**PACHTOVEREENKOMST**

Inzake het Pachtrecht m.b.t. Zone 1 / Zone 2

(de “***Overeenkomst****”*)

# TUSSEN ONDERGETEKENDEN

**OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN Halle,** met zetel te Oudstrijdersplein 18, 1500 Halle met ondernemingsnummer 0212.215.511 en rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

* [°];
* [°].

Tot deze Overeenkomst gemachtigd ingevolge het besluit van de raad van maatschappelijk welzijn van [°].

Overeenkomstig artikel 330 e.v. van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur is voormeld besluit van de raad van maatschappelijk welzijn van [°] onmiddellijk uitvoerbaar doch onderworpen aan het algemeen administratief toezicht.

Hierna de *“****OCMW Halle****”* genoemd;

**EN**

[°], geboren te [°], op [°], met rijksregisternummer [°] en wonende te [°]

Hierna de “***Pachter****”*  genoemd;

Hierna samen *“****Partijen****”* en afzonderlijk “***Partij****”* genoemd.

\*\*\*\*

# WORDT VOORAFGAANDELIJK OVERWOGEN WAT VOLGT:

* OCMW Halle is volle eigenaar van het onroerend goed (zoals beschreven in art. 2) gelegen te [°];
* OCMW Halle nodigde door middel van de leidraad getiteld “*Leidraad inzake de vestiging van een Pachtrecht op Onroerende Goederen, gelegen te Sint-Pieters-Leeuw en Halle*” mét bijlagen, gepubliceerd op [°] in [°] (de “***Leidraad***”) (**Bijlage** [°]), geïnteresseerde partijen uit om een Voorstelin te dienen tot het verkrijgen van een Pachtrecht;
* De uiterste datum voor het indienen van een Voorstel was [°]: er werden [°] aanvragen ingediend;
* OCMW Halle heeft de ingediende voorstellen – waaronder het voorstel van [°] (Bijlage [°]) (het *“****Voorstel****”*) – inhoudelijk beoordeeld / vergeleken aan de hand van de beoordelingscriteria zoals omschreven in de Leidraad;
* Op [°] werd [°] definitief aangeduid als één van de Begunstigden door OCMW Halle;
* [°]

* Middels deze Overeenkomst wensen Partijen hun afspraken inzake de Pacht van het Onroerend Goed vast te leggen.

# WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

# Artikel 1 – Voorwerp

OCMW Halle verleent aan de Pachter, die aanvaardt, een pacht op het Onroerend Goed (beschreven in art. 2 van deze Overeenkomst) overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van deze Overeenkomst (de “***Pacht***”).

# Artikel 2 – Beschrijving van het Onroerend Goed

2.1. De Pacht heeft betrekking op het onroerend goed gelegen te [°] en kadastraal gekend als [°], met een oppervlakte van [°] en zoals aangeduid op het plan in bijlage (**Bijlage** [°]). (het “***Onroerend Goed***”). Het Onroerend Goed is gelegen in de landbouwstreek: Zandleemstreek

2.2. De Pacht wordt op het Onroerend Goed verleend:

* zonder waarborg van maat of oppervlakte. Elk verschil in min of meer, zelfs indien het meer dan 1/20ste bedraagt, zal ten bate of schade komen van de Pachter;
* met al zijn zichtbare of verborgen gebreken.

De Pachter zal geenszins aanspraak kunnen maken op enige vergoeding wegens gebreken in de ondergrond, de grond van het Onroerend Goed, dit ongeacht hun oorzaak en ongeacht hun zichtbare of verborgen karakter;

* met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, ook al zijn zij niet bekend, alsook muurgemeenheden.

# Artikel 3 – Bestemming

3.1. Het Onroerend Goed is hoofdzakelijk bestemd voor [akkerbouw/tuinbouw/veeteelt/boomgaard/…]

3.2. De Pachter zal het Onroerende Goed overeenkomst de in artikel 3.1. vermelde bestemming gebruiken.

3.3. De Pachter kan de bestemming van het Onroerend Goed zoals bepaald in art. 3.1. van deze Overeenkomst niet wijzigen behoudens uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van OCMW Halle.

# Artikel 4 – Duur

De Pacht wordt verleend voor een duur van 9 jaar en neemt een aanvang op [de datum van ondertekening door alle Partijen / (specifieke datum)/(°)] en eindigt op [°].

# Artikel 5 – Pachtvergoeding

De jaarlijkse pachtprijs bedraagt [°] (de “***Pachtvergoeding***”). De Pachtvergoeding is jaarlijks betaalbaar op [°] en voor de eerste maal op [°] op de bankrekening van OCMW Halle, [°].

[De Pachtvergoeding wordt automatisch en van rechtswege aangepast aan de maximaal toegestane pachtprijs zoals bepaald wordt in art. 29 Vlaams Pachtdecreet. De Pachter moet de toegelaten maximumprijs betalen zonder dat daartoe een aanmaning vereist is vanwege OCMW Halle.]

# Artikel 6 – Specifieke rechten en verplichtingen

6.1. Alle belastingen, taksen en onverschillig welke andere lasten met betrekking tot het Onroerend Goed blijven ten laste van OCMW Halle. De Pachter zal zelf instaan voor de taksen en belastingverhogingen die een gevolg zijn van gebouwen, werken of aanplantingen die door hem op het gepachte goed zouden aangebracht worden.

 De Pachter moet instaan voor het ruimen van grachten en de niet bevaarbare waterlopen die zich op of langs het Onroerend Goed bevinden.

6.2. De Pachter moet het Onroerend Goed als een goed huisvader bebouwen en/of voorzien van de nodige dieren. Hij mag de bestemming van het Onroerend Goed niet wijzigen. De Pachter staat in voor alle huurherstellingen aan de gebouwen en zal die onmiddellijk uitvoeren of laten uitvoeren. Hij zal tijdig alle nodige onderhoudswerken uitvoeren aan het Onroerend Goed behorende beken, grachten, wegen, hagen en afsluitingen.

6.3. De Pachter is ertoe verplicht OCMW Halle onmiddellijk en bij aangetekend schrijven in kennis te stellen van alle grote herstellingen aan de gebouwen. OCMW Halle mag die herstellingen doorvoeren zonder dat de Pachter daarvoor een pachtverbreking, een vergoeding of een prijsvermindering van de Pachtvergoeding kan vorderen, zelfs indien de herstellingen langer duren dan veertig dagen of indien de uitbating van het Onroerend Goed hierdoor tijdelijk onmogelijk wordt.

6.4. De Pachter verbindt zich ertoe de bestaande hagen, wegen, struikgewas en de bomen in stand te houden. Hij mag ze niet verwijderen zonder de schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van OCMW Halle.

6.5. De Pachter verplicht er zich toe alle huurrisico’s met betrekking tot het Onroerend Goed, de gepachte gebouwen, het materieel, de veestapel en de niet geoogste vruchten tegen brandschade te verzekeren tijdens de ganse duur van de Overeenkomst. Hij verbindt er zich toe, op eenvoudig verzoek, de kwijtschriften van betaling van de polissen aan OCMW Halle voor te leggen.

6.6. Behoudens de wettelijk verankerde gevallen, mag de Pachter het Onroerend Goed noch geheel, noch ten dele in onderpacht geven of de pacht ervan overdragen zonder de schriftelijke en voorafgaande toestemming van OCMW Halle.

6.7. Partijen stellen samen een omstandige, gedetailleerde intredende plaatsbeschrijving op. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door alle Partijen. Als Partijen geen akkoord bereiken, kan de rechter op vordering van één van de Partijen een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door alle Partijen, ieder voor de helft. De plaatsbeschrijving wordt als bijlage bij deze Overeenkomst gevoegd.

# Artikel 7 – Beëindiging van de Pacht

7.1. De Pachter moet bij het einde van de Pacht het Onroerend Goed teruggeven in de staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid gelijkwaardig aan die waarin zij zich bevonden bij de aanvang van de Pacht. Hij zal bij het einde van de Pacht om een andere reden dan opzegging, een bodemattest overhandigen aan OCMW Halle en instaan voor eventueel sanering.

7.2. Bij het einde van de Pacht is OCMW Halle aan de Pachter een vergoeding schuldig (de “***Eindepachtvergoeding***”) wegens bij voorbaat gedane bebouwing, stro, meststoffen en prijzij, wegens verbetering van gronden op het gebied van zuiverheid alsmede wegens gebouwen, werken en beplantingen. De Eindepachtvergoeding wordt bepaald op drie keer de Pachtvergoeding.

7.3. In geval van overlijden van de Pachter, kan OCMW Halle de Overeenkomst zonder opgave van redenen beëindigen door opzegging in de voormelde vorm, binnen een jaar na het overlijden, op straffe van verval.

7.4. Naast de opzegmogelijkheden zoals voorzien in het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober ’23, worden navolgende opzeg-/beëindigingsmogelijkheden uitdrukkelijk door Partijen voorzien, nl.:

* Bij de vereffening of faling van de Pachter zal deze Overeenkomst van rechtswege beëindigd worden op het moment van de aangifte van het faillissement of op het moment waarop de vereffenings- of gelijkaardige procedure een aanvang neemt, zonder dat hiertoe enige opzegformaliteit vereist is;

* Het OCMW Halle behoudt zich het recht voor om de pacht geheel of gedeeltelijk op te zeggen om het Onroerend Goed geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Deze opzegging kan enkel worden gegeven tegen het einde van de lopende pachtperiode (zoals omschreven in art. 12, §4 Vlaams Pachtdecreet) voor zover (desbetreffend deel van) het pachtrecht enkel betrekking heeft op gronden;

# Artikel 8 – Kosten

Alle kosten, registratierechten en eventuele boeten die een gevolg zijn van deze Overeenkomst vallen ten laste van de Pachter.

# Artikel 9 – Sancties

Indien de Pachter – na verloop van een termijn van 15 kalenderdagen na ingebrekestelling per aangetekend schrijven daartoe – in gebreke blijft aan één van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst én uit het Vlaamse Pachtdecreet van 13 oktober 2023:

* is de Pachter aan OCMW Halle een schadevergoeding verschuldigd van 150 euro per tekortkoming en per dag vertraging;
* is OCMW Halle ertoe gerechtigd om deze Overeenkomst per aangetekend schrijven te ontbinden.

Voormeld sanctiemechanisme doet geen afbreuk aan andere conventioneel voorziene- of gemeenrechtelijke sanctiemogelijkheden.

# Artikel 10 – Splitsbaarheid

10.1. De nietigheid van één der artikelen, of een deel ervan, van deze Overeenkomst tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst noch van deze Overeenkomst in haar geheel aan.

10.2.Ingeval van ongeldigheid of onafdwingbaarheid van enige bepaling van deze Overeenkomst zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde deze te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

10.3.Desgevallend zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet is voorzien in deze Overeenkomst.

# Artikel 11 – Uitwerking

Deze Overeenkomst én de Pacht komen slechts tot stand- en kennen slechts enig recht-/verplichting toe vanaf de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door beide Partijen.

Vanaf de ondertekening is deze Overeenkomst de integrale regeling tussen Partijen omtrent het Onroerend Goed en vervangt zij alle eventuele vroegere afspraken daaromtrent.

# Artikel 12 – Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken / hoven

12.1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

12.2. Alle geschillen verbonden aan de geldigheid, de interpretatie en de uitvoering van deze Overeenkomst behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de Nederlandstalige rechtbanken en hoven van Brussel.

Aldus opgemaakt in [°] exemplaren ([°] blz.) waarvan elke Partij erkent er één ontvangen te hebben.

Te [°] op [°]

Partijen tekenen na handgeschreven vermelding “*gelezen en goedgekeurd*”.

Voor **OCMW Halle**, Voor de **Pachter**

[°] [°]

[°] [°]

**Bijlagen:** [°]