

MODEL VAN ERFPACHT-OVEREENKOMST

TOELICHTINGSNOTA

De vzw Terre-en-Vue stelt dit model van erfpachtovereenkomst vrij ter beschikking van de betrokken partijen. Met het oog op een duurzame landbouwproductie die de grond niet uitput en stabiliteit op lange termijn garandeert, wil dit model de terbeschikkingstelling van landbouwgrond bevorderen, door eerlijke contracten op te stellen en een goed evenwicht tussen de rechten en plichten van beide betrokken partijen te waarborgen. De erfpacht wordt beheerst door de **wet van 10 januari 1824** over het recht van erfpacht (**WRE** in de toelichting). Het gaat om een aanvullende wet, wat betekent dat er van de wet mag worden afgeweken, behalve van artikel 2 WRE, dat het enige verplichte artikel is (zie hierna in artikel 3 van dit model). Opgelet echter, zodra het aantal afwijkingen te groot wordt, bestaat het risico dat de erfpachtovereenkomst eigenlijk een pachtovereenkomst wordt (beheerst door een bindende wet -> voor meer informatie in dit verband, zie de redactiegids evenals het model van pachtovereenkomst).

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

Voorafgaande opmerking

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

Het model is het resultaat van onderzoek inzake de geformaliseerde toegang tot grond. Het gebruik van het model zal zeker en vast aanleiding geven tot nieuwe vragen die er op hun beurt kunnen toe leiden dat het model evolueert.

De gebruiker is volledig aansprakelijk voor het gebruik en de inhoud van het voorgestelde model. Dit model **is beschikbaar bij wijze van informatie; het vormt geen omstandig juridisch advies en ontslaat de gebruiker er niet van om een rechtsspecialist te raadplegen. Het model mag worden gereproduceerd.**

# IN WELKE GEVALLEN GEBRUIKEN?

De erfpacht is het aangewezen instrument wanneer de grondeigenaar en de exploitant het eens zijn over de bedoeling om het terrein op **lange termijn** toe te vertrouwen, aangezien een erfpacht tussen **27 en 99 jaar** moet duren.

De erfpacht biedt aan de **grondeigenaar** het voordeel dat zijn goed in waarde toeneemt door het volle genot (zakelijk recht) toe te vertrouwen aan de erfpachter. Deze laatste kan op verschillende manieren in het goed investeren, opdat het beter zou worden of de waarde ervan in ieder geval niet zou afnemen.

Van zijn kant is de **exploitant**, erfpachter, zeker van een grote stabiliteit en beschikt hij over een voldoende termijn die hem toelaat de aanpassingen, werken en constructies uit te voeren die noodzakelijk zijn voor zijn project.

Praktisch?

Erfpachtovereenkomsten worden sinds vele jaren gesloten in verband met (landbouw)gronden, meer bepaald door overheden - gemeentebesturen, gewestelijke instellingen.

|  |  |
| --- | --- |
| ***ZIJN VERSCHENEN:***  *In het jaar ............, op .................*  *Voor meester ............................., notaris te ..........................*  *Enerzijds: dhr. / mevr. / instelling / rechtspersoon ..........................………………....*  *Wonende / gevestigd te …………………………………………………...,*  ***hierna “de grondeigenaar” genoemd;***  *Anderzijds: dhr. / mevr. / instelling / rechtspersoon ..........................………………....*  ***hierna "de erfpachter" genoemd.***  *Die ons hebben verzocht als volgt akte te nemen van de overeenkomst die ze met elkaar hebben gesloten:*  ***WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET WAT VOLGT:***  *De ondergetekenden verklaren uitdrukkelijk dat de pachtwet niet van toepassing is op de overeenkomst*  ***DIT UITEENGEZET ZIJNDE, ZIJN DE PARTIJEN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:***  ***ARTIKEL 1. VESTIGING VAN EEN ERFPACHTRECHT***  *In overeenstemming met de bepalingen en voorwaarden van deze overeenkomst vormt de grondeigenaar ten gunste van de erfpachter, die aanvaardt, een zakelijk recht van erfpacht op het hierna beschreven goed.*  *De grondeigenaar verklaart dat het goed vrij en onbezwaard is van alle schulden, inschrijvingen, voorkeurrechten, hypotheken, onderpanden op handelszaak, borgstellingen, beslagleggingen, lasten en andere al dan niet zakelijke rechten van derden.*  *Dit zakelijk recht van erfpacht wordt beheerst door de bepalingen van de wet van 10 januari 1824, voor zover deze overeenkomst daar niet van afwijkt.*  ***ARTIKEL 2. BESCHRIJVING VAN HET GOED***  *Het goed wordt als volgt beschreven:*  ***Gemeente*** *............................*  *Een terrein te ………………………………....., omvattende [nader bepalen: grond, weiden, gebouwen, toegangswijze …].*  *Met een totale oppervlakte van ................................ volgens de onderstaande kadastrale opmeting en conform het aan deze overeenkomst toegevoegde plan:*  *Perceel 1. - ..... hectare ..... are, ..... centiare, afdeling ...... , nr. .....;*  *Perceel 2. - ..... hectare ..... are, ..... centiare, afdeling ...... , nr. .....;*  *Perceel 3. - ..... hectare ..... are, ..... centiare, afdeling ...... , nr. .....;*  *Enz.*  ***Oorsprong van eigendom***  *De hierboven beschreven goederen zijn eigendom van de erfpachtgever krachtens ..........................................*  ***Garantie van oppervlakte***  *De bovenvermelde kadastrale oppervlaktegegevens zijn niet gewaarborgd.*  *De erfpachter neemt het goed in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik waarop deze overeenkomst wordt gesloten, met alle dienende of lijdende, zichtbare of verborgen, doorlopende of onderbroken erfdienstbaarheden die het bevoordelen of bezwaren, en met al zijn zichtbare of verborgen gebreken, zonder hiervoor een wijziging van de erfpachtcanon te kunnen vragen.*  ***ARTIKEL 3. DUUR***  *Het zakelijk erfpachtrecht wordt gevestigd voor een vaste termijn van [nader bepalen: zevenentwintig tot negenennegentig jaar] die begint te lopen vanaf vandaag en van rechtswege zal verstrijken op ……………………… om middernacht.*  ***ARTIKEL 4. ERFPACHTCANON***  *Het zakelijk erfpachtrecht wordt toegestaan en aanvaard in ruil voor de betaling door de erfpachter aan de grondeigenaar:*  *Ofwel:*  *van* *een jaarlijkse recognitieve vergoeding van ……………………. euro die wordt betaald op de verjaardag van deze overeenkomst en voor het eerst op …………………………………*  *Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de schommelingen van de index der consumptieprijzen.*  *Het wordt zonder meer opeisbaar door het aanbreken van de vervaldag, zonder dat een aanmaning of ingebrekestelling moet worden verzonden; elke vertraging bij de betaling leidt van rechtswege tot een interest van ........................ procent, berekend [nader te bepalen: per dag of per maand of breuk van een maand], vanaf de vervaldatum.*  *Ofwel:*  *van een eenmalige vergoeding, van ……………………. euro, te betalen binnen een termijn van ………………………………… vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst.*  *Ofwel:*  *van een vergoeding in natura, als volgt vastgesteld [nader te bepalen] …………………...(landbouwproducten, deel van de oogst ...).*  ***ARTIKEL 5. INGENOTTREDING EN VOORWAARDEN***  *De erfpachter heeft vanaf vandaag het volle genot van het goed.* *Hij treedt in alle rechten en plichten van de grondeigenaar.*  ***Milieuclausules***  *De erfpachter verbindt zich ertoe het in erfpacht gegeven goed te gebruiken volgens technieken en praktijken die de kwaliteit van de bodem, de natuurlijke rijkdommen, de kwaliteit van de landschappen en de biodiversiteit vrijwaren.*  *In het kader van de exploitatie van het in erfpacht gegeven goed stemmen de partijen in met de milieuclausules die in de bijlage bij deze overeenkomst worden opgenomen.*  ***ARTIKEL 6. BESTEMMING***  *Het goed wordt in erfpacht gegeven om het voor de erfpachter mogelijk te maken [nader bepalen] …………………………………………….………………….. [een project van duurzame landbouw te ontwikkelen met respect voor het milieu].*  ***ARTIKEL 7. INRICHTING – CONSTRUCTIES – ONDERHOUD***  ***Inrichtingen***  *Bij de inrichting van het goed houdt de erfpachter rekening met het gebruik en de bestemming van het goed. Hij verbindt zich ertoe in geen geval handelingen te stellen die van aard zijn de waarde van het goed te verminderen.*  ***Constructies en aanplantingen***  *De erfpachter mag op het goed, op zijn kosten en op eigen risico, alle aanplantingen of constructies aanbrengen die hij nuttig acht en waarvoor hij van de bevoegde overheid de noodzakelijke vergunningen en toelatingen zal hebben gekregen.*  *[Of, desgevallend, nader bepalen:*  *De erfpachter verbindt zich ertoe volgens de regelen der kunst op het goed een gebouw op te richten voor [nader bepalen: ………………………………...(het vee / een bergruimte / een werkplaats voor bewerking / de aanplanting van een boomgaard met hoogstammige bomen …), door het goed uit te rusten met de infrastructuur die nodig is voor een redelijke exploitatie overeenkomstig de bovenvermelde bestemming.*  *Hij staat in voor alle verplaatsingen, afscheidingen, vernieuwingen van leidingen, kabels of toestellen van om het even welke aard die zich in het goed bevinden en die nodig zijn voor de exploitatie van het goed.*  ***Onderhoud en herstel***  *De erfpachter onderhoudt het goed en voert er allerlei reparaties uit, zonder uitzondering of voorbehoud, of het nu gaat om gewone of buitengewone reparaties, met inbegrip van de werken die tot doel hebben de effecten van slijtage te voorkomen of te corrigeren, tot volledige bevrijding van de grondeigenaar.*  ***Teruggave***  *Bij het verstrijken van het zakelijk recht van erfpacht zal hij verplicht zijn de goederen terug te geven in een toestand van vruchtwisseling, vruchtbaarheid en netheid die gelijkwaardig is aan de bestaande toestand bij de ingenottreding.*  *In casu wordt verstaan onder:*  *- "toestand van vruchtwisseling": ………………………………………………….*  *- "toestand van vruchtbaarheid": ……………………………………………………...*  *- "toestand van netheid": …………………………………………………….*  *Meer bepaald mogen er geen exoten noch zware metalen worden aangetroffen.*  *Hij verbindt zich ertoe het goed en zijn toebehoren terug te geven in een goede staat van onderhoud en herstel, zonder onderscheid tussen de bestaande constructies op de dag van deze overeenkomst en die waarvan hij het nuttig zal vinden ze toe te voegen.*  ***Tekortkomingen van de erfpachter***  *In geval van tekortkoming van de erfpachter heeft de grondeigenaar op het einde van de erfpacht, overeenkomstig artikel 13 van de wet van 10 januari 1824, een personele rechtsvordering tot schadeloosstelling van eventuele beschadiging door nalatigheid of gebrek aan onderhoud van het goed.*  ***ARTIKEL 8. LOT VAN DE CONSTRUCTIES BIJ HET VERSTRIJKEN VAN DE ERFPACHT***  *Bij het verstrijken van het zakelijk recht van erfpacht, voor om het even welke reden, zijn alle verbeteringen die de erfpachter aan het goed heeft aangebracht evenals alle constructies die hij heeft opgericht van rechtswege verworven voor de grondeigenaar, zonder dat deze laatste verplicht is enige vergoeding te betalen.*  *[in voorkomend geval:]*  *[Behoudens andersluidende bepaling] mag de erfpachter, overeenkomstig artikel 7 van de wet van 10 januari 1824, op zijn kosten de constructies en aanplantingen weghalen die hij heeft aangebracht, maar moet hij het goed terugbrengen in een perfecte toestand en de eventuele schade herstellen die deze weghaling aan het goed zou aanbrengen.*  *[Of, in voorkomend geval, als de grondeigenaar daarmee akkoord gaat:]*  *Bij het verstrijken van het zakelijk recht van erfpacht zal de erfpachter de mogelijkheid hebben een vergoeding te vragen in ruil voor de verbetering die aan het goed is aangebracht door de gebouwen, werken, constructies of aanplantingen die er zullen worden achtergelaten.*  ***ARTIKEL 9. AANSPRAKELIJKHEID***    *De erfpachter ontslaat de grondeigenaar van elke aansprakelijkheid voor de activiteiten of ongevallen die zich op het goed zouden kunnen voordoen voor de volledige duur van het zakelijk recht van erfpacht.* *Daartoe neemt de erfpachter alle maatregelen die nodig zijn om ongevallen voor zowel het goed als personen te voorkomen.*    *Voor de volledige duur van de erfpacht is de erfpachter ten aanzien van de grondeigenaar aansprakelijk voor alle risico's van waardevermindering, verlies, totale of gedeeltelijke verwoesting van het goed, ongeacht de oorzaak.* *De erfpachter ziet ervan af om in dit verband eender welk verhaal uit te oefenen ten aanzien van de grondeigenaar.*  *De erfpachter neemt de verantwoordelijkheid op zich die jegens de grondeigenaar zou kunnen blijven bestaan op basis van de artikelen 1382, 1383, 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.*  ***ARTIKEL 10. VERZEKERINGEN***  *De erfpachter gaat op zijn kosten een verzekering aan tegen alle risico's, meer bepaald brand, bliksem en ontploffingen, voor hun volledige waarde, voor [nader bepalen: terrein, meubilair, materieel, vee en oogst], bij een verzekeringsmaatschappij die als solvabel bekend staat.*  *Hij moet de goederen voortdurend verzekeren en moet op elk verzoek van de grondeigenaar kunnen aantonen dat hij de premies heeft betaald, door overlegging van de polis en de kwijtingen van de premies.*  *In geval van brand is de grondeigenaar in geen geval verplicht de gebouwen die schade hebben opgelopen opnieuw op te richten.*  ***ARTIKEL 11. OVERDRACHT – HYPOTHEEK - BEZETTING***  *De erfpachter mag, voor de volledige duur van deze overeenkomst en voor zover hij daartoe vooraf over het geschreven akkoord van de grondeigenaar beschikt, de goederen die het voorwerp van deze overeenkomst vormen slechts voor een beperkte duur in concessie geven, waarbij de termijn in geen geval de duur van deze erfpachtovereenkomst mag overtreffen. Dit geldt voor om het even welke soort concessie waarvoor de goederen zouden worden gebruikt of voor om het even welk genot dat door de erfpachter zou worden toegekend aan een derde.*  *[Of]*  *Voor de volledige duur van deze overeenkomst mag de erfpachter, met het voorafgaande schriftelijke akkoord van de grondeigenaar, zijn erfpachtrecht voor dezelfde duur volledig of gedeeltelijk overdragen of hypothekeren, of het goed volledig of gedeeltelijk in bezetting geven, in om het even welke vorm.*  *[Of, ander alternatief:]*  *Voor de volledige duur van deze overeenkomst mag de erfpachter zijn erfpachtrecht voor dezelfde duur volledig of gedeeltelijk overdragen of hypothekeren, of het goed volledig of gedeeltelijk in bezetting geven, in om het even welke vorm.*  *Daartoe gaat de erfpachter de verbintenis aan per aangetekend schrijven kennis te geven van de identiteit van de huurder van het goed waarop de erfpacht wordt overgedragen. Vanaf de postdatum van de kennisgeving van de overdracht heeft de grondeigenaar dertig dagen de tijd om de erfpachter kennis te geven van zijn naar behoren gemotiveerde weigering. Bij gebrek aan uitdrukkelijke weigering binnen de vastgestelde termijn wordt verondersteld dat de grondeigenaar de bewuste overdracht of cessie heeft goedgekeurd.*  *Behoudens andersluidende bepaling gaan alle plichten krachtens deze overeenkomst in dezelfde mate over op de cessionaris of de gebruiker.*  *Op het einde van deze overeenkomst of in geval van verbreking van deze overeenkomst voor om het even welke reden geeft de erfpachter het goed vrij en onbezwaard van om het even welke hypotheek terug aan de grondeigenaar.*  ***ARTIKEL 12. STEDENBOUW EN MILIEU***  *[Nader te bepalen volgens het geval:]*  *Met toepassing van de bepalingen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van kracht zijn inzake stedenbouw verklaart de grondeigenaar dat het goed:*  *- Op het gewestelijk bestemmingsplan gelegen is in de zone(s) nader bepalen:………………………..;*  *- Voorkomt of niet voorkomt in een voorkoopperimeter (referenties: nader bepalen:……………………………………………….;*  *- Het voorwerp is of niet het voorwerp is geweest nader bepalen: van een [beschermingsbesluit] / [besluit van inschrijving op de bewaarlijst] of [een besluit tot opening van de procedure van bescherming of inschrijving op de bewaarlijst] of [een besluit van inschrijving in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten]*  *Referenties: nader bepalen……………………………………………….*  *Bovendien verklaren de partijen dat het goed het voorwerp is geweest of niet het voorwerp is geweest van een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig certificaat dat wijst op de mogelijke verkrijging van een dergelijke vergunning.*  *Referenties: nader bepalen……………………………………………….*  *Voor het overige verklaart de grondeigenaar dat er geen enkele verbintenis wordt aangegaan met betrekking tot de mogelijkheid om op het goed enige handeling of enig werk uit te voeren zoals bedoeld in artikel 98, § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.*  *Zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen, mag geen van de betrokken handelingen en werken worden uitgevoerd.*  ***Bodemverontreiniging***  *De partijen verklaren kennis te hebben van de bepalingen van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer van verontreinigde bodems en meer bepaald van de verplichting voor de cedent van een zakelijk recht om, voorafgaand aan eender welke vervreemding van zakelijke rechten op een terrein waar een risicoactiviteit werd of wordt uitgeoefend en voorafgaand aan elke overdracht van milieuvergunning in verband daarmee, een verkennend bodemonderzoek te doen uitvoeren en, desgevallend, een risicostudie of zelfs een sanering en/of beschermende, toezichts- waarborg- en behandelingsmaatregelen.*  *De grondeigenaar verklaart door het Leefmilieu Brussel kennis of geen kennis te hebben gekregen van de opname van het goed in het ontwerp van inventaris van verontreinigde bodems of bodems waarvoor er sterke vermoedens van verontreiniging bestaan.*  *De grondeigenaar verklaart dat hij op het goed zelf een of geen risicoactiviteit heeft uitgeoefend [desgevallend de activiteit nader beschrijven],……………………………………….. en kennis of geen kennis te hebben van enig bestaan van een inrichting die in het verleden op het goed een risicoactiviteit heeft uitgeoefend [desgevallend de activiteit nader beschrijven],……………………………………….., in de zin van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer van verontreinigde bodems.*  *De grondeigenaar verklaart van de bevoegde overheden een of geen kennisgeving te hebben ontvangen van de verplichting over te gaan tot een verkennend bodemonderzoek van het goed en, desgevallend, tot een risicostudie of zelfs om over te gaan tot een sanering en/of het nemen van beschermende, toezichts- waarborg- en behandelingsmaatregelen.*  *De grondeigenaar verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp is van een beperking van fysieke aard, een gebrek of van verontreiniging.*  ***ARTIKEL 13. BELASTINGEN, TAKSEN EN KOSTEN***  *De erfpachter draagt vanaf vandaag alle bestaande en toekomstige belastingen, taksen, kosten en erelonen van om het even welke aard op het goed, ongeacht hun aard of benaming.*  *De erfpachter verbindt zich ertoe aan de grondeigenaar, op het eerste verzoek van de betrokken administratie of de grondeigenaar en ten laatste de vijftiende werkdag die volgt op dit verzoek, eender welk bedrag te betalen of terug te betalen dat zou worden gevorderd met betrekking tot een belasting, een taks of een retributie betreffende het goed.*    *Er wordt echter overeengekomen dat elke partij zich ertoe verbindt de andere partij kennis te geven van elk verzoek tot betaling zoals bedoeld in de tweede paragraaf en dit vanaf de ontvangst van een dergelijk verzoek, zodat de andere partij voorafgaandelijk de gelegenheid heeft haar opmerkingen hierover te maken, desgevallend ten aanzien van de andere overheden.*  ***ARTIKEL 14. VERBREKING VAN DE ERFPACHTOVEREENKOMST***  *De grondeigenaar en de erfpachter mogen deze overeenkomst verbreken vanaf het einde van het zevenentwintigste jaar. De verbreking gebeurt per aangetekend schrijven aan de andere partij, met een opzeggingstermijn van een jaar.*  *In afwijking van de vorige paragraaf behoudt de erfpachter zich het recht voor deze overeenkomst om het even wanneer te verbreken in het geval waarin hij de vereiste vergunningen en/of toelatingen niet zou verkrijgen. In dit geval geeft de erfpachter de grondeigenaar per aangetekend schrijven kennis van zijn bedoeling om deze overeenkomst te verbreken binnen de maand vanaf de ontvangst door de erfpachter van de weigering van de vereiste vergunningen en/of toelatingen. De verbreking gaat in binnen de twintig dagen na de verzending van de aangetekende brief.*  ***ARTIKEL 15. WOONSTKEUZE***  *Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst op het adres zoals vermeld bij de identificatie van de partijen.*    ***ARTIKEL 16. TOEPASSELIJK RECHT***  *Het Belgische recht is op deze overeenkomst van toepassing.*  *Onverminderd de bepalingen van deze overeenkomst behoort elk geschil dat voortvloeit uit de toepassing of de interpretatie van de overeenkomst tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement ………………………..., die uitspraak doen in de …………………….... taal.*  *Opgemaakt te …………………………………….*  *In evenveel originele exemplaren als er partijen zijn*  *De grondeigenaar\**  *De erfpachter\**  *\* Naam, voornaam, handtekening, eventueel hoedanigheid, voorafgegaan door de vermelding "Gelezen en goedgekeurd"* | ***Belangrijk****: de erfpachtovereenkomst moet worden gesloten bij authentieke akte, voor een notaris, en moet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor (art. 1 WRE). Zo wordt de overeenkomst tegenstelbaar aan derden.*  *Kosten voor het opmaken van de akte: ± 2.000 €, eveneens verschuldigd voor alle wijzigingen.*  *De partijen mogen natuurlijke of rechtspersonen zijn.*  *Zowel voor de eigenaar als de pachter mag het om meerdere personen gaan.*  ***Toelichting****: het is hoe dan ook nuttig uitdrukkelijk te vermelden dat de dwingende bepalingen van de pachtwet niet toepasselijk zijn, ook al is het nooit mogelijk een herkwalificatie helemaal te vermijden, zelfs als de overeenkomst dit probeert te omzeilen door zo’n vermelding op te nemen.*  ***Toelichting****: volgens art. 17 WRE mag de overeenkomst afwijken van de (aanvullende) wettelijke bepalingen; de partijen mogen hun respectieve rechten vrij regelen maar dienen erover te waken dat de herkwalificatie van de overeenkomst wordt vermeden.*  ***Opgelet****: art. 2 WRE betreffende de duur is bindend. (zie infra)*  ***Tip****: het goed evenals zijn ligging, oppervlakte en kadastrale gegevens zo nauwkeurig mogelijk beschrijven.*  ***Toelichting****: de situatie m.b.t. de toegang tot de grond kan in bepaalde gevallen een doorgangsrecht, het creëren van een erfdienstbaarheid (ook volgens notariële akte) noodzakelijk maken.*  *Een plan in de bijlage vergemakkelijkt de beschrijving.*  ***Belangrijk****: wie de erfpacht vestigt, moet zeker de eigenaar van het goed zijn (art. 1 WRE)*  ***Tip****: nuttig als men de geschillen over de oppervlakte wenst te beperken.*  ***Belangrijk****: er mag in geen geval worden afgeweken van de wettelijk vastgestelde minimale/maximale duur (art. 2 & 17 WRE).*  *Bij* ***kortere*** *duur wordt de overeenkomst onverbiddelijk een pachtovereenkomst*  *Bij* ***langere*** *duur wordt de overeenkomst automatisch herleid tot 99 jaar*  *Verlengingen zijn mogelijk, zonder dat de totale duur van 99 jaar mag worden overschreden.*  ***Toelichting****: vaak is de vergoeding, "canon" genoemd, jaarlijks, maar ze kan ook eenmalig zijn, wat geschikt is voor beperkte bedragen.*  ***Ongemak*** *in geval van hoog bedrag: de betaling mag niet worden gespreid en wordt in één keer belast.*  *Cf. hof van beroep van Brussel, arrest van 26.06.2014.*  ***Toelichting****: art. 1 WRE voorziet uitdrukkelijk in de mogelijkheid van een vergoeding in geld of in natura.*  ***Toelichting****: geïnspireerd op de pachtovereenkomst met milieubepalingen (bail rural environnemental) van het Franse recht, facultatief maar sterk aanbevolen om een milieuvriendelijk en duurzaam gebruik van de grond te bevorderen, ongeacht de overeengekomen bestemming (volgend artikel).*  ***Toelichting****: de partijen beslissen vrij over de mate van nauwkeurigheid wat de beschrijving van de hoofd- of nevenactiviteit(en) betreft die de erfpachter zal ontwikkelen.*  ***Belangrijk****: de mogelijkheid voor de erfpachter tot wijziging van bestemming of tot uitvoering van werken, met inbegrip van constructiewerken, zijn typische kenmerken van de erfpacht.*  *Het zijn elementen die toelaten deze overeenkomst van andere te onderscheiden (en de herkwalificatie tot pachtovereenkomst te vermijden).*  *Vrederechter Waver, vonnis van 22 juni 2004.*  ***Mogelijke varianten****: de partijen kunnen bepalen dat de plannen op voorhand worden overgelegd aan de eigenaar of, integendeel, dat de erfpachter mag bouwen zonder het voorafgaande akkoord van de eigenaar.*  *Als de partijen dat wensen, kan de overeenkomst een uitvoeringstermijn van de werken bepalen.*  ***Toelichting****: art. 5 WRE legt alle reparaties op aan de erfpachter (maar aanvullend, afwijkingen en aanpassingen zijn dus mogelijk)*  ***Tip****: hoewel art. 13 WRE dat al bepaalt, is het voor de tegenstelbaarheid toch nuttig dit in de overeenkomst te vermelden, aangezien de wet aanvullend is.*  ***Toelichting****: art. 8 WRE bepaalt dat de erfpachter de eigenaar niet kan dwingen tot de betaling van een vergoeding; het is immers normaal dat de aangebrachte verbeteringen toekomen aan de eigenaar in ruil voor de voordelen van de erfpachtovereenkomst (lange duur, bescheiden canon, voorrechten van een quasi-eigenaar). De erfpachter wordt geacht de kosten van de uitgevoerde werken te hebben afgeschreven.*  ***Toelichting****: aangezien de wet aanvullend is, staat het de partijen vrij voorwaarden te bepalen omtrent een vergoeding voor de constructies.*  ***Andere mogelijkheid****: voor de realisaties een cofinanciering opzetten waaruit de eigenaar voordeel zal halen op het einde van de overeenkomst.*  ***Toelichting****: krachtens de voorrechten als quasi-eigenaar kan de erfpachter normaal gezien over het goed beschikken zonder beperking (cf. art. 5 van deze typeovereenkomst, een uiterst ruim genotsrecht van het goed).*  *Toch kunnen de partijen bepalen dat de eigenaar daartoe eerst zijn akkoord moet geven. En zelfs voorzien in bijvoorbeeld een hypotheekverbod of een verbod rechten te vervreemden.*  ***Tip****: het recht om te hypothekeren alsook de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen of werken uit te voeren zijn bewijskrachtige elementen die de keuze voor deze vorm van overeenkomst rechtvaardigen.*  *Vrederechter Waver, vonnis van 22 juni 2004*  ***Toelichting****; deze informatie wordt aangebracht / bevestigd door de stedenbouwkundige inlichtingen die de notaris voor wie de akte wordt verleden van het gemeentebestuur moet verkrijgen.*  ***Toelichting****: alle kosten voor de erfpachter zijn het gevolg van het voorrecht van quasi-eigendom.*  *Dit staat in art. 9 WRE (maar is aanvullend, er mag worden van afgeweken).*  ***Toelichting****: bepalingen tot vroegtijdige afstand zijn mogelijk. Het model stelt een mogelijkheid voor.*  *Het verdient echter aanbeveling dit verder uit te diepen volgens meerdere gegevens en variabelen (afstand doen voor / na de termijn van 27 jaar, omstandigheden die de beslissing rechtvaardigen, vergoedingen waarin dient te worden voorzien, enzovoort).* |

**VOORSTEL VAN BIJLAGEN BIJ DE ERFPACHTOVEREENKOMST**

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

**BIJLAGE 2 – Milieuclausules**

Zo breed mogelijk voorstel van bepalingen op basis van de praktijk van de pachtovereenkomst met milieubepalingen (bail rural environnemental) uit het Franse recht

Aanpassen aan elk afzonderlijk geval

# Algemene milieuclausules

# Rekening houdend met het type bodem, het klimaat en de algemene geografie verbindt de erfpachter zich ertoe landbouwpraktijken in te voeren die bevorderlijk zijn voor:

- Het behoud of zelfs de verbetering van het percentage organische stoffen in de bodem en de bescherming van de bodem tegen erosie;

- Het behoud of zelfs de verbetering van de biodiversiteit (diversiteit van de habitats en de soorten);

- De bescherming van de boven- en ondergrondse waterhulpbronnen.

Deze verschillende praktijken worden bij onderling akkoord vastgesteld op basis van een analyse van de milieu-uitdagingen en de aan het productiesysteem aangepaste technieken.

* Verbod om gebruik te maken van fytosanitaire producten en (of beperking) van minerale meststoffen die niet toegelaten zijn in de biologische landbouw.
* Verbod om permanent grasland te vernietigen of te draineren, behoudens voorafgaand akkoord in geval van dringende noodzaak om een weide te regenereren.
* Verbod om verspreid staande bomen, hagen, bomenrijen, bosjes, hoogstammige fruitbomen, poelen, vijvers en stenen muurtjes te vernietigen of uit te rukken, behoudens voorafgaand akkoord. Voor het onderhoud van deze elementen verbindt de erfpachter zich ertoe de lokale landbouwgebruiken of elk document van beheer, vastgesteld voor zijn zone, in acht te nemen.
* Voor de grote teelten, invoering van een minimale rotatie van 4 jaar en invoering van ten minste 15 tot 25% voederpeulvruchten of graanleguminosen daarin voor de duur van de rotatie.
* Beheer van de teelten volgens het bestek van de biologische landbouw en certificatie van de producties betrokken bij het in erfpacht gegeven goed (voorbehoud: echter vermijden dat de invoering van deze bepaling leidt tot de uitsluiting van de verantwoorde landbouw die rekening houdt met de principes van de agro-ecologie).

## Bijzondere milieuclausules

* Keuze van technieken voor bodembewerking die zijn structuur beschermen en zijn biodiversiteit zo weinig mogelijk verstoren (regenwormen, micro-organismen). Ze worden toegepast onder optimale vochtigheidsvoorwaarden van de bodem (luchtgedroogde bodem) waarbij fenomenen van verzakking en samendrukking worden beperkt. Ploegen moet worden verboden.
* Behoud van een zo goed als permanente bedekking van de bodem door te voorzien in tussenteelten (milieuvriendelijke deklagen) om erosie door water en risico's van besmetting van het water te vermijden en zo mogelijk zaailingen onder bedekking. Dit heeft meer bepaald betrekking op permanente teelten zoals de teelt van bomen.
* Teruggave van de organische stoffen aan de bodem via teeltresidu's, tussenteelten, mest of exogene stoffen (compost, houtsnippers …), bij voorkeur van de exploitatie of van plaatselijke herkomst.
* Nieuwe permanente agro-ecologische systemen creëren (hagen, fruitbomen, braakland met bloemen, grasstroken …) om hun oppervlakte te vergroten en een netwerk te creëren rond de percelen, de hulpmiddelen te bevorderen en de bodem beter te beschermen tegen erosie totdat een drempel wordt bereikt die is vastgesteld op een bepaald percentage van de perceeloppervlakte.
* De oppervlakte van de percelen mag niet groter zijn dan 2 ha. Als er al grote percelen bestaan, worden de blijvende agro-ecologische inrichtingen aangebracht om de nieuwe percelen af te bakenen.
* Het mengsel van soorten bevorderen op het niveau van percelen voor grote teelten: mengkoren, associatie graangewassen/vlinderbloemigen, mengsel van variëteiten, tijdelijke weiden met vele soorten, afgedekte teelten, boslandbouw.

1. [Eventueel:]

* Een aan deze overeenkomst toegevoegd bestek bevat een gedetailleerde beschrijving van de werken en de praktijken die de huurder moet toepassen om zijn milieuverantwoordelijkheid op zich te nemen.

# Evaluatie: de grondeigenaar maakt samen met de erfpachter, op een datum (of data) zoals overeengekomen tussen de partijen, een balans op [desgevallend:] regelmatige balans van de landbouwpraktijken die worden toegepast om de bovenstaande bepalingen na te leven. Deze balans kan worden gemaakt via een diagnose van en een bezoek aan de percelen. De erfpachter gaat de verbintenis aan de elementen te verstrekken die nodig zijn om de geboekte vooruitgang alsook de moeilijkheden waarmee men werd geconfronteerd te evalueren.

1. NB: in geval van erfpacht is het moeilijker om een evaluatiemechanisme in te voeren, gelet op de lange duur. Voor zo’n evaluatie zouden nauwkeuriger omschreven indicatoren nodig kunnen zijn, met het oog op de verificatie van de bovenstaande bepalingen (meer bepaald met betrekking tot de biodiversiteit, de bescherming van de waterhulpbronnen ...).

