| P. nr | |
| | |

6. Verbod op en beperking van gewasbeschermingsmiddelen

De partijen kunnen overeenstemming bereiken over de volgende clausules. Niet in aanmerking genomen clausules worden doorgehaald en dus als niet-bestaand beschouwd.

6.1 Verbod

De pachter mag op het hieronder vermelde gepachte goed of gedeelte daarvan geen fytosanitaire producten gebruiken:

.....

6.2 Beperking

De pachter beperkt zijn gebruik van fytosanitaire producten op het hieronder vermelde gepachte goed of gedeelte daarvan:

| | Modaliteiten |
|--------------|---------------------|
| P. nr | |
| | |

7. Verbod op drainage en alle andere vormen van sanering

De partijen kunnen overeenstemming bereiken over de volgende clausules. Niet in aanmerking genomen clausules worden doorgehaald en dus als niet-bestaand beschouwd.

7.1 Verbod op elke tussenkomst in de waterkwantiteit en -kwaliteit en in het watersysteem - alleen als de exploitatie van het perceel onderworpen is aan een verplicht bestek.

De pachter zal op het geheel of een gedeelte van het gepachte goed geen drainage- of saneringspraktijken toepassen die de kwantiteit en de kwaliteit van het water zouden bedreigen of de toestand van het watersysteem zouden wijzigen op het gepachte goed dat gelegen is in een nabijgelegen of afgelegen voorkomingsgebied in de zin van artikel R 156, § 1, tweede en derde lid van het Wetboek van Leefmilieu, dat het Waterwetboek inhoudt.

De goederen waarop deze clausule betrekking heeft, zijn de volgende:

.....

7.2 Verbod op drainage

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter mag de pachter geen drainage van de gepachte percelen uitvoeren, met name van waterrijke gebieden.

7.3 Overstroming van de grond

De pachter mag geen praktijken toepassen die tot gevolg hebben dat de seizoensgebonden overstromingen van de grond worden voorkomen.

8. Wettelijke wijzigingen

De hierboven overeengekomen clausules kunnen in de loop van de pachtovereenkomst worden aangepast indien de toepasselijke wetgeving dit toestaat.

Aanvullende module opgesteld op, op ... / ... /.....
Iedere partij krijgt hierbij één exemplaar om gevoegd te worden bij de pachtovereenkomst met volgende referenties:.....

Handtekening van de partijen, voorafgegaan door de vermelding “gelezen en goedgekeurd”.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van 23 december 2021 tot vaststelling van een standaardmodel van een onderhands gesloten klassieke pachtovereenkomst die van toepassing is op elke openbare eigenaar, krachtens artikel 2 van het besluit van de Waalse Regering van 20 juni 2019 tot bepaling van de minimale inhoud van de plaatsbeschrijving inzake pacht en van de clausules bedoeld in artikel 24 van de pachtwet.

Namen, 23 december 2021.

De Minister van Landbouw,

W. BORSUS