

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C - 2022/41798]

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. — Erratum

L'arrêté ministériel susmentionné, publié au *Moniteur belge* du 29 juillet 2022, à la page 60006, est remplacé par le texte qui suit :

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

14 JUIN 2022. — Arrêté ministériel établissant un modèle-type de contrat de bail à ferme de courte durée 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 courte durée 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 « courte durée » conclu sous écriture privée et applicable à tous les bailleurs à l'exception des propriétaires publics¹

Préalable

Le bail à ferme de courte durée peut être conclu uniquement pour les motifs prévus à l'article 4 du présent contrat. A défaut du respect de cette condition, le bail risque d'être requalifié en un bail à ferme « classique » avec une première période d'occupation de 9 ans.

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° parcelaire	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 est consenti pour une période d'occupation d'une **durée inférieure ou égale à 5 ans (cinq ans)**, prenant cours/ayant pris cours le pour se terminer au plus tard le

Il est conclu pour un des motifs suivants :

Motifs du bail	Cocher la case applicable	Préciser
1. En attente d'une sortie d'indivision des bailleurs ou d'une liquidation de succession des bailleurs		Le nom de l'indivision ou de la succession :
2. En attente de la fin des études agricoles préparant à la reprise d'exploitation d'un descendant du bailleur souhaitant devenir agriculteur		Le nom du descendant :
3. En attente de l'installation effective d'un descendant du bailleur dans les 5 ans à dater de la conclusion du contrat de bail		Le nom du descendant :
4. En cas d'incapacité ou de maladie grave du propriétaire exploitant		Le nom du propriétaire exploitant et la nature de son incapacité/maladie grave :

Il peut être prorogé une seule fois, entre les mêmes parties, sous les mêmes conditions et sans que la durée totale de location n'excède 5 ans.

Un même bailleur peut conclure un maximum de deux baux de courte durée sur une période de 18 ans, à chaque fois pour un motif différent parmi ceux mentionnés ci-dessus.

Article 5. Fin du bail

Le bail prend fin moyennant un congé notifié par l'une des parties au moins 6 mois avant l'expiration de la durée convenue. Le bail est toutefois prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

A défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, **le bail est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans³** à compter de la date à laquelle le bail de courte durée initial est entré en vigueur.

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

³ Le bail est alors considéré comme un bail « classique » avec une première période d'occupation de 9 ans.

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 congé est valable deux ans à dater de sa notification. Si la vente de la parcelle n'est pas intervenue dans ce délai, le congé est considéré comme caduc.

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 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.

Le bail continue au profit des héritiers ou ayant 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.

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.

Facultatif (barrer si non applicable) : Le bailleur se réserve le droit de donner congé dans l'année qui suit le 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.

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 espèces⁴ 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.

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.

⁴ 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 au-delà de 3.000 euros, ou leur équivalent dans une autre devise, dans le cadre d'une opération ou d'un ensemble d'opérations qui semblent liées ».

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 / 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 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. 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 14. 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 15. Contrats de culture

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

Article 16. 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 17. Clauses ayant pour objectif la préservation du bien, 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(s) module(s) complémentaire (s) annexés.

Article 18. Cas fortuits

Si la moitié au moins d'une récolte est détruite par des cas fortuits ordinaires et en l'absence d'indemnisation, le preneur peut / ne peut pas* demander une diminution du montant du fermage.

**Biffer la mention inutile.*

Les cas fortuits ordinaires qui impactent le bien, tels que grêle, foudre ou gelée, sont à la charge du preneur / du bailleur*. Si les cas fortuits ordinaires qui impactent le bien sont à charge du preneur, ce dernier ne peut prétendre à une diminution de son fermage ou à une indemnité.

**Biffer la mention inutile.*

Les cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette, ne peuvent pas être mis à charge du preneur.

Article 19. 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 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 20. Pluralité des preneurs

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

Article 21. 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 22. 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 23. 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 24. 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 17 du présent contrat, les parties peuvent s'accorder sur une série de clauses reprises dans le(s) module(s) complémentaire(s) n° 1 et/ou 2 ou 3 annexé(s) au présent bail.

Le choix du/des module(s) est fonction du type de bailleur :

- Le module 1 s'adresse à tout type de bailleur,
- Le 2 aux associations environnementales⁵,
- Le 3 s'adresse aux sociétés coopératives⁶.

Ce(s) module(s) complémentaire(s) est/sont annexé(s) au contrat, signé(s) par les parties et mentionne(nt) sur chaque page la mention suivante :

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

⁵ On entend par « association environnementale » les associations qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales au sens de l'article 13 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.

Sont visées les associations qui, cumulativement, ont un objet social qui se réfère à la protection de la biodiversité et de l'environnement, sont agréées pour la gestion d'une réserve naturelle agréée ou zone humide d'intérêt biologique au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature et ont la gestion de parcelles agricoles situées en réserve naturelle agréée ou en zone humide d'intérêt biologique au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

⁶ On entend par « société coopérative » des sociétés établies en coopératives qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales au sens de l'article 14 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.

Sont visées les sociétés coopératives qui, cumulativement, sont agréées comme entreprise sociale et ont pour objet social :

- De faciliter et de pérenniser l'accès à la terre, en vue d'aider les agriculteurs à s'installer, à se maintenir et à développer des projets agro-écologiques à leur bénéfice et celui de la société civile en général,
- De préserver l'environnement en soutenant des projets agricoles durables,
- De favoriser la solidarité entre les agriculteurs, les citoyens et la terre en facilitant l'acquisition de part dans la société coopérative par des personnes physiques.

MODULE COMPLEMENTAIRE n°1

Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et valables pour tout type de bailleur

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 ce module peut être joint(e), si les parties le souhaitent, à tout contrat de bail à ferme de courte durée conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur.

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

- Il est interdit au preneur de modifier le tracé et le lit naturel des cours d'eau et des cours d'eau non-classés présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.
- Il est interdit au preneur de modifier ou supprimer des chemins présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

2. Lutte contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles

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

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10%, le preneur maintient un taux de matière organique suffisant dans l'horizon de surface, tel que repris dans l'état des lieux.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10% et s'étendant sur une superficie supérieure ou égale à 3 ha, le preneur :

- Maintient une couverture permanente du sol grâce aux rotations ou à l'implantation de cultures intermédiaires ;
- Crée / maintient une bande enherbée en bas de la zone dont la localisation est la suivante :

.....

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 15%, le preneur maintient la parcelle en prairie permanente⁷.

Liste des parcelles concernées :

⁷ Prairies permanentes : 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.

Ajouter des lignes au besoin

	Culture / prairie permanente	% pente	Superficie	Maintien M.O.	Maintien couverture permanente	Bande enherbée	Maintien bande enherbée
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							

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 COMPLEMENTAIRE n°2

Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et valables uniquement pour les associations environnementales⁸

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 ce module peut être joint(e), si les parties le souhaitent, à tout contrat de bail à ferme de courte durée conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur « association environnementale ».

1. 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.

1.1. Maintien des prairies permanentes⁹

Les parcelles en prairie permanente listées ci-dessous seront maintenues en état. Les numéros de parcelles correspondent aux numéros indiqués dans le bail auquel le présent module est joint.

Liste des parcelles de prairies permanentes à maintenir en état :

.....

⁸ On entend par « association environnementale » les associations qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales au sens de l'article 13 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.

Sont visées les associations qui, cumulativement, ont un objet social qui se réfère à la protection de la biodiversité et de l'environnement, sont agréées pour la gestion d'une réserve naturelle agréée ou zone humide d'intérêt biologique au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature et ont la gestion de parcelles agricoles situées en réserve naturelle agréée ou en zone humide d'intérêt biologique au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

⁹ Prairies permanentes : 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.

1.2. 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°		

1.3. 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°				

1.4. 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°			
P. n°			
P. n°			

P. n°			

2. 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.

3. 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.

3.1. Interdiction

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

.....

3.2. Limitation

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

	Modalités
P. n°	

4. 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.

4.1. Interdiction

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

.....

4.2. Limitation

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

	Modalités
P. n°	

5. Limitation des antiparasitaires

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

Le preneur n'utilise aucun traitement antiparasitaire non naturel pour les animaux présents sur les biens loués.

6. 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.

6.1. 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'utilise 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 listés ci-après :

.....
.....

6.2. Interdiction du drainage

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

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

6.3. Submersion des terres

Sur les parcelles louées visées ci-dessous, le preneur n’use d’aucune pratique qui aurait pour effet d’empêcher les phénomènes saisonniers de submersion des terres.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

7. 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 COMPLEMENTAIRE n°3

Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et valables uniquement pour les sociétés coopératives¹⁰.

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 ce module peut être joint(e), si les parties le souhaitent, à tout contrat de bail à ferme de courte durée conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur « société coopérative ».

1. 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.

1.1. Maintien des prairies permanentes¹¹

Les parcelles en prairie permanente listées ci-dessous seront maintenues en état. Les numéros de parcelles correspondent aux numéros indiqués dans le bail auquel le présent module est joint.

Liste des parcelles de prairies permanentes à maintenir en état :

.....

¹⁰ On entend par « société coopérative » des sociétés établies en coopératives qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales au sens de l'article 14 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. Sont visées les sociétés coopératives qui, cumulativement, sont agréées comme entreprise sociale et ont pour objet social :

- de faciliter et de pérenniser l'accès à la terre, en vue d'aider les agriculteurs à s'installer, à se maintenir et à développer des projets agro-écologiques à leur bénéfice et celui de la société civile en général,
- de préserver l'environnement en soutenant des projets agricoles durables,
- de favoriser la solidarité entre les agriculteurs, les citoyens et la terre en facilitant l'acquisition de part dans la société coopérative par des personnes physiques.

¹¹ Prairies permanentes : 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.

1.2. Fauche tardive des prairies permanentes

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, reconnues comme prairies à haute valeur biologique¹², le preneur pratique une fauche tardive selon les modalités indiquées :

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

1.3. Zones refuge

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, reconnues comme prairies à haute valeur biologique et 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°				

1.4. Pâturage à faible charge

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

¹² Au sens du présent module, on entend par « 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.

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

2. 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.

2.1. 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 ni sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

2.2. 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°	

3. 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.

3.1. 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, § 1er, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau ni sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

3.2. 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, § 1er, 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°	

4. Limitation des antiparasitaires

Les parties peuvent s'accorder sur la clause suivante. La clause non-retenue 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.

5. 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.

5.1. 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 listés ci-après :

.....
.....

5.2. Interdiction du drainage

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

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

5.3. Submersion des terres

Sur les parcelles louées visées ci-dessous, le preneur n'use d'aucune pratique qui aurait pour effet d'empêcher les phénomènes saisonniers de submersion des terres.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

6. 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 14 juin 2022 établissant un modèle-type de contrat de bail à ferme de courte durée 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 - 2022/41798]

14. JUNI 2022 — Ministerieller Erlass zur Erstellung eines Standardmodells für einen klassischen privatschriftlich abgeschlossenen Laufbahnendlandpachtvertrag, 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 — Erratum

Der oben genannte Ministerielle Erlass, veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 29. Juli 2022 auf Seite 60017, erhält folgende Fassung:

ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

14. JUNI 2022 — Ministerieller Erlass zur Erstellung eines Standardmodells für einen privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag kurzer Dauer, 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 2;

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 privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag kurzer Dauer, 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 beigefügt.

Namur, den 14. Juni 2022

W. BORSUS

Anhang

Privatschriftlich abgeschlossener **LANDPACHTVERTRAG "kurzer Dauer"**
anwendbar auf alle Verpächter mit Ausnahme der öffentlichen Eigentümer¹

Vorwort

Ein Landpachtvertrag kurzer Dauer kann nur aus den in Artikel 4 dieses Vertrags genannten Gründen abgeschlossen werden. Wird diese Bedingung nicht eingehalten, besteht die Gefahr, dass der Landpachtvertrag in einen "klassischen" Landpachtvertrag mit einem ersten Benutzungszeitraum von 9 Jahren umbenannt wird.

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 Katastereinkomm	Landwirtschaftlic hes Gebiet	Baugrundstück* (ankreuzen)	Grundstück mit industrieller	Pachtpreis bei Vertragsunterzeic hnung
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 Zusatzschädigung 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 Katastereinkomm	Landwirtschaftlic hes Gebiet	Anzahl Schlafzimmer	Ausrüstungen	Eigentümer des Gebäudes	Pachtpreis bei Vertragsunterzeich
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 wird entweder vor Beginn der Nutzung durch den Pächters 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.

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

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 Benutzungszeitraum von **höchstens 5 Jahren (fünf Jahren)** gewährt, der ab dem läuft und spätestens am abläuft.

Er wird aus einer der folgenden Gründe abgeschlossen:

Gründe für den Pachtvertrag	Zutreffendes Feld ankreuzen	Erläutern
1. in Erwartung der Aufhebung einer ungeteilten Rechtsgemeinschaft oder der Liquidation des Nachlassvermögens der Verpächter;		Bezeichnung der Rechtsgemeinschaft oder des Nachlassvermögens:
2. in Erwartung des Abschlusses der landwirtschaftlichen Ausbildung zur Vorbereitung auf die Übernahme des Betriebs durch die Verwandten in absteigender Linie, die Landwirt werden möchten;		Name des Verwandten:
3. in Erwartung der tatsächlichen Niederlassung eines Verwandten in absteigender Linie des Verpächters innerhalb von fünf Jahren nach dem Abschluss des Pachtvertrags;		Name des Verwandten:
4. im Falle einer Unfähigkeit oder einer schweren Krankheit des bewirtschaftenden Eigentümers;		Name des bewirtschaftenden Eigentümers und Art seiner Unfähigkeit/schweren Krankheit;

Er kann nur ein einziges Mal zwischen denselben Parteien, unter denselben Bedingungen verlängert werden und ohne dass die gesamte Pachtdauer fünf Jahre überschreitet.

Ein und derselbe Pächter kann innerhalb eines Zeitraums von 18 Jahren maximal zwei Landpachtverträge kurzer Dauer abschließen, und zwar jedes Mal aus einem anderen der oben genannten Gründe.

Artikel 5 - Ende des Vertrags

Der Pachtvertrag wird mittels einer Kündigung beendet, die von einer der Parteien mindestens 6 Monate vor Ablauf der vereinbarten Dauer zu notifizieren ist. Der Pachtvertrag wird jedoch verlängert, um dem Pächter die Zeit zu geben, wachsende Früchte zu ernten."

Wenn keine fristgerecht notifizierte Kündigung ergangen ist oder der Pächter ohne Einspruch des Verpächters das Pachtgut weiter benutzt, **ist davon auszugehen, dass der Pachtvertrag für eine neunjährige Dauer³ abgeschlossen worden ist**, die ab dem Tag läuft, wo der ursprüngliche Landpachtvertrag kurzer Dauer in Kraft getreten ist.

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	Landwirtschaftliches 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.

³ Der Pachtvertrag wird dann als "klassischer" Pachtvertrag mit einem ersten Benutzungszeitraum von 9 Jahren betrachtet.

Die Kündigung ist zwei Jahre nach ihrer Notifizierung gültig. Fand der Verkauf nicht innerhalb dieser Frist statt, so gilt die Kündigung als hinfällig.

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 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.

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.

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.

Fakultativ (streichen falls nicht zutreffend): 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.

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 bar⁴ 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.

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.

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 zu zahlen / zur Hälfte am und zur Hälfte am*,
und zwar per Überweisung auf folgendes Konto:

IBAN:

eröffnet auf den Namen von:.....

Mitteilung: Name und Vorname des Pächters + Vermerk "Pacht [Jahr der Pacht]"

* *Unzutreffendes streichen*

⁴ 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 im Rahmen einer Transaktion oder einer Gesamtheit von Transaktionen, zwischen denen eine Verbindung zu bestehen scheint, keine Zahlung oder Schenkung in bar verrichtet oder angenommen werden, die mehr als 3.000 EUR oder den Gegenwert in einer anderen Währung beträgt."

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 - 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 14 - 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 15 - Anbauverträge

Der Pächter setzt den Verpächter über die Anbauverträge in Kenntnis.

Artikel 16 - 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 17 - 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/den Zusatzmodul(en) im Anhang aufgeführten Verpflichtungen in den vorliegenden Vertrag zu integrieren.

Artikel 18 - Zufall

Wird mindestens die Hälfte der Ernte durch gewöhnlichen Zufall vernichtet und wird keine Entschädigung gezahlt, kann der Pächter eine / keine* Minderung der Pacht verlangen.

** Unzutreffendes streichen.*

Gewöhnliche zufällig entstandene Ereignisse, die das Gut betreffen, wie Hagel, Blitzschlag oder Frost, gehen zu Lasten des Pächters / Verpächters*. Gehen die gewöhnlichen zufällig entstandenen Ereignisse, die das Objekt betreffen, zu Lasten des Pächters, kann er keine Pachtminderung oder Entschädigung verlangen.

** Unzutreffendes streichen.*

Außergewöhnliche Ereignisse, wie z. B. Verwüstungen durch den Krieg oder eine Überschwemmung, denen die Region normalerweise nicht ausgesetzt ist, können dem Pächter nicht angelastet werden.

Artikel 19 - 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 20 - Mehrfache Pächter

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

Artikel 21 - Jagd und Fischfang

Das Jagdrecht und das Fischereirecht sind dem Verpächter vorbehalten.
Der Pächter behält sich die vor, diese Rechte an eine oder mehrere Personen seiner Wahl zu verpachten.

Artikel 22 - Formalismus

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

Artikel 23 - 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 24 - 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 17 dieses Vertrages vorgesehenen Klauseln können die Parteien eine Reihe von Klauseln vereinbaren, die in dem/den Zusatzmodul(en) Nr. 1 und/oder 2 oder 3 im Anhang zu diesem Pachtvertrag enthalten sind.

Die Wahl des/der Modul(s) hängt von der Art des Verpächters ab:

- Modul 1 richtet sich an alle Arten von Verpächtern,
- Modul 2 ist für Umweltvereinigungen bestimmt,
- Modul 3 ist für Genossenschaften⁶ bestimmt.

Dieses/diese zusätzliche(n) Modul(e) ist/sind dem Vertrag beigelegt, von den Parteien unterzeichnet und enthalten auf jeder Seite den folgenden Vermerk:

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

⁵ Umweltvereinigung: Vereinigungen, die aufgrund ihres Gesellschaftszwecks keine landwirtschaftlichen Parzellen verpachten dürfen, ohne Umweltklauseln im Sinne von Artikel 13 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 vorzusehen.

Es handelt sich um Vereinigungen, die kumulativ einen Gesellschaftszweck haben, der sich auf den Schutz der biologischen Vielfalt und der Umwelt bezieht, die für die Verwaltung eines anerkannten Naturreservats oder biologisch wertvollen Feuchtgebiet im Sinne des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur zugelassen sind und die landwirtschaftliche Parzellen in einem anerkannten Naturreservat oder biologisch wertvollen Feuchtgebiet im Sinne des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur verwalten.

⁶ Genossenschaft: als Genossenschaften gegründete Gesellschaften, die aufgrund ihres Gesellschaftszwecks keine landwirtschaftlichen Parzellen verpachten dürfen, ohne Umweltklauseln im Sinne von Artikel 14 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 vorzusehen.

Es handelt sich dabei um Genossenschaften, die kumulativ als Sozialunternehmen zugelassen sind und folgenden Gesellschaftszweck haben:

- Erleichterung und Aufrechterhaltung des Zugangs zu Land, um den Landwirten bei der Einrichtung, Aufrechterhaltung und Entwicklung agro-ökologischer Projekte zu ihrem Nutzen und dem der Zivilgesellschaft im Allgemeinen zu helfen;
- Erhaltung der Umwelt durch Unterstützung nachhaltiger landwirtschaftlicher Projekte;
- die Solidarität zwischen Landwirten, Bürgern und dem Land zu fördern, indem der Erwerb von Anteilen an der Genossenschaft durch natürliche Personen erleichtert wird;

ZUSATZMODUL Nr. 1

Klauseln zur Erhaltung des Gutes und der Umwelt, die für alle Arten von Verpächtern 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 auf Wunsch der Parteien jedem klassischen zwischen einem Pächter und einem Verpächter privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag kurzer Dauer 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.

- 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*	<u>X</u>	<u>X</u>
Baumgruppe(n)			ja/nein*	<u>X</u>	<u>X</u>

Strauch / Sträucher			ja/nein*	<u>X</u>	<u>X</u>
Weg(e)			ja/nein*	<u>X</u>	<u>X</u>
Einfriedung(en)			ja/nein*	Verpächter/Pächter *	
Wasserlauf			ja/nein*	<u>X</u>	<u>X</u>
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*	<u>X</u>	<u>X</u>
Ruine(n)			ja/nein*	<u>X</u>	<u>X</u>
Geröllfeld(er)			ja/nein*	<u>X</u>	<u>X</u>
Wasserstelle(n)**			ja/nein*	Verpächter/Pächter *	
Wasserentnahmestelle(n)**			ja/nein*	<u>X</u>	<u>X</u>
Böschung(en)			ja/nein*	<u>X</u>	<u>X</u>
Feuchtgebiet(e)			ja/nein*	<u>X</u>	<u>X</u>
Jegliche(s) sonstige(s) von den Parteien vereinbarte(s) Element(e)			ja/nein*	X	<u>X</u>

* 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:

.....

Auf den in der nachstehenden Tabelle genannten Flächen deren Neigungswert mindestens fünfzehn Prozent beträgt, muss der Pächter die Fläche als Dauergrünland⁷ erhalten.

Liste der betroffenen Parzellen:

Bei Bedarf Zeilen hinzufügen

⁷ Dauergrünland: 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 Futterpflanzen vorherrschend bleiben.

	Anbaufläche/Dauergrünland	% Neigung	Fläche	Aufrechterhaltung organische Substanz	Aufrechterhaltung Dauergrünland	Wiesenstreifen	Aufrechterhaltung Wiesenstreifen
P. Nr.							
P. Nr.							
P. Nr.							
P. Nr.							
P. Nr.							
P. Nr.							
P. Nr.							

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 Umweltvereinigungen⁸ 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 auf Wunsch der Parteien jedem zwischen einem Pächter und einem Verpächter, der die Eigenschaft einer "Umweltvereinigung" besitzt, privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag kurzer Dauer beigefügt werden.

1. 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.

1.1. Aufrechterhaltung von Dauergrünland⁹:

Die nachstehend aufgeführten Dauergrünlandflächen werden erhalten. Die Parzellennummern des Moduls entsprechen den Nummern, die in dem Pachtvertrag angegeben sind, dem dieses Modul beigefügt ist.

⁸ Umweltvereinigung: Vereinigungen, die aufgrund ihres Gesellschaftszwecks keine landwirtschaftlichen Parzellen verpachten dürfen, ohne Umweltklauseln im Sinne von Artikel 13 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 vorzusehen.

Es handelt sich um Vereinigungen, die kumulativ einen Gesellschaftszweck haben, der sich auf den Schutz der biologischen Vielfalt und der Umwelt bezieht, die für die Verwaltung eines anerkannten Naturreservats oder biologisch wertvollen Feuchtgebiet im Sinne des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur zugelassen sind und die landwirtschaftliche Parzellen in einem anerkannten Naturreservat oder biologisch wertvollen Feuchtgebiet im Sinne des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur verwalten.

⁹ Dauergrünland: 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 Futterpflanzen vorherrschend bleiben.

Liste der Dauergrünlandflächen, die zu erhalten sind:

.....

1.2. 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.		

1.3. Fluchtstreifen

Auf den folgenden spät gemähten Dauergrünlandflächen 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.				

1.4. 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.			

2. 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 Oberflächenwasser
P. Nr.					
P. Nr.					
P. Nr.					
P. Nr.					

*zutreffendes Feld ankreuzen

3. 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.

3.1. Untersagung

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

.....

3.2. Einschränkung

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

	Modalitäten
P. Nr.	

4. 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.

4.1. Untersagung

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

.....

4.2. Einschränkung

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

	Modalitäten
P. Nr.	

5. Einschränkung der Schädlingsbekämpfungsmittel

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

Der Pächter darf auf dem gesamten oder einem Teil des Pachtguts keine nicht natürlichen Schädlingsbekämpfungsmittel verwenden.

6. 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.

6.1. 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 nachstehend angeführten 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.

.....
.....

6.2. Untersagung der Entwässerung

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

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

6.3. Überflutung von Ländereien

Auf den nachstehend angeführten gepachteten Parzellen darf der Pächter keine Praktiken anwenden, die eine saisonale Überflutung der Ländereien verhindern würden.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

7. 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. 3

Klauseln, die den Erhalt des Gutes und seiner Umgebung zum Ziel haben und ausschließlich für Genossenschaften¹⁰ 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 auf Wunsch der Parteien jedem zwischen einem Pächter und einem Verpächter, der eine Genossenschaft ist, privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag kurzer Dauer beigefügt werden.

1. 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.

1.1. Aufrechterhaltung von Dauergrünland¹¹:

Die nachstehend aufgeführten Dauergrünlandflächen werden erhalten. Die Parzellennummern des Moduls entsprechen den Nummern, die in dem Pachtvertrag angegeben sind, dem dieses Modul beigefügt ist.

¹⁰ Genossenschaft: als Genossenschaften gegründete Gesellschaften, die aufgrund ihres Gesellschaftszwecks keine landwirtschaftlichen Parzellen verpachten dürfen, ohne Umweltklauseln im Sinne von Artikel 14 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 vorzusehen.

Es handelt sich dabei um Genossenschaften, die kumulativ als Sozialunternehmen zugelassen sind und folgenden Gesellschaftszweck haben:

- Erleichterung und Aufrechterhaltung des Zugangs zu Land, um den Landwirten bei der Einrichtung, Aufrechterhaltung und Entwicklung agro-ökologischer Projekte zu ihrem Nutzen und dem der Zivilgesellschaft im Allgemeinen zu helfen;
- Erhaltung der Umwelt durch Unterstützung nachhaltiger landwirtschaftlicher Projekte;
- die Solidarität zwischen Landwirten, Bürgern und dem Land zu fördern, indem der Erwerb von Anteilen an der Genossenschaft durch natürliche Personen erleichtert wird;

¹¹ Dauergrünland: 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 Futterpflanzen vorherrschend bleiben.

Liste der Dauergrünlandflächen, die zu erhalten sind:

.....

1.2. Spätes Mähen von Dauergrünland

Auf den folgenden Parzellen mit Dauergrünland, das als Grünland von hohem biologischem Wert¹² anerkannt ist, muss der Pächter die späte Mahd wie angegeben durchführen:

	Lokalisierung von Dauergrünland	Genehmigter Interventionszeitraum
P. Nr.		

1.3. 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.				

¹² Für die Zwecke dieses Moduls bedeutet "Wiese mit hohem biologischem Wert" die Wiese, für die ein Sachverständigengutachten im Sinne von Artikel 12 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 3. September 2015 über Beihilfen für Agrarumwelt- und Klimaschutzmaßnahmen vorliegt.

1.4. 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.			

2. 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.

2.1. 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:

.....

2.2. 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.	

3. 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.

3.1. 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:

.....

3.2. 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.	

4. 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.

5. 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.

5.1. 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 nachstehend angeführten 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.

.....
.....

5.2. Untersagung der Entwässerung

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

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

5.3. Überflutung von Ländereien

Auf den nachstehend angeführten gepachteten Parzellen darf der Pächter keine Praktiken anwenden, die eine saisonale Überflutung der Ländereien verhindern würden.

Die von dieser Klausel erfassten Güter sind die folgenden:

.....

6. 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 14. Juni 2022 zur Erstellung eines
Standardmodells für einen privatschriftlich abgeschlossenen Landpachtvertrag kurzer Dauer,
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 beigefügt zu
werden.

Namur, den 14. Juni 2022

W. BORSUS