

MODEL VAN BRUIKLEEN-OVEREENKOMST

HANDLEIDING

Dit model van bruikleenovereenkomst wordt vrijelijk aan de betrokkenen aangeboden. Doelstelling: het ter beschikking stellen van landbouwgronden vergemakkelijken door billijke contracten op te stellen die een goed evenwicht garanderen tussen de rechten en plichten van beide partijen. En dit met het oog op een duurzame landbouwproductie met respect voor de aarde.

De bruikleenovereenkomst, ook wel **bruiklening** genoemd, wordt in het bijzonder geregeld door de artikelen **1875 tot 1891** van het Burgerlijk Wetboek (**BW** in de toelichtingen). In de mate dat de bruiklening kosteloos is en een dienstverlening vormt, is de pachtwet niet van toepassing op het met betrekking tot landbouwgronden gesloten contract.

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.

De gebruiker is volledig aansprakelijk voor het gebruik en de inhoud van het voorgestelde model. Dit model wordt ter informatie beschikbaar gesteld; het vormt geen omstandig juridisch advies en stelt de gebruiker er niet van vrij een rechtsprofessional te raadplegen. Reproductie van dit document is toegelaten en wordt aanbevolen, voor zover alle richtlijnen worden nageleefd.

# IN WELKE GEVALLEN GEBRUIKEN?

Het bruikleen is **per definitie kosteloos**, en aldus geschikt voor de **eigenaars** die geen financiële opbrengsten van de terbeschikkingstelling van hun terrein verwachten: ze zullen zich in het bijzonder door het bruikleen laten verleiden voor de kortere duur die ze vrijelijk met de bruikleennemer kunnen overeenkomen (er geldt immers geen verplichte minimumduur van negen jaar of zelfs langer zoals voor de pacht).

Van zijn kant kan de **bruikleennemer** verzoeken dat het contract een minimumtermijn bepaalt, zodat de door hem overwogen investeringen met betrekking tot zijn exploitatie renderen (bijvoorbeeld drie jaar).

Bruikleen in de praktijk

Vaak kiest men voor een bruikleenovereenkomst als een vertrouwensrelatie tussen een grondbezitter en een landbouwexploitant wenselijk is, maar de beide partijen elkaar nog niet goed kennen, in het bijzonder als die laatste een starter is. Die contractvorm is handig als men in een soort "proefperiode" wil voorzien, die vervolgens kan leiden tot een bestendiger vorm zoals de erfpacht of de pacht.

|  |  |
| --- | --- |
| ***[Ofwel] ZIJN VERSCHENEN:***  *In het jaar ............, op .................*  *Voor meester ............................., notaris te ..........................*  *Enerzijds: dhr. / mevr. / instelling / rechtspersoon...........................………………....*  *Wonende / gevestigd te ………………………………………………………...,*  *dhr. / mevr. / instelling / rechtspersoon ...........................………………....*  *Wonende / gevestigd te………………………………………………………...,*  *dhr. / mevr. / instelling / rechtspersoon...........................………………....*  *Wonende / gevestigd te………………………………………………………...,*  *eigenaars in onverdeeldheid van percelen ingevolge de nalatenschap van …………………. en in afwachting van het uit onverdeeldheid treden, en die mevr. …………………., als enige lasthebber van de onverdeeldheid aanwijzen voor deze bruikleenovereenkomst – overeenkomst van tijdelijke bezetting ten kosteloze titel.*  ***hierna "de eigenaars" genoemd;***  *Anderzijds: dhr. / mevr. / instelling / rechtspersoon...........................………………....*  ***hierna "de gebruiker" genoemd.***  *Die ons hebben verzocht als volgt akte te nemen van de overeenkomst die ze met elkaar hebben gesloten:*  ***[Ofwel] TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN***  *Enerzijds: dhr. / mevr. / instelling / rechtspersoon........................*  *Wonende / gevestigd te ………………………………………………………...,*  ***hierna "de eigenaars" genoemd;***  *dhr. / mevr. / instelling / rechtspersoon ...........................………………....*  *Wonende / gevestigd te………………………………………………………...,*  *dhr. / mevr. / instelling / rechtspersoon...........................………………....*  *Wonende / gevestigd te………………………………………………………...,*  *eigenaars in onverdeeldheid van percelen ingevolge de nalatenschap van …………………. en in afwachting van het uit onverdeeldheid treden, en die mevr. …………………., als enige lasthebber van de onverdeeldheid aanwijzen voor deze bruikleenovereenkomst – overeenkomst van tijdelijke bezetting ten kosteloze titel.*  *Anderzijds: dhr. / mevr. / instelling / rechtspersoon........................*  ***hierna "de gebruiker" genoemd.***  ***WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET WAT VOLGT:***  *De ondergetekenden verklaren uitdrukkelijk dat de pachtwet niet van toepassing is op dit contract.*  ***DIT UITEENGEZET ZIJNDE, ZIJN DE PARTIJEN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:***  ***ARTIKEL 1.***  *De eigenaars stemmen in met het strikt tijdelijke en kosteloze gebruik van de percelen die ze bezitten, gelegen te:*  *:*  *Gemeente ............................, gekadastreerd onder afdeling …, nr. ……*  *:*  *sectie …, nr. ……………*  *Gemeente ………………., gekadastreerd onder afdeling …, nr. ……*  *sectie …, nr. ……………*  *met een kadasteroppervlakte van ..... hectare ..... are..... centiare.*  ***Garantie van oppervlakte***  *De bovenvermelde kadastrale oppervlaktegegevens zijn niet gewaarborgd.*  ***ARTIKEL 2.***  *Met ingang van …. stellen de eigenaars de hierboven beschreven terreinen in natura van gronden en teelten gratis en tijdelijk ter beschikking van de gebruiker, opdat deze laatste ze tijdelijk zou kunnen bebouwen, zonder dat hij op enige wijze de bestemming van de toevertrouwde goederen, die als landbouwgronden moeten worden behouden, mag wijzigen.*  *[In voorkomend geval:*  *Elke wijziging heeft automatisch de verbreking van het contract tot gevolg, zonder opzegging.*  *[Of een soepeler formule:]*  *De bruikleengever kan het contract verbreken als het gebruik dat de bruikleennemer van het goed maakt, neerkomt op een bestemmingswijziging, of als uit dat gebruik schade voor de bruikleengever kan voortvloeien.*  ***ARTIKEL 3.***  *Deze terbeschikkingstelling geldt voor een periode van …. jaar die loopt van ……….. tot ……………*  *Facultatief::*  *Na afloop van de hierboven bepaalde periode wordt de overeenkomst van jaar tot jaar stilzwijgend hernieuwd, tenzij herroeping door de eigenaars of verzaking door de gebruiker, uiterlijk op …………….., waarbij de poststempel op de beëindigingsbrief geldt als datum.*  *ARTIKEL 4.*  *De tijdelijke gebruiker erkent dat hij het bedoelde goed op het ogenblik van ingenottreding op elk vlak in een volkomen goede toestand van netheid en onderhoud ontvangt, in het bijzonder wat de hagen, omheiningen en houten boorden betreft.*  *Ofwel:*  *Hij ontslaat de eigenaars overigens uitdrukkelijk van de verplichting een plaatsbeschrijving op te maken of te doen opmaken, en erkent bij deze dat de toestand van de goederen in elk opzicht niets te wensen overlaat.*  *Bijgevolg zal de tijdelijke gebruiker ten kosteloze titel de goederen bij afloop in goede staat terugbezorgen, dat wil zeggen zoals hij ze heeft aangetroffen op het ogenblik van zijn ingenottreding. Dit kan niet als enige last worden beschouwd.*  *De partijen hebben op ...................... een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt, waarvan het origineel bij dit contract is gevoegd.*  *In de plaatsbeschrijving wordt het volgende nauwkeurig vastgesteld:*  *- de toestand van de gronden [en de gebouwen] alsook hun onderhoudsgraad;*  *- de oppervlakten en locatie van de blijvende weiden;*  *- de oppervlakten, locatie en toestand van de vaste landschapsonderdelen: hagen, verspreide bomen, bomenrijen, taluds, kreupelbossen, fruit- en hoogstambomen, poelen, vijvers, stenen muurtjes ...;*  *- de bossen.*  *Ofwel:*  *Een plaatsbeschrijving zal tegensprekelijk opgemaakt worden met gedeelde kosten (of: op kosten van ..............) binnen drie maanden na ingebruikneming. Deze beschrijving zal opgesteld worden door dhr./mevr., expert(e), die de partijen zal oproepen ..................*    ***ARTIKEL 5.***  *Dit bruikleen is een kosteloos contract.*  ***Zekerheidstelling***  *Als de bruikleengever daarom verzoekt, moet de bruikleennemer een door de eerste goedgekeurde waarborg verschaffen om het behoorlijke gebruik van het in leen gegeven goed te garanderen.*  ***ARTIKEL 6.***    *Deze overeenkomst van bezetting wordt ten persoonlijke titel en volledig kosteloos gesloten. Wat de gronden betreft, heeft de gebruiker geen enkele verplichting ten aanzien van de eigenaars, zelfs niet de betaling van een symbolische canon.*  *De gebruiker moet de goederen gewoon in elk opzicht als een goed huisvader beheren.*  *In zijn hoedanigheid zorgt de gebruiker ervoor dat alle geldende wettelijke en/of regelgevende bepalingen worden nageleefd voor de gronden die hij in tijdelijk gebruik heeft gekregen. In dit verband worden de eigenaars volledig ontheven.*  ***ARTIKEL 7.***  *Deze overeenkomst van bezetting is strikt persoonlijk, zodat ze in geen geval kan worden overgedragen, ongeacht de persoon of de manier.*  ***ARTIKEL 8.***  *Deze of gene hierboven omschreven partij kan de overeenkomst van tijdelijke bezetting herroepen. De eigenaars moeten dit op geen enkele wijze motiveren.*  *Ze moeten geen enkele opzeggingstermijn naleven, maar de aanzegging moet wel voor …………….. van het lopende jaar plaatsvinden. In de mate van het mogelijke zal elke partij zich inspannen om de andere partij hierbij een zo lang mogelijke termijn te geven.*  *Bij herroeping van deze bruikleenovereenkomst zal de gebruiker de teelten verwijderen of achterlaten en de gronden terugbezorgen in de toestand waarin ze zich bevinden of, als er ondanks het uitdrukkelijk voorafgaande verbod toch werkzaamheden hebben plaatsgevonden, ze in hun oorspronkelijke toestand herstellen.*  *Na afloop onthoudt de gebruiker zich van elke opeising van mest, werken, teeltvoorschotten en dergelijke.*  *De gebruiker, die de kosteloze toelating op zijn verzoekt krijgt, aanvaardt de risico’s die onvermijdelijk verbonden zijn met de tijdelijke aard van deze toelating..*  ***ARTIKEL 9.***  *De gebruiker verzaakt aan elk verhaal tegen de eigenaars van de goederen, in het bijzonder wegens alle eventuele schadevorderingen ter attentie van de eigenaars, voor om het even welke reden.*  ***ARTIKEL 10.***  *Uitsluitend de eigenaars hebben het recht rechtstreeks of onrechtstreeks alle aangiften aan het GLB te verrichten (GLB-aangifte, toeslagrechten, en alle toekomstige of vervangende aangiften). Zodoende komen de rechten op alle premies en subsidies ten gunste van de gronden die als verschuldigd beschouwd worden of in de toekomst verschuldigd zouden kunnen zijn, enkel aan de eigenaars, de gerechtigden dus, toe, met uitsluiting van de gebruiker.*  *Daarnaast verbindt de gebruiker zich uitdrukkelijk en onherroepelijk ertoe geen enkele aangifte te verrichten met betrekking tot de percelen die het voorwerp van deze overeenkomst uitmaken, behalve de belastingaangifte in verband met zijn gebruik, in het belang en ter kwijting van de eigenaars.*  *Opdat de eigenaars het waarheidsgehalte van de verbintenis van de gebruiker zouden kunnen nagaan, wordt bij dit contract ook onherroepelijk overeengekomen dat deze laatste de eigenaars, als zij daaromtrent door de minister van Landbouw worden bevraagd, alle aangiften met betrekking tot de betrokken gronden moet bezorgen die in weerwil van deze overeenkomst door hem zouden zijn verricht.*  ***ARTIKEL 11.***  *Tot slot wordt eveneens overeengekomen dat de gebruiker percelen mag bevloeien voor zover dit nuttig is voor het teeltbehoud en -onderhoud op de percelen, maar dat hij deze oppervlakten a priori niet mag aangeven met zijn bevloeide gronden, en daartoe in elk geval de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toelating moet krijgen van de eigenaars.*  *Om zich ervan te vergewissen dat de tijdelijke gebruiker de teelttoestand van de bij de bruikleenovereenkomst betrokken percelen vrijwaart, komen de partijen overeen dat tussen nu en uiterlijk ……. twee bodemanalyses zullen worden verricht in het perceel dat toebehoort aan de eigenaars en met het nummer ………… in het kadaster is opgenomen.*  *De tijdelijke gebruiker zal van deze analyses op de hoogte worden gebracht. Deze gebruiker moet niet enkel de betrokken percelen in goede toestand van netheid bewaren, maar ook de mest- en kunstmestvoorraad op peil houden wat de bruikleenpercelen betreft of de percelen die toebehoren aan de voornoemde eigenaars in onverdeeldheid …………………, afhankelijk van het eventuele onderhoud van de teeltruil.*  ***ARTIKEL 12.***  *Met name in verband met artikel 1 komen de overeenkomstsluitende partijen uitdrukkelijk overeen voor het overige artikel 1875 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, die de bruiklening of het commodaat regelen, na te leven, met uitsluiting van de pachtwet..*  *Opgemaakt te .............................*  *In evenveel originele exemplaren als er partijen zijn*  *De eigenaars\**  *De gebruiker\**  *\* Naam, voornaam, handtekening, eventueel hoedanigheid, voorafgegaan door de vermelding "Gelezen en goedgekeurd"* | ***a*** |

# VOORSTEL VAN BIJLAGEN BIJ DE BRUIKLEENOVEREENKOMST

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

**BIJLAGE 2 - Plaatsbeschrijving**

**BIJLAGE 3 - 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 bruikleennemer 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 bruikleennemer 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 bruikleen 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 bruikleennemer moet toepassen om zijn milieuverantwoordelijkheid op zich te nemen.

# Evaluatie: de bruikleengever maakt samen met de bruikleennemer, 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 bruikleennemer 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: 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 ...).

