|  |
| --- |
| Onderhandse pachtovereenkomst |

|  |
| --- |
| /////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////// |
|  |

Tussen de ondergetekenden

1. De heer en/of mevrouw…… hierna genoemd: ‘de verpachter’

En

2. De heer en/of mevrouw…., landbouwer(s), hierna genoemd: ‘de pachter’

Is overeengekomen wat volgt:

**Artikel 1: voorwerp van de overeenkomst**

De verpachter geeft in pacht aan de pachter, die deze pacht aanvaardt, een onroerend goed bestaande uit….(gedetailleerde omschrijving)

gelegen te …..,

kadastraal bekend afdeling…. Sectie…. nr ….,

met een gezamenlijke oppervlakte van ….. ha…..a….ca, door partijen goed gekend.

Het jacht- en visrecht blijven uitdrukkelijk voorbehouden aan de verpachter.

**Artikel 2: plaatsbeschrijving (art. 7)**

De plaatsbeschrijving zal op kosten van elke partij voor de helft voor de ingenottreding van de pachter worden opgemaakt door….,

die door beide partijen met deze opdracht wordt belast.

De plaatsbeschrijving wordt na opmaak als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

**Artikel 3: duur**

Deze pachtovereenkomst wordt aangegaan voor ….. jaar

en gaat in op …..

om te eindigen op ……

**Artikel 4: pachtprijs en bijkomende lasten**

De jaarlijkse pachtprijs bedraagt …………. EUR, te betalen na verloop van ieder pachtjaar en voor de eerste maal op……

op rekening nummer……

of in geld, tegen ontvangstbewijs.

De pachter zal instaan voor de kosten verbonden aan het ruimen van de grachten en van de niet-bevaarbare waterlopen die zich langs of op het verpachte goed bevinden, alsook voor de belastingverhoging wegens gebouwen, werken of aanplantingen die hij zelf op het gepachte goed heeft aangebracht (art. 26).

**Artikel 5: opzegging**

Naast de opzeggingsmogelijkheden door het pachtdecreet bepaald, worden de volgende mogelijkheden uitdrukkelijk door de partijen voorzien:

[ ] Overlijden van de pachter (art. 50)

🡪 De verpachter behoudt zich het recht voor om opzegging te doen wanneer de pachter bij zijn overlijden geen bevoorrechte familieleden nalaat.

[ ] Bouwgrond of voor industriële doeleinden bestemde gronden (art. 10, §1, 1° en 4°)

De percelen gelegen ….

en kadastraal bekend sectie …. nr….,

met een oppervlakte van …..

dienen, wegens hun ligging beschouwd te worden als bouwgrond of voor industriële doeleinden bestemde grond.

🡪 De verpachter kan op ieder ogenblik een einde stellen aan de pacht van deze percelen om ze te gebruiken overeenkomstig hun bestemming.

[ ] Vervreemding van de pachtgrond (art. 12, §4)

🡪 De verpachter behoudt zich het recht voor om opzegging te doen voor het geheel of een deel van de pacht om het pachtgoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden.

🡪 Deze opzegging kan enkel worden gegeven tegen het einde van de lopende pachtperiode met uitzondering van de eerste pachtperiode tenzij de eerste pachtperiode een duur heeft van minstens achttien jaar.

**Artikel 6: overdracht van pacht of onderverpachting**

Pachtoverdracht en onderverpachting zijn verboden behoudens in volgende gevallen:

1. Na schriftelijke toestemming van de verpachter;
2. Overdracht of onderpacht aan een of meer bevoorrechte familieleden.

**Artikel 7: onderhoud van het pachtgoed**

De pachter is ertoe gehouden het pachtgoed in goede staat en volgens zijn bestemming te onderhouden en het als een voorzichtig en redelijk persoon persoonlijk te gebruiken, (te bewonen) en te bebouwen.

Hij dient, overeenkomstig het artikel 1754 B.W., de pachtelijke herstellingen uit te voeren en overeenkomstig artikel 1756 B.W. de putten en sekreten te ruimen.

[ ] Het is de pachter verboden de stalmest van de hoeve te verwijderen behoudens bijzondere voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter.

**Artikel 8: verplichtingen bij het einde van de pacht**

[ ] De pachter is verplicht het gepachte goed terug te geven in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevindt en zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving.

[ ] Het is de pachter verboden gedurende de laatste twee jaar van de pacht over meer dan de helft van het stro te beschikken.

**Artikel 9: eindepachtvergoeding**

[ ]  Op het einde van de overeenkomst wordt aan de pachter een forfaitaire vergoeding ten bedrage van …. EUR betaald voor het stro, de mest en de navette die hij bij zijn vertrek achterlaat en voor de bebouwing die hij al heeft verricht; alsook voor de verbetering van de gronden wat hun zuiverheid betreft.

**Artikel 10: kosten van de akte**

Alle kosten, registratierechte en eventuele boeten voortspruitend uit deze overeenkomst zijn ten laste van de pachter of ten laste van beide partijen.

Opgemaakt te ………………………………. op ……..……………………..in twee/drie exemplaren, waarvan iedere partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen; het derde exemplaar is bestemd voor de registratie (schrappen indien nodig).

De verpachter, De pachter,