

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C – 2022/15504]

14 JUIN 2022. — Arrêté ministériel établissant un modèle-type de contrat de bail à ferme de fin de carrière conclu sous écriture privée et applicable à tous les bailleurs à l'exception des propriétaires publics 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, § 1^{er}, alinéa 5, 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 de fin de carrière conclu sous écriture privée et applicable à tous les bailleurs à l'exception des propriétaires publics 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 14 juin 2022.

W. BORSUS

Annexe

CONTRAT DE BAIL À FERME de « fin de carrière » conclu sous écriture privée et applicable à tous les bailleurs à l'exception des propriétaires publics¹

Préalable

Le bail de fin de carrière ne peut être conclu avec un nouveau preneur. Il est conclu uniquement entre les mêmes parties qu'un bail venant à échéance, aux mêmes conditions et avantages et pour les mêmes terres agricoles. De plus, il ne peut être conclu à la suite d'un bail de courte durée.

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 qui 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,**

Si le bailleur est une personne physique – Si plusieurs preneurs, 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)**

*Numéro d'entreprise***

Si le bailleur est une personne morale - Si plusieurs bailleurs, ajouter des lignes au besoin

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	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
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 soit avant l'entrée en jouissance du preneur soit au cours de ses 3 premiers mois d'occupation conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme.

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.

A 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.

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.

Article 4. Durée du bail

Le bail prend cours le pour se terminer de plein droit lorsque le preneur / co-preneur le plus jeune aura atteint l'âge légal de la pension.

A titre indicatif: à la date d'entrée en vigueur du contrat, l'âge légal de la pension du preneur/copreneur le plus jeune est fixé à, soit une fin du contrat le

Article 5. Condition

Le bail de fin de carrière est conclu uniquement entre les mêmes parties qu'un bail venant à échéance, aux mêmes conditions et avantages et pour les mêmes terres agricoles. Si le bail initial est écrit, il est annexé au présent bail et toutes ses conditions et tous ses avantages s'appliquent. En cas de conflit entre les conditions et avantages prévus dans le bail venant à échéance et ceux fixés dans le présent contrat, ces derniers prévalent.

Référence du bail venant à échéance : bail à ferme entre et, *signé en date du* /*contrat de bail à ferme verbal**, ayant pris cours le/...../..... pour les biens sis à

.....
.....

* Biffer la mention inutile.

Un bail de fin de carrière ne peut être conclu à la suite d'un bail de courte durée.

Article 6. Fin du bail

Au terme du bail de fin de carrière, le bailleur retrouve automatiquement la libre disposition de son bien sans que le preneur ne puisse s'y opposer.

Lorsque le preneur est laissé dans les lieux au terme du bail, d'un commun accord entre les parties, ce dernier est reconduit tacitement d'année en année entre les mêmes parties.

Lorsque le bail est en période de tacite reconduction annuelle, il 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 7. Décès d'une des parties

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.

En cas de décès du bailleur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit de notifier au preneur le changement dans les 3 mois du décès. Cette notification comporte le numéro de compte sur lequel le preneur doit verser le fermage à l'avenir.

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 6 mois de la notification du retrait, à peine de déchéance.

Article 9. Montant du fermage

Le fermage est payable en espèces³ ou en produits agricoles du bien loué ou de la région, tel que prévu à l'article 19 de la loi sur le bail à ferme.

Le fermage ne peut dépasser le 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, multiplié 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.

Si le présent bail est conclu, sans interruption, à la suite d'une première période d'occupation supérieure ou égale à 18 ans, le fermage maximal peut être augmenté dans la même proportion qu'antérieurement.

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

.....

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.

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 / pour moitié le et pour moitié le

.....* ,

par virement sur le compte suivant :

IBAN :

Ouvert au nom de :

Communication : nom et prénom 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

³ L'attention des parties est attirée sur la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces qui précise en son article 67 qu'« indépendamment du montant total, un paiement ou un don ne peut être effectué ou reçu en espèces ».

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.

Article 12. Cessions, sous-location et droit de préemption

Les cessions et les sous-locations sont interdites et le droit de préemption n'est pas applicable. En effet, conformément à l'article 8, §5, alinéa 4, de la loi réformée sur le bail à ferme, la sous-location et la cession de bail ainsi que le droit de préemption, prévus aux articles 30, 31, 32, 34, 34bis, 35 et 47 ne sont pas applicables au bail de fin de carrière.

Article 13. 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 14. Contrats de culture

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

Article 15. 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 16. 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 17. 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 parties partagent les frais liés à l'enregistrement*.

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 18. 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.

Article 19. Transcription au registre des hypothèques

Tel que prévu par l'article 3.30 du livre 3 " Les biens " du Code civil, si la période d'occupation prévue par le présent bail est supérieure à 9 ans (à partir de 9 ans et un jour), il

est obligatoirement passé par acte notarié afin d'être transcrit au bureau compétent de l'administration générale de la documentation patrimoniale.

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 ».

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 14 juin 2022 établissant un modèle-type de contrat de bail à ferme de fin de carrière conclu sous écriture privée et applicable à tous les bailleurs à l'exception des propriétaires publics 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, le 14 juin 2022.

W. BORSUS

ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[C - 2022/15504]

14. JUNI 2022 — Ministerieller Erlass zur Erstellung eines Standardmodells für einen privatschriftlich abgeschlossenen Laufbahndelandpachtvertrag, der für alle Verpächter mit Ausnahme der 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 ehemaligen Zivilgesetzbuches, Buch III, Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt 3 ("Besondere Regeln über die Landpachtverträge"), Artikel 3 § 1 Absatz 5, 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:

Einziger Artikel - Das Standardmodell für einen privatschriftlich abgeschlossenen Laufbahndelandpachtvertrag, der für alle Verpächter mit Ausnahme der 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 beigelegt.

Namur, den 14. Juni 2022

W. BORSUS

Anhang

Privatschriftlich abgeschlossener **LAUFBAHNENDELANDPACHTVERTRAG**
anwendbar auf alle Verpächter mit Ausnahme der öffentlichen Eigentümer¹

Vorwort

Der Laufbahndepachtvertrag kann nicht mit einem neuen Pächter geschlossen werden. Er wird nur zwischen denselben Parteien wie ein auslaufender Pachtvertrag zu denselben Bedingungen und Vorteilen und für dieselben landwirtschaftlichen Flächen geschlossen. Außerdem kann er nicht im Anschluss an einen Pachtvertrag kurzer Dauer abgeschlossen werden.

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:

- **Ehemaliges 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

Wenn der Verpächter eine natürliche Person ist – bei mehreren Pächtern bei Bedarf Zeilen hinzufügen

Anrede

Name

Vorname

Wohnsitz

.....

Geburtsdatum

Geburtsort

Personenstand

Nationalregisternummer/
 Nummer im Bis-Register
 der Zentralen Datenbank
 der sozialen Sicherheit

Partnernummer

*(=Erzeugernummer)**

*Unternehmensnummer***

Wenn der Verpächter eine juristische Person ist – bei mehreren Pächtern bei Bedarf Zeilen hinzufügen

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/
 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 Vertragsunterzeichn ung
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	Parzellennummer	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 2019 vorgesehenen Muster des Ortsbefunds und ist dem vorliegenden Pachtvertrag beigelegt.

Dieser Ortsbefund wird entweder vor Beginn der Nutzung durch den Pächter oder während der ersten drei Monate seiner Nutzung gemäß Artikel 45, 6 des Gesetzes über den Landpachtvertrag erstellt.

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

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

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 beginnt am und endet von Rechts wegen, wenn der jüngste Pächter / Mitpächter das gesetzliche Rentenalter erreicht hat.

Zur Veranschaulichung: Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Vertrags ist das gesetzliche Rentenalter des jüngsten Pächters/Mitpächters auf festgelegt, was ein Vertragsende am bedeutet.

Artikel 5 - Bedingung:

Der Laufbahndepachtvertrag wird nur zwischen denselben Parteien wie ein auslaufender Pachtvertrag zu denselben Bedingungen und Vorteilen und für dieselben landwirtschaftlichen Flächen geschlossen. Wenn der ursprüngliche Pachtvertrag schriftlich ist, wird er diesem Pachtvertrag beigefügt und alle seine Bedingungen und Vorteile gelten. Im Falle eines Konflikts zwischen den Bedingungen und Vorteilen des auslaufenden Pachtvertrags und den in diesem Vertrag festgelegten Bedingungen und Vorteilen haben die letzteren Vorrang.

Referenz des auslaufenden Pachtvertrags: Landpachtvertrag zwischen und, *unterzeichnet am* /*mündlicher Landpachtvertrag**, ausgelaufen am/...../..... für die Güter in.....

* Unzutreffendes streichen

Ein Laufbahndepachtvertrag kann nicht im Anschluss an einen Pachtvertrag kurzer Dauer abgeschlossen werden.

Artikel 6 - Ende des Vertrags

Am Ende des Laufbahndepachtvertrags kann der Verpächter von Rechts wegen wieder frei über sein Gut verfügen, ohne dass der Pächter dagegen Einspruch erheben kann.

Wenn der Pächter am Ende des Pachtvertrags im gegenseitigen Einvernehmen der Parteien auf dem Pachtgut belassen wird, wird der Pachtvertrag stillschweigend von Jahr zu Jahr zwischen denselben Parteien verlängert

Wenn der Pachtvertrag jährlich stillschweigend verlängert wird, wird er am Sterbedatum des Pächters oder an einem späteren Datum, das ein vollständiges Ernten wachsender Anbauerzeugnisse durch seine Erben oder Rechtsnachfolger ermöglicht, aufgelöst.

Artikel 7 - Tod einer der Parteien

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

Im Falle des Todes des Verpächters obliegt es seinen Erben oder Rechtsnachfolgern, den Pächter innerhalb von 3 Monaten nach seinem Tod über die Änderung zu informieren. In dieser Mitteilung ist die Kontonummer anzugeben, auf die der Pächter die Pacht in Zukunft zu zahlen hat.

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 6 Monaten nach Bekanntgabe des Rücktritts unter Androhung des Verfalls mitteilt.

Artikel 9 - Pachtpreis

Der Pachtpreis ist in bar³ oder in landwirtschaftlichen Erzeugnissen des Pachtgutes oder der Region zu zahlen, wie in Artikel 19 des Gesetzes über den Landpachtvertrag vorgesehen.

Der Pachtpreis darf den im Dekret vom 20. Oktober 2016 zur Beschränkung der Pachtpreise vorgesehenen gesetzlichen Pachtpreis nicht überschreiten. 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 in:
- Für Gebäude in:

Zeilen hinzufügen, wenn mehrere Koeffizienten anwendbar sind.

Wenn dieser Pachtvertrag ohne Unterbrechung nach einem ersten Benutzungszeitraum von 18 Jahren oder mehr abgeschlossen wird, kann der maximale Pachtpreis im gleichen Verhältnis wie zuvor erhöht werden.

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

.....

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.

Artikel 10 - Modalitäten für die Zahlung der Pacht

Die Pacht ist in einer einzigen Jahresrate nachträglich spätestens am Jahrestag des Beginns des Pachtverhältnisses zu zahlen / zur Hälfte am und zur Hälfte am*,
und zwar per Überweisung auf folgendes Konto:

IBAN:

³ Die Parteien werden auf das Gesetz vom 18. September 2017 zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und zur Beschränkung der Nutzung von Bargeld hingewiesen, in dem es in Artikel 67 heißt: "Unabhängig vom Gesamtbetrag darf keine Zahlung oder Schenkung in bar verrichtet oder angenommen werden"

eröffnet auf den Namen von:.....
Mitteilung: Name und Vorname 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.

Artikel 12 - Abtretung, Unterverpachtung und Vorkaufsrecht

Abtretungen und Unterverpachtungen sind verboten und das Vorkaufsrecht ist nicht anwendbar. Gemäß Artikel 8 § 5 Absatz 4 des reformierten Gesetzes über die Landpachtverträge gelten die Unterverpachtung und Abtretung des Pachtvertrags sowie das Vorkaufsrecht, die in den Artikeln 30, 31, 32, 34, 34bis, 35 und 47 vorgesehen sind, nicht für den Laufbahndepachtvertrag.

Artikel 13 - 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 14 -Anbauverträge

Der Pächter setzt den Verpächter über die Anbauverträge in Kenntnis.

Artikel 15 - 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 16 - Formalismus

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

Artikel 17 - Registrierung und Kosten

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

Die Partei, die die Registrierung des Pachtvertrags vornimmt, trägt die Kosten / die Parteien teilen sich die Kosten der Registrierung*.

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 18 - 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.

Artikel 19 - Eintragung in das Hypothekenregister

Wie in Artikel 3.30 des Buches 3 "Die Güter" des Zivilgesetzbuches vorgesehen, muss der Pachtvertrag, wenn der in diesem Vertrag vorgesehene Benutzungszeitraum mehr als 9 Jahre beträgt (ab 9 Jahren und einem Tag), notariell beurkundet werden, um im zuständigen Büro der Generalverwaltung Vermögensdokumentation eingetragen zu werden.

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".

Gesehen, um dem Ministeriellen Erlass vom 14. Juni 2022 zur Erstellung eines Standardmodells für einen privatschriftlich abgeschlossenen Laufbahndelandpachtvertrag, der für alle Verpächter mit Ausnahme der 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 beigelegt zu werden.

Namur, den 14. Juni 2022

W. BORSUS

VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

[C - 2022/15504]

14 JUNI 2022. — Ministerieel besluit tot vaststelling van een standaardmodel van een onderhands gesloten eindeloopbaanpachtovereenkomst die van toepassing is op alle verpachters, met uitzondering van de openbare eigenaars, 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, § 1, vijfde lid, 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 eindeloopbaanpachtovereenkomst als onderhandse akte en van toepassing op elke verpachter, met uitzondering van de openbare eigenaars 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, 14 juni 2022.

W. BORSUS

Bijlage

Onderhands gesloten EINDELOOPBAANPACHTOVEREENKOMST
en van toepassing op alle verpachters, met uitzondering van de openbare eigenaars¹**Vooraf**

De eindeloopbaanpacht kan niet met een nieuwe pachter worden gesloten. De eindeloopbaanpacht wordt alleen gesloten tussen dezelfde partijen als een aflopende pachtovereenkomst, met dezelfde voorwaarden en voordelen en voor dezelfde landbouwgrond. Er kan evenwel geen eindeloopbaanpacht worden afgesloten als vervolg op een pacht van korte duur.

Deze overeenkomst 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

- 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, in de zin van artikel 18 van de pachtwet.

TUSSEN**Enerzijds,**

Als verpachter een natuurlijk persoon is - Indien meer dan één pachter, desnoods lijnen toevoegen)

Aanspreektitel

Naam

Voornaam

Woonplaats

.....

Geboortedatum

Geboorteplaats

Burgerlijke stand

Rijksregister nr. OF

Nummer in het BIS-

register van de

Kruispuntbank van de

Sociale Zekerheid

Partner nr. (=

*producentennr)**

*Ondernemingsnummer***

Als verpachter een rechtspersoon is - Indien meer dan één verpachter, desnoods lijnen toevoegen

Benaming

Maatschappelijke zetel

Partner nr. (=

*producentennr)**

*Ondernemingsnummer***

Vertegenwoordigd door

In de hoedanigheid van

Hierna “de verpachter” genoemd.

En anderzijds,

Als pachter een natuurlijk persoon is - Desnoods lijnen toevoegen

Aanspreektitel

Naam

Voornaam

Woonplaats

.....

Geboortedatum

Geboorteplaats

Burgerlijke stand
 Rijksregister nr. OF
 Nummer in het BIS-
 register van de
 Kruispuntbank van de
 Sociale Zekerheid
Partner nr. (=
*producentennr)**
*Bedrijfsnaam***

Als de pachter een rechtspersoon is - Desnoods lijnen toevoegen

Benaming
 Rechtsvorm
 Maatschappelijke zetel
Partner nr. (=
*producentennr)**
*Ondernemingsnummer***
 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.*

De partijen zijn overeengekomen wat 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. Gepacht goed

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	Landbouwgebied	Bougrond (aankruisen)	Grond voor industrie	Bedrag van de pacht bij ondertekening
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	Landbouwgebied	Aantal kamers	Uitrustingen	Eigenaar van het gebouw	Bedrag van de pacht bij
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 en wordt aan deze pachtovereenkomst gevoegd.

Deze plaatsbeschrijving moet worden opgesteld voor de ingentreding van de pachter hem of tijdens de eerste drie maanden van ingebruikneming overeenkomstig artikel 45, lid 6, van de pachtwet.

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

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 pacht

De pachtovereenkomst gaat in op en eindigt van rechtswege wanneer de jongste pachter / medepachter de wettelijke pensioenleeftijd bereikt.

Ter informatie: op de datum van inwerkingtreding van de overeenkomst is de wettelijke pensioenleeftijd van de jongste pachter/medepachter, d.w.z. dat de overeenkomst eindigt op

Artikel 5. Voorwaarde

De eindeloopbaanpacht wordt alleen gesloten tussen dezelfde partijen als een aflopende pachtovereenkomst, met dezelfde voorwaarden en voordelen en voor dezelfde landbouwgrond. Indien de oorspronkelijke pachtovereenkomst schriftelijk is, wordt deze aan deze pachtovereenkomst gehecht en zijn alle daarin vervatte voorwaarden en voordelen van toepassing. In geval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen, voorwaarden en voordelen in de aflopende pachtovereenkomst en die in deze overeenkomst, prevaleert deze laatste.

Referentie van de aflopende pachtovereenkomst: pachtovereenkomst tussen en, ondertekend op /verbale pachtovereenkomst*, ingegaan op/...../..... voor het eigendom gelegen te

* Schrappen wat niet past

Er kan evenwel geen eindeloopbaanpacht worden afgesloten als vervolg op een pacht van korte duur.

Artikel 6. Einde van de pachtovereenkomst

Op het einde van een eindeloopbaanpacht kan de verpachter van rechtswege vrij over zijn goed beschikken zonder dat de pachter zich hiertegen kan verzetten.

Wanneer de pachter aan het einde van de pachtovereenkomst in het pand blijft, wordt de pachtovereenkomst in onderlinge overeenstemming tussen dezelfde partijen van jaar tot jaar stilzwijgend verlengd.

Wanneer de pachtovereenkomst elk jaar stilzwijgend wordt verlengd, wordt de pacht 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 7. Overlijden van een van de partijen

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

In geval van overlijden van de verpachter dienen diens erfgenamen of rechtverkrijgende de pachter binnen 3 maanden na het overlijden op de hoogte te stellen van de wijziging. Deze kennisgeving moet het rekeningnummer bevatten waarop de pachter in de toekomst de pacht moet betalen.

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 moet worden betaald in contant geld² of in landbouwproducten van het gepachte goed of de regio, zoals bepaald in artikel 19 van de pachtwet.

De pachtprijs mag het wettelijk pachtbedrag niet overschrijden, zoals bedoeld bij het decreet van 20 oktober 2016 ter beperking van de pachtprijzen. 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.

Indien deze pachtovereenkomst zonder onderbreking wordt aangegaan na een aanvankelijke bewoningsperiode van 18 jaar of meer, kan de maximale pachtprijs worden verhoogd in dezelfde verhouding als voorheen.

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

.....

Elke wijziging in het kadastraal inkomen houdt automatisch een wijziging in de wettelijke jaarlijkse pachtprijs 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.

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 / voor de helft op en voor de helft op*, door overschrijving op volgende rekening:

IBAN :

Geopend op naam van:

² De aandacht van de partijen wordt gevestigd op de wet van 18 september 2017 tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten, die in artikel 67 bepaalt dat “Onafhankelijk van het totale bedrag kan er geen enkele betaling of schenking in contanten worden verricht of ontvangen”.

Mededeling: naam en voornaam van de huurder + vermelding " pachtprijs [jaar van 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 vervalddag is van rechtswege en zonder voorafgaande dwangbevel of aanmaning verwijlinterest 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.

Artikel 12. Overdrachten, onderpacht en recht van voorkoop

Overdracht en onderpacht zijn verboden en het recht van voorkoop is niet van toepassing. Overeenkomstig artikel 8, §5, vierde lid, van de hervormde pachtwet zijn de onderpacht, de pachtoverdracht en het voorkooprecht als bepaald in artikelen 30, 31, 32, 34, 35 en 47 niet van toepassing op de eindeloopbaanpacht.

Artikel 13. 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 14. Teeltovereenkomsten

De pachter stelt de verpachter van de teeltovereenkomsten in kennis.

Artikel 15. 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 16. 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 17. Registratie en kosten

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

De registrant draagt de kosten / de partijen delen de kosten van de registratie*.

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 18. 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 « observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be » te sturen,
- met vermelding van de referentie van de pachtovereenkomst waarop de plaatsbeschrijving betrekking heeft.

Artikel 19. Overschrijving in het hypotheekregister

Zoals bepaald in artikel 3.30 van Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, moet, indien de in deze pachtovereenkomst voorziene periode van bewoning langer is dan 9 jaar (vanaf 9 jaar en één dag), hij worden gesloten bij notariële akte met het oog op de inschrijving ervan op het bevoegde kantoor van de Algemene administratie van de Erfgoeddocumentatie .

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”.

Gezien om te worden gevoegd bij het ministerieel besluit van 14 juni 2022 tot vaststelling van een standaardmodel van een onderhands gesloten eindloopbaanpachtovereenkomst die van toepassing is op alle verpachters, met uitzondering van de openbare eigenaars, 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, 14 juni 2022.

W. BORSUS