



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU DOUBS

Le Préfet du Doubs
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

ARRETE N° 25-2018-06-04.005

portant sur l'application du statut du fermage dans le département du Doubs

- Vu** le livre IV du code rural et de la pêche maritime concernant les baux ruraux, et notamment son titre I intitulé « statut du fermage et du métayage » ;
- Vu** le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- Vu** la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- Vu** le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-2 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° R43-2015-12-23-004 du 23 décembre 2015 approuvant le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA) de Franche-Comté ;
- Vu** l'arrêté préfectoral 2002/DDAF SEA/n°1777 du 25 février 2002 portant détermination de la nature et de la superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole, pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions du fermage et du métayage ;
- Vu** l'arrêté préfectoral 2007/DDAF SEA/n°2007-2709-05420 du 27 septembre 2007 fixant le prix normal des fermages et portant approbation du bail-type départemental ;
- Vu** l'arrêté préfectoral modificatif 2009/DDAF SEA/n°2009-1611-04242 du 16 novembre 2009 fixant le prix normal des fermages et portant approbation du bail-type départemental ;
- Vu** l'arrêté préfectoral 2009/DDEA SEAR/n°2009-1607-02622 du 16 juillet 2009 fixant les maxima et minima des loyers des immeubles agricoles visés par l'article L411-11 du code rural et la durée d'amortissement des travaux d'amélioration des logements réalisés par les preneurs en application de l'article R411-18 du code rural ;
- Vu** l'arrêté préfectoral modificatif 2009/DDEA SEAR/n°2009-1611-04243 du 16 novembre 2009 fixant les maxima et minima des loyers des immeubles agricoles visés par l'article L411-11 du code rural ;

Vu l'arrêté préfectoral 1968 – D.D.A.- n°2958 du 08 juillet 1968 portant définition des améliorations pouvant être apportées par les preneurs ;

Vu l'arrêté préfectoral 1970 – D.D.A. du 02 décembre 1970 portant définition d'une table d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs des baux ruraux ont droit en application de l'article 848 (1°) du code rural ;

Vu l'arrêté préfectoral 2002/DDAF SEA/n°1774 du 25 février 2002 portant détermination de la surface maximale pouvant être reprise par le bailleur en vue de la construction d'une maison d'habitation ;

Vu l'arrêté préfectoral 2007/DDAF SEA/n°2007-2709-05419 du 27 septembre 2007 portant détermination de la part de surface du fonds loué susceptible d'être échangée en application de l'article L411-39 du code rural ;

Vu l'avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux du Doubs en date du 11 décembre 2017 ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires ;

A R R E T E

Article 1 : Nature et superficie maximale des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole

En application de l'article L 411-3 du code rural et de la pêche maritime et de la pêche maritime qui permet de déroger à l'application du statut du fermage, les surfaces sont fixées comme suit :

- | | |
|--|---------|
| - Terres labourables ou prairies (polyculture toutes catégories) | 0ha 25a |
| - Cultures maraîchères, vignes, pépinières | 0ha 05a |

Les locations de parcelles enclavées dans un îlot de culture, même si elles ont un accès sur la voie publique, seront soumises à l'intégralité des dispositions du statut du fermage, sans considération de superficie lorsqu'elles sont réalisées au bénéfice de l'exploitant des fonds contigus.

Toutefois, pour l'exercice du droit de reprise pour exploitation personnelle d'une parcelle enclavée comme il est dit ci-dessus, le propriétaire qui n'exploite pas déjà d'autres terres et qui ne peut exercer cette reprise sur une autre parcelle, pourra imposer au fermier, et à défaut d'accord amiable sous le contrôle du tribunal paritaire, un échange en jouissance de nature à faire cesser la notion d'enclave au sein d'un îlot de culture.

Article 2 :

Les contrats de baux ruraux doivent être rédigés par écrit. À défaut d'écrit, les baux conclus verbalement sont censés faits aux clauses et conditions du contrat-type joint en annexe 1.

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci selon les dispositions de l'article L 411- 4 du Code rural et de la pêche maritime. Un modèle est joint en annexe 2 du présent arrêté.

Article 3 :

Les prix des baux sont définis conformément aux articles suivants :

Article 3-1 :

Pour l'application du statut du fermage et notamment pour le calcul des prix des baux à ferme, le département du Doubs, compte-tenu de ses possibilités de production, comprendra deux zones :

- La zone « plaine » comprenant les communes de la petite région agricole « plaines et basses vallées » excepté les communes de CADEMENE, MONTGESOYE, ORNANS et SCEY MAISIERES.
- La zone « plateaux et montagne » regroupant les communes des petites régions agricoles « plateaux moyens – plateaux supérieurs » et « montagne » ainsi que les communes de CADEMENE, MONTGESOYE, ORNANS et SCEY MAISIERES.

La carte des communes classées par petites régions agricoles est jointe en annexe 3.

Article 3-2 :

Les terres et prés, pour l'ensemble du département, sont classés en 4 catégories définies en fonction des critères suivants :

	CATÉGORIES			
	A	B	C	D
Communes remembrées	Terres classées T1 sur la matrice cadastrale	Terres classées T2 ou P1 sur la matrice cadastrale	Terres classées T3 ou P2 sur la matrice cadastrale	Terres classées P3 sur la matrice cadastrale ainsi que parcours
Communes non remembrées	Sols profonds, sains, plats ou en faible pente, argilo-calcaires ou limoneux, pouvant convenir à une grande variété de cultures et être cultivés avec machines et tracteurs	Terres de moyenne profondeur, plats ou en faible pente, sans roches apparentes, où les outils trouvent le fond rocheux à une profondeur voisine de 20 cm, mais permettant cependant les labours normaux ; sols sableux, desséchant l'été	Terres calcaires sols peu profonds labours inférieurs à 20 cm, pente moyenne mais permettant l'usage des tracteurs et machines agricoles Sols de catégories A et B en bordure des bois sur une distance de 20 m,	Terres ne pouvant supporter ni culture en raison de la pente, ni travail avec tracteur, sols très peu profonds souffrant de la chaleur Sols de catégorie C, en bordure de bois ou en exposition nord, humides, non assainis, à vocation

		Bons pâturages de montagne	en exposition nord, humides, non assainis, portant jongs	de parcours
		Terrains de catégorie A, en pente moyenne permettant néanmoins la mécanisation	Sols de catégorie B, en pente accentuée ne permettant pas la mécanisation et, de ce fait, à vocation de pâturage exclusive.	

Dans les communes remembrées, pour les parcelles éventuellement comprises dans le territoire exclu du périmètre de remembrement, il sera fait application des dispositions prévues dans les communes non remembrées. Il en sera de même en l'absence d'actualisation de la matrice cadastrale ou lorsque subsisteraient, dans cette dernière, des classes de terres et prés autres que les trois visées ci-dessus.

La surface de chacune des catégories doit être mentionnée au bail.

Article 3-3 :

La valeur locative des terres louées et des bâtiments d'exploitation devra être fixée en fonction des valeurs définies pour la zone où ils sont localisés.

Article 3-4 : Prix des baux de 9 ans, terres nues

Pour les cultures générales, les prairies et les pâturages, la valeur locative des terres nues est exprimée en euros par hectare.

Elle s'établit selon les catégories et la qualité des terres, conformément au tableau de l'article 3-2.

Pour l'année 2005, dans chacune des deux zones, le prix de base a été déterminé en effectuant la moyenne (moyenne pondérée de la collecte de lait plaine et moyenne pondérée de la collecte de lait plateaux-montagne) du prix de base de la catégorie C de chacun des établissements de collecte de lait.

Une flexibilité de plus ou moins 6 % par rapport à la moyenne pourra être introduite afin de donner une fourchette du prix de base.

Le prix de la catégorie A sera celui de C augmenté de 50 %.

Le prix de la catégorie B sera celui de C augmenté de 35 %.

Le prix de la catégorie D sera celui de C divisé par 2,2.

Pour les années suivantes, les prix des catégories A, B, C, D seront actualisés en multipliant le prix de base par l'indice national des fermages.

Article 3-5 : Majoration en fonction de la répartition du parcellaire

La valeur locative des terres nues, telle qu'elle est déterminée à l'article précédent, pourra être majorée en fonction de la superficie des îlots de culture donnés à bail et de leur distance moyenne par rapport au siège de l'exploitation, conformément au tableau prévu à l'arrêté annuel déterminant le prix normal des fermages.

Article 3-6 : Majoration en fonction d'aménagements particuliers

Pour les pâtures aménagées, ainsi que pour les prés d'embouche loués en dehors d'un corps de ferme, une majoration maximum égale au montant indiqué dans le tableau prévu à l'arrêté annuel déterminant le prix normal des fermages, pourra être appliquée en sus des valeurs résultant des dispositions des articles 3-4 et 3-5 ci-dessus, en fonction de l'existence de points d'eau aménagés tels que : eau sous pression, puits, citerne, rivière avec accès aménagés, ainsi que d'une loge.

Lorsqu'un seul de ces deux aménagements (point d'eau ou loge) existe, la majoration pourra être définie d'un commun accord entre les parties à l'intérieur de la fourchette comprise entre 0 € et le montant défini au paragraphe précédent.

Article 3-7 : Prix des baux d'une durée supérieure à 9 ans et prix des baux de carrière

Les baux d'une durée égale ou supérieure à 18 ans autres que les baux de carrière, ouvrent droit à une majoration en euros/ha égale au montant figurant dans le tableau prévu à l'arrêté annuel déterminant le prix normal des fermages.

Le montant des baux de 18 ans et plus pourra être réajusté à la fin de chaque période de 9 ans, en fonction des valeurs locatives normales alors en vigueur. Les baux d'une durée comprise entre 9 et 18 ans ne donneront pas lieu à majoration. Les baux de carrière visés à l'article L 416.5 du code rural et de la pêche maritime verront leur prix calculé sur les mêmes bases que les baux de 9 ans. Toutefois, les parties sont autorisées à majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1 % par année de validité du bail.

Article 3-8 : Minorations pour clause de reprise par le bailleur

En cas d'insertion d'une clause de reprise triennale (cas du propriétaire ou copropriétaire mineur) une minoration en euros/hectare égale au montant figurant dans le tableau prévu à l'arrêté annuel déterminant le prix normal des fermages sera appliquée au prix des baux de 9 ans.

Lorsqu'une clause de reprise sexennale figure dans le bail renouvelé, le montant des fermages subira une minoration en euros/hectare égale au montant figurant dans le tableau prévu à l'arrêté annuel déterminant le prix normal des fermages.

Ces minorations n'interviendront qu'en cas de reprise effective. Elles seront décomptées sur la totalité des fermages échus ou à échoir depuis la conclusion du bail pour la reprise triennale ou son renouvellement pour la reprise sexennale et imputées sur les dernières échéances dues par le preneur postérieurement à la notification du congé pour reprise.

Article 3-9 : Terres de cultures maraîchères ou de productions spécialisées

- Si les terrains donnés à bail utilisés pour la pratique de cultures spécialisées (pépinières, maraîchage, horticulture) n'ont fait l'objet d'aucun aménagement par le bailleur, la valeur locative qui devra être appliquée sera celle retenue pour les terres à vocation de polyculture louées nues en tenant compte de la catégorie des terres, à laquelle s'appliqueront le cas échéant, les minorations ou les majorations réglementaires.

- Si les terrains donnés à bail ont été aménagés pour la pratique des cultures spécialisées par le bailleur, le fermage sera déterminé selon les modalités suivantes :

- Pépinières ornementales, pépinières forestières, sapins de Noël, cultures de petits fruits
Le fermage sera compris entre 1 fois et 1.5 fois la valeur locative des terres à vocation de polyculture louées nues en tenant compte de la catégorie des terres, à laquelle s'appliqueront le cas échéant, les minorations ou les majorations réglementaires.

- Maraîchage et Horticulture
 - Terrains nus à qualification maraîchère ou horticole
Le fermage sera compris entre 1 fois et 1.5 fois la valeur locative des terres à vocation de polyculture louées nues en tenant compte de la catégorie des terres, à laquelle s'appliqueront le cas échéant, les minorations ou les majorations réglementaires.

 - Terrains nus à qualification maraîchère ou horticole bien irrigués (dotés d'un abri petit matériel et d'un branchement d'eau tous les 15 mètres)
Le fermage sera compris entre 1 fois et 3 fois la valeur locative des terres à vocation de polyculture louées nues en tenant compte de la catégorie des terres, à laquelle s'appliqueront le cas échéant, les minorations ou les majorations réglementaires.

 - Terrains nus et clos à qualification maraîchère ou horticole bien irrigués (dotés d'un abri petit matériel et d'un branchement d'eau tous les 15 mètres)
Le fermage sera compris entre 1 fois et 4 fois la valeur locative des terres à vocation de polyculture louées nues en tenant compte de la catégorie des terres, à laquelle s'appliqueront le cas échéant, les minorations ou les majorations réglementaires.

 - Terrains dotés de tunnels dont l'installation n'est pas soumise à permis de construire
Le fermage sera compris entre 1 fois et 5 fois la valeur locative des terres à vocation de polyculture louées nues en tenant compte de la catégorie des terres, à laquelle s'appliqueront le cas échéant, les minorations ou les majorations réglementaires.

- Serres dont l'installation est soumise à permis de construire
Le fermage sera fixé dans une fourchette comprise entre 2% et 6% de la valeur vénale des serres données à bail ; cette valeur sera fixée soit par les parties d'un commun accord entre eux, soit par recours à un expert agricole.

Dans tous les cas, aucune référence à la SMA ne peut être prise en compte pour la détermination du fermage des cultures spécialisées.

Article 4 :

Les bâtiments d'exploitation doivent être compris dans le même bail que les terres et prés.

La valeur locative des bâtiments d'exploitation est déterminée comme suit :

Il conviendra de distinguer les bâtiments destinés à accueillir du cheptel et les bâtiments de stockage. Le coût du stockage n'est pas compris dans les prix de bâtiment destinés à accueillir du cheptel. Le coût du stockage sera établi d'après les coûts prévus à l'article 4-1 et cela indifféremment que le stockage soit dans le même bâtiment que le cheptel ou non.

Les travaux effectués par le fermier ne peuvent pas être retenus comme critères pour le montant du fermage dû pour les bâtiments d'exploitation.

Les prix minimum et maximum des locations figurent dans l'arrêté annuel du prix des fermages.

Article 4-1 : Bâtiments de stockage fourrage et/ou matériel

Le fermage du bâtiment est calculé en fonction du volume utile (en m3).

La hauteur servant à déterminer ce volume est la hauteur au chéneau au maximum.

Le prix au m3 est fixé à 0,5 € (année 2007).

Article 4-2 : Bâtiments destinés à accueillir du cheptel

Remarque préliminaire : en ce qui concerne les loges, une majoration spécifique est prévue dans le calcul de la valeur locative des terrains (cf article 3-6 majoration en fonction d'aménagements particuliers).

Le fermage annuel du bâtiment sera calculé en fonction de la production du locataire et en fonction du nombre d'UGB logeables pour cette production.

Le nombre d'UGB logeables sera déterminé ainsi :

Bovin de moins de 6 mois : 0 UGB	Equidé de moins de 6 mois : 0 UGB
Bovin de 6 mois à 2 ans : 0,6 UGB	Equidé de plus de 6 mois : 1 UGB
Bovin de plus de 2 ans : 1 UGB	

Brebis de moins d'1 an : 0 UGB	Brebis de plus d'1 an : 0,15 UGB
--------------------------------	----------------------------------

Pour chaque production, il conviendra de déterminer la catégorie du bâtiment en fonction des critères.

S'il manque un élément parmi les critères retenus, le prix retenu par UGB sera le prix plancher fixé pour la catégorie de bâtiment retenue.

Si au moins 2 critères font défaut, le bâtiment sera rétrogradé dans la catégorie inférieure.

Pour les productions non visées par le présent arrêté, le montant du fermage sera convenu d'un commun accord entre les parties.

Article 4-2-1: Détermination de la valeur locative des bâtiments agricoles destinés à héberger des vaches laitières.

Catégorie 1 : bâtiment fonctionnel de moins de 10 ans

Les critères retenus sont :

- Respect des réglementations :
 - en matière environnementale : Capacité réglementaire de stockage des effluents (élevage + laiterie) par rapport à l'effectif « hébergé »,
 - liées aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et au règlement sanitaire départemental (RSD)
- Présence et fonctionnalité d'une installation permettant la traite (lactoduc ou salle de traite)
- Eau et électricité aux normes,
- Fonctionnalité d'évacuation des déjections,
- Accessibilité à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment avec les tracteurs,
- Dispositif de contention ou d'isolement
- Bon état général du bâtiment

Prix de location annuel : 100 à 115 € par UGB (base 2007)

Catégorie 2 : bâtiment fonctionnel de plus de 10 ans

Les critères retenus sont :

- Respect des réglementations :
 - en matière environnementale : Capacité réglementaire de stockage des effluents (élevage + laiterie) par rapport à l'effectif « hébergé »,
 - liées aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et au règlement sanitaire départemental (RSD)
- Présence et fonctionnalité d'une installation permettant la traite (lactoduc ou salle de traite)
- Eau et électricité aux normes,
- Fonctionnalité d'évacuation des déjections,
- Accessibilité à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment avec les tracteurs,
- Dispositif de contention ou d'isolement,
- Bon état général du bâtiment

Prix de location annuel : 70 à 85 € par UGB (base 2007)

Catégorie 3 : bâtiment traditionnel peu fonctionnel et techniquement plus à jour.

Les critères retenus sont :

- abreuvoir
- évacuation mécanisée du fumier
- accès vacher à l'avant des animaux
- eau et électricité

Prix de location annuel : 35 à 50 € par UGB (base 2007)

Catégorie 4 : bâtiment de conception ancienne prévu pour accueillir du cheptel mais n'ayant pas le minimum de fonctionnalité

Les critères retenus sont :

- eau
- électricité

Prix de location annuel : 10 à 15 € par UGB (base 2007)

Article 4-2-2 : Détermination de la valeur locative des bâtiments agricoles destinés à héberger des bovins autres que des vaches laitières.

Catégorie 1 : bâtiment fonctionnel de moins de 10 ans

Les critères retenus sont :

- Respect des réglementations :
 - en matière environnementale : Capacité réglementaire de stockage des effluents d'élevage par rapport à l'effectif « hébergé »,
 - liées aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et au règlement sanitaire départemental (RSD)
- Eau et électricité aux normes,
- Fonctionnalité d'évacuation des déjections,
- Accessibilité à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment avec les tracteurs,
- Bon état général du bâtiment
- Dispositif de contention ou d'isolement

Prix de location annuel : 70 à 85 € par UGB (base 2007)

Catégorie 2 : bâtiment fonctionnel de plus de 10 ans

Les critères retenus sont :

- Respect des réglementations :
 - en matière environnementale : Capacité réglementaire de stockage des effluents d'élevage par rapport à l'effectif « hébergé »,
 - liées aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et au règlement sanitaire départemental (RSD)
- Eau et électricité aux normes,
- Fonctionnalité d'évacuation des déjections,
- Accessibilité à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment avec les tracteurs,
- Bon état général du bâtiment
- Dispositif de contention ou d'isolement

Prix de location annuel : 50 à 70 € par UGB (base 2007)

Catégorie 3 : bâtiment traditionnel peu fonctionnel et techniquement plus à jour

Les critères retenus sont :

- abreuvoir
- évacuation mécanisée du fumier
- accès vacher à l'avant des animaux
- eau et électricité

Prix de location annuel : 35 à 50 € par UGB (base 2007)

Catégorie 4 : bâtiment de conception ancienne prévu pour accueillir du cheptel mais n'ayant pas le minimum de fonctionnalité

Les critères retenus sont :

- eau
- électricité

Prix de location annuel : 10 à 15 € par UGB (base 2007)

Article 4-2-3: Détermination de la valeur locative des bâtiments agricoles destinés à héberger des ovins.

Catégorie 1 : bâtiment neuf aménagé

Les critères retenus sont :

- Couloir d'alimentation central (1 ou 2) ou tapis d'alimentation
- Silos de stockage pour les céréales ou les concentrés
- Éléments de contention fixes
- Accessible au tracteur
- Eau et électricité aux normes
- Bon état général
- Bâtiment respectueux des règles et normes en matière d'environnement

Prix de location annuel : de 80 à 100 € par UGB (base 2007)

Catégorie 2 : Bâtiment aménagé de plus de 10 ans

Les critères retenus sont :

- Couloir d'alimentation central (1 ou 2) ou tapis d'alimentation
- Silos de stockage pour les céréales ou les concentrés
- Éléments de contention fixes
- Accessible au tracteur
- Eau, électricité aux normes
- Bon état général
- Bâtiment respectueux des règles et normes en matière d'environnement

Prix de location annuel : de 65 à 80 € par UGB (base 2007)

Catégorie 3 : Bâtiment ancien sans aménagement spécifique ovin

Les critères retenus sont :

- Bon état général
- Eau et électricité aux normes
- Accessible en tracteur

Prix de location annuel : de 35 à 40 € par UGB (base 2007)

Catégorie 4: bâtiment de conception ancienne prévu pour accueillir du cheptel mais n'ayant pas le minimum de fonctionnalité

Les critères retenus sont :

- eau
- électricité

Prix de location annuel : 10 à 15 € par UGB (base 2007)

Article 4-2-4: Détermination de la valeur locative des bâtiments agricoles destinés à héberger des chevaux de trait.

Catégorie 1 : Bâtiment avec box individuel

Les critères retenus sont :

- Eau et électricité aux normes
- Chemin d'accès pour camion
- En dehors du village
- Fumière aux normes

Prix de location annuel : de 100 à 130 € par UGB (base 2007)

Catégorie 2 : Bâtiment avec box individuel de plus de 15 ans ou bâtiment pouvant accueillir des chevaux à l'attache

Les critères retenus sont :

- Eau et électricité aux normes
- Chemin d'accès pour camion
- En dehors du village

Prix de location annuel : de 80 à 100 € par UGB (base 2007)

Catégorie 3 : Bâtiment de plus de 15 ans pouvant accueillir des chevaux à l'attache

Les critères retenus sont :

- Eau, électricité
- Chemin d'accès pour camion

Prix de location annuel : de 50 à 70 € par UGB (base 2007)

Catégorie 4 : Bâtiment nu

Les critères retenus sont :

- Eau,
- Électricité

Prix de location annuel : 10 à 15 € par UGB (base 2007)

Article 4-2-5 : Détermination de la valeur locative pour les bâtiments des centres équestres

Catégorie 1 : Bâtiment avec box individuel

Les critères retenus sont :

- Bâtiment aux normes (eau, électricité, sécurité)
- Bâtiment apte à recevoir du public
- Manège avec structure couverte (carrière sable)
- Zone d'entraînement
- Terrain en herbe

Prix de location annuel : de 200 à 240 € par UGB (base 2007)

Catégorie 2 : Bâtiment avec box individuel de plus de 15 ans ou bâtiment pouvant accueillir des chevaux à l'attache

Les critères retenus sont :

- Bâtiment aux normes (eau, électricité, sécurité)
- Bâtiment apte à recevoir du public
- Manège avec structure couverte (carrière sable)
- Zone d'entraînement,
- Terrain en herbe

Prix de location annuel : de 140 à 200 € par UGB (base 2007)

Catégorie 3 : Bâtiment de plus de 15 ans pouvant accueillir des chevaux à l'attache

Les critères retenus sont :

- Bâtiment aux normes (eau, électricité, sécurité) et donc apte à recevoir du public
- Espace de travail sommaire mais sécurisé

Prix de location annuel : de 100 à 140 € par UGB (base 2007)

Catégorie 4 : Bâtiment nu

Les critères retenus sont :

- Eau
- Électricité

Prix de location annuel : de 10 à 15 € par UGB (base 2007)

Article 4-2-6 : Détermination de la valeur locative des bâtiments agricoles destinés à héberger des porcs.

Catégorie 1 : bâtiment neuf aménagé

Le prix de location annuel est le coût annuel de construction (subvention déduite) d'une place d'engraissement amortis sur 25 ans x nombre de places, le coût de construction étant évalué à 670 € par place (base 2007).

Ainsi, le prix de location annuel est de : 26,80 € par place (base 2007)

Catégorie 2 : Bâtiment aménagé de plus de 20 ans

Le prix de location annuel est la valeur comptable résiduelle du bâtiment à laquelle s'ajoutent les coûts des investissements pour la rénovation amortis sur 15 ans.

Catégorie 3 : Bâtiment ancien non respectueux des règles de réciprocité

Le prix de location annuel dépend d'un accord entre les parties.

Article 5 :

L'indice national des fermages est composé ainsi :

- Pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan

- national au cours des cinq années précédentes,
- Pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente.

Un arrêté préfectoral est pris chaque année pour constater l'indice national.

Article 6 :

Les loyers de bâtiments d'habitation sont définis conformément aux articles suivants :

Article 6-1 : Détermination des catégories de maisons d'habitation

Dans le département du Doubs il est fixé une seule catégorie de maison d'habitation, dès lors que cette maison remplit les critères d'un logement décent fixés par décret du 30 janvier 2002 et par les textes subséquents.

Les maisons de Maître, châteaux ne sont pas concernés par le présent arrêté.

Article 6-2 : Conditions de location et définition de la maison d'habitation

Conformément à l'article R 411-1 du code rural et de la pêche maritime, les prix définis et corrigés selon l'article 6-4 du présent arrêté s'appliquent à la surface privative définie par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Le loyer de la maison d'habitation louée au sein d'un bail rural est individualisé et fixé en euros par mètre carré de surface habitable.

La surface habitable d'un logement est définie par l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les améliorations de toutes natures effectuées ou financées par le preneur ne peuvent être retenues par le propriétaire pour le calcul de la maison d'habitation. Lorsque le financement de certains des éléments pris en compte dans la grille de détermination des minima et des maxima de la maison figurant à l'article 6-3/2 du présent arrêté, a été partagé entre le bailleur et le preneur, le pourcentage applicable au loyer maximum calculé en application de l'article 6-3/1 du présent arrêté, sera pondéré en fonction du prorata de la participation financière de chacune des parties. Un accord devra être trouvé entre les parties.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement et à frais communs dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci selon les dispositions de l'article L 411-4 du code rural et de la pêche maritime. Un modèle est joint en annexe 2 du présent arrêté.

Article 6-3 : Fixation du loyer des maisons d'habitation

Article 6-3/1 : Prix maximum

Pour une maison en parfait état, répondant aux normes de confort maximum, idéalement orientée et située à une distance comprise entre plus de 50 mètres et moins de 100 mètres du siège d'exploitation d'une surface habitable jusqu'à 100 m², le prix mensuel maximum pour l'année 2009 est fixé à 6 € par mètre carré.

Le prix mensuel maximum fixé à 6 € par mètre carré pour l'année 2009 sera actualisé chaque année n dès la publication par l'Institut national de la statistique et des études économiques, de l'indice de référence des loyers (IRL) du 4^{ème} trimestre de l'année n-1 en fonction de la variation annuelle moyenne de l'IRL constatée au cours de cette même année n-1.

Dans le cas où la surface habitable de la maison d'habitation dépasse 100 m², il sera appliqué au prix mensuel maximum du m² fixé à l'alinéa précédent, un coefficient de minoration pour calculer le montant du loyer maximum correspondant à la partie de la surface habitable supérieure à 100 m².

Le montant du loyer mensuel maximum sera calculé de la façon suivante :

Surface habitable répartie par tranche	Coefficient à appliquer au prix mensuel maximum défini à l'article 6-3/1 du présent arrêté
Tranche comprise entre 0 et 100 m ²	1
Tranche supérieure à 100 m ² et égale au plus à 120 m ²	0.90
Tranche supérieure à 120 m ² et égale au plus à 150 m ²	0.75
Tranche supérieure à 150 m ²	0.50

Article 6-3/2 : Détermination des minima et maxima

Le montant du loyer sera fonction de la présence et de l'état des différents éléments figurant dans le tableau ci-après et dont le descriptif figure en annexe 4.

CATÉGORIES	Fourchette de pourcentage	
	Mini	Maxi
Énergie/Chauffage/Isolation/Toiture	3%	14%
Électricité	2%	10%
Chambres	3%	12%
Toilettes	1%	5%
Salle d'eau	4%	12%
Salle à manger/ Séjour	5%	13%
Cuisine	5%	15%
Garage/ Buanderie	0%	3%
Orientation	1%	8%
Distance au siège d'exploitation	1%	8%
TOTAL	25%	100%

Pour chacune des catégories, le bailleur et le fermier arrêteront ensemble le pourcentage correspondant à la maison d'habitation comprise dans le bail rural ; le pourcentage à appliquer au loyer maximum

calculé en application de l'article 6-3/1 du présent arrêté résultera de l'addition des pourcentages pour chaque catégorie correspondant à la maison d'habitation objet du bail.

Article 6-4 : Valeur locative

La valeur locative est le montant du loyer payé par le preneur en appliquant au montant du loyer maximum calculé à l'article 6-3/1 du présent arrêté, le pourcentage arrêté par le fermier et le preneur en fonction des caractéristiques de la maison d'habitation par rapport à celles figurant à l'article 6-3/2 complété par l'annexe 4 du présent arrêté.

En application de l'article L 411-11 du Code rural et de la pêche maritime, la valeur locative d'une maison d'habitation inclus dans un bail rural d'une surface habitable de 100 m² est fixée en monnaie entre les minima et maxima :

- Minima 1 800 €/an soit 18 €/m²/an (Valeur 2009)
- Maxima 7 200 €/an soit 72 €/m²/an (Valeur 2009)

Article 6-5 : Actualisation du loyer

Les loyers seront actualisés chaque année en fonction de l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL).

Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

Article 6-6 : Majoration en fonction d'aménagements particuliers

En application de l'article R 411-18 du Code rural et de la pêche maritime, les durées maximales d'amortissement des travaux d'amélioration réalisés par le preneur dans la maison d'habitation mise à disposition par le bailleur et ouvrant droit à indemnisation par le bailleur en cas de sortie des lieux avant complet amortissement est le suivant :

- Construction de maison ou logement par les preneurs sur la propriété du bailleur : 60 ans
- Extensions ou aménagements, gros œuvre : 40 ans
- Extensions ou aménagements autres éléments : 30 ans
- Construction de maisons préfabriquées : 40 ans

Article 7 :

La liste des travaux auxquels le preneur pourra procéder sans l'accord préalable du bailleur dans les conditions prévues par les articles L. 411-73 et R. 411-14 du code rural et de la pêche maritime, est ainsi fixée :

1 - Travaux sur bâtiments existants pour le logement des animaux.

- Traitement et stockage des déjections, effluents.
- Pose d'auges, d'abreuvoirs, mangeoires, ventilation.
- Installation de canalisation d'eau, d'assainissement, d'électricité.
- Aménagement d'ouvertures adaptées à l'utilisation rationnelle des bâtiments.
- Enduits à la hauteur exigée par la réglementation sanitaire départementale.
- Aménagements des accès et abords des bâtiments existants (escaliers compris).
- Installations d'auvents.
- Aménagement du logement des animaux.
- Installation du matériel de traite.

2 - Travaux sur bâtiments existants pour le logement des récoltes.

- Établissement des gouttières et des tuyaux de descente des eaux de pluie.
- Bardage.
- Aménagement d'ouverture de desserte.
- Aménagement d'un local pour une utilisation rationnelle du système d'ensilage, de ventilation, de séchage, d'engrangeage.
- Aménagement et amélioration des accès, abords et sols des bâtiments.
- Aménagement du stockage des graines.

3 - Travaux sur constructions existantes pour la conservation des fertilisants organiques.

- Aménagement et amélioration des plates-formes à fumier, des fosses à purin et à lisier.
- Établissement de canalisations de collecte.
- Travaux de mise aux normes.

4 – Ouvrages incorporés au sol.

- Opérations collectives et techniques assurant une meilleure productivité des sols et notamment dérochement et dessouchage, sous réserve des réglementations en vigueur.
- Travaux d'assainissement par fossés ouverts, ou autres systèmes réalisés à titre personnel ou collectif, sous réserve des autres réglementations en vigueur.
- Installation de prises d'eau dans les pâtures, sous réserve des autres réglementations en vigueur.
- Création de puits ou de mares, sous réserve des autres réglementations en vigueur.
- Installation d'éolienne ou autres systèmes de pompes, sous réserve des autres réglementations en vigueur.
- Création, amélioration et goudronnage des chemins et cours, sous réserve des autres réglementations en vigueur.

Les appareils mobiles et non scellés, compris dans les installations visées dans cet article, demeureront la propriété du preneur, s'il n'en a pas été convenu autrement, expressément et par écrit, lors de l'exécution des travaux.

Tous les autres travaux d'améliorations culturales et foncières sont soumis à l'autorisation préalable du bailleur ou, le cas échéant, à celle du comité technique départemental ou à celle du Tribunal Paritaire, dans les conditions définies par l'article L.411.73 du code rural et de la pêche maritime.

Article 8 :

En application des articles L 411-71, R. 411-18 et R. 411-19 du code rural et de la pêche maritime, la table d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit à l'expiration de leurs baux, est ainsi fixée :

1- Bâtiments d'exploitation

a) Ouvrages autres que ceux définis ci-après aux c et d en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciments (parpaings) ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité : **30 ans**

b) Ouvrages autres que ceux définis ci-après aux c et d en matériaux légers tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieures à 12 cm et fibrociment; ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies : **20 ans**

c) Couvertures en tuiles, ardoises, tôles galvanisées d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, fibrociment et matériaux de qualité au moins équivalents : **25 ans**

d) Autres modes de couvertures: chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment : **10 ans**

2 - Ouvrages incorporés au sol

a) Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au b :

notamment :
1) installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage **20 ans**

2) installations électriques dans des bâtiments autres que des étables : **20 ans**

3) installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures : **10 ans**

b) Autres ouvrages ou installations tels que clôtures ou matériels scellés au sol dans les bâtiments:

1) ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles : **15 ans**

2) ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement : **15 ans**

Article 9 :

Pendant la durée du bail, le preneur peut procéder à des échanges en jouissance ou à des locations de

parcelles qui ont pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation.

La part de surface du fonds loué susceptible d'être échangée est déterminée comme suit en application de l'article L. 411-39 du code rural et de la pêche maritime :

- lorsque la superficie globale du fonds loué d'un même bailleur est inférieure ou égale à 1/5^{ème} de la surface agricole utile régionale définie par territoire par le schéma directeur régional des exploitations agricoles : 100 %

- lorsque la superficie globale du fonds loué d'un même bailleur est supérieure à 1/5^{ème} de la surface agricole utile régionale définie par territoire par le schéma directeur régional des exploitations agricoles : 99 %

Le preneur doit informer le propriétaire de l'échange. Le propriétaire qui entend s'opposer à l'échange doit saisir le tribunal paritaire des baux ruraux.

Ainsi, la part de surface du fonds loué susceptible d'être échangée, est déterminée en application de l'article L. 411-39 du code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté préfectoral portant schéma directeur régional des exploitations agricoles du 23 décembre 2015 est fixée comme suit :

	1/5 ^{ème} de la surface agricole utile régionale (en hectares)
Territoire E	18
Territoire G	15
Territoire H	13
Territoire I	16

La liste des communes situés dans les territoires E, G ,H et I sont définis pour le Doubs dans l'arrêté préfectoral portant schéma directeur régional des exploitations agricoles du 23 décembre 2015.

Article 10 : Reprise par le bailleur

Article 10-1 : En vue de construire une maison d'habitation

Nonobstant la réglementation en vigueur et notamment le code de l'urbanisme auquel le bailleur devra se conformer, en application de l'article L. 411-57 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur a la possibilité de reprendre pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus, une surface pour construire sa maison d'habitation.

La surface reprise est limitée à 12 ares.

Cette reprise ne peut s'exercer qu'une seule fois au cours du bail initial ou de ses renouvellements successifs.

La construction doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de l'obtention du permis de construire.

En cas d'agrandissement de l'assise foncière d'une maison d'habitation existant, la surface maximale sera limitée au complément de surface nécessaire pour atteindre la superficie maximale de 12 ares.

Enfin, la reprise ne devra pas créer de nuisances ni de contraintes, ni tout autre préjudice dans

l'exploitation des bâtiments agricoles situés à proximité.

Article 10-2 : Pour cause d'urbanisme

Les bailleurs pourront notifier la résiliation du bail à tout moment par exploit d'huissier sur les parcelles situées dans les zones urbaines définies par un plan d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à la condition que les bailleurs prennent l'engagement dans la notification de changer ou de faire changer la destination des terrains au cours des trois ans qui suivent la notification.

Nonobstant la réglementation en vigueur et notamment le code de l'urbanisme auquel le bailleur devra se conformer, il en va de même en l'absence de documents d'urbanisme ou en dehors des zones urbaines qu'après que le Préfet ayant pris l'avis de la Commission Consultative des Baux Ruraux ait donné l'autorisation de résilier.

Dans les deux cas les preneurs sont indemnisés du préjudice qu'ils subissent comme ils le seraient en cas d'expropriation. Le montant de l'indemnité des preneurs sera calculé conformément au barème des indemnités économiques dues à l'exploitant en cas d'expropriation, défini par accord régional, entre les organisations professionnelles agricoles et les Services Fiscaux. Le barème retenu sera celui en vigueur au jour de la notification.

La résiliation prend effet un an après sa notification, mais les preneurs ne peuvent être contraints de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui leur est due. Lorsque l'équilibre économique de leur exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, les preneurs peuvent exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

Les dispositions du présent paragraphe s'appliquent dans la limite d'une superficie maximale de 12 ares par maison à usage d'habitation ou supérieure dans les seuls cas où les règlements locaux d'urbanisme l'exigent.

Article 11 : Élimination des buissons

L'élimination des buissons est à la charge des preneurs. Ils peuvent y procéder en tenant compte toutefois des dispositions de la politique agricole commune ainsi que des réglementations relatives à la protection de l'environnement et des réglementations d'urbanisme en vigueur. Dans ce cadre, ils peuvent couper ou extraire tout arbre donnant lieu à une production de bois de chauffage jusqu'à un diamètre de 15 cm à hauteur d'1,30m, à l'exclusion d'arbres appartenant à des essences dites nobles, recherchées pour leurs qualités particulières (merisiers, alisiers, chênes, érables, fruitiers), pour lesquels l'abattage ou l'élagage à l'initiative du preneur est interdit quel que soit le diamètre du sujet.

Article 12 :

Les conditions d'application du statut du fermage définies dans le présent arrêté sont applicables à tous les nouveaux baux ainsi qu'à tous les baux renouvelés, conclus à partir de la date de signature du présent arrêté.

Article 13 :

Les arrêtés préfectoraux suivants sont abrogés : 2002/DDAF SEA/n°1777 du 25 février 2002, 2007/DDAF SEA/n°2007-2709-05420 du 27 septembre 2007, 2009/DDAF SEA/n°2009-1611-04242 du 16 novembre 2009, 2009/DDEA SEAR/n°2009-1607-02622 du 16 juillet 2009, 2009/DDEA SEAR/n°2009-1611-04243 du 16 novembre 2009, 1968 – D.D.A.- n°2958 du 08 juillet 1968, 1970 – D.D.A. du 02 décembre 1970, 2002/DDAF SEA/n°1774 du 25 février 2002 et 2007/DDAF SEA/n°2007-2709-05419 du 27 septembre 2007.

Article 14 :


La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif ou contentieux devant le tribunal administratif de Besançon, 30 rue Charles Nodier, 25044 BESANCON Cedex 3, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision ou de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Doubs.

Article 15 :

M. le Secrétaire Général de la Préfecture du Doubs et le Directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Doubs.

Fait à Besançon, le 04 JUIN 2018

Le Préfet



« La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Besançon, 30 rue Charles Nodier, 25044 BESANCON Cedex 3, dans le délai de deux mois à compter de la notification de cette décision ou de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Doubs »

Annexe 1

MODÈLE TYPE de

BAIL A FERME

Approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet du Doubs.

- a) **RAPPEL PRELIMINAIRE DE QUELQUES CAS PARTICULIERS SUSCEPTIBLES D'ETRE RENCONTRES LORS DE L'ETABLISSEMENT D'UN BAIL A FERME ET DES SOLUTIONS QU'IL EST EVENTUELLEMENT RECOMMANDE D'ADOPTER**

PRENEURS :

- Co-preneurs non mariés : il est d'usage de leur demander un "engagement solidaire".
- Preneur mineur : l'intervention du tuteur est nécessaire.
- Preneur étranger : Il ne bénéficie pas du statut du fermage, sauf s'il existe une convention diplomatique (cas des suisses ...) ou s'il s'agit de ressortissants de l'Union Européenne.

En dehors de ces derniers qui bénéficient de la liberté d'établissement, en application de l'article 52 du Traité de Rome du 25 mars 1957, les étrangers désireux de conclure un bail rural devront être en possession d'une carte d'exploitant agricole ou d'un avis favorable délivré par le directeur départemental des territoires qui en tient lieu.

- Sociétés : Toutes les sociétés peuvent être preneurs à ferme, mais elles doivent s'assurer d'être en règle avec le contrôle des structures.

Dans le cas de sociétés constituées exclusivement entre personnes physiques, qu'elles soient dotées ou non de la personnalité morale, le preneur, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée avec accusé de réception, peut mettre à disposition de la société, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts dans la société (cf. article L 411-37 du code rural et de la pêche maritime).

Le preneur qui adhère à un groupement agricole d'exploitation en commun, à condition d'en aviser le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, pourra mettre à la disposition de la société, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts dans la société (cf. article L 323-14 du code rural et de la pêche maritime).

BAILLEURS :

- Usufruitier : Concours obligatoire du nu-proprétaire; à défaut, le bail serait inopposable à ce dernier en cas de cessation d'usufruit (cf. article 595 du code civil).
- Indivisaire : Consentement nécessaire de tous les indivisaires (cf. article 815-3 du code civil)
- Mineur : selon le cas, nécessité de l'accord du conjoint de l'administrateur légal, du tuteur, du conseil de famille ou du juge des tutelles.
- Mineur émancipé : capacité entière comme un majeur.
- Incapable majeur : autorisation du conseil de famille ou du juge des tutelles.
- Majeur en curatelle : assistance obligatoire du curateur.
- Administrateur : capacité si le bail est justifié par les circonstances et dans le cadre des pouvoirs qui ont été conférés.
- Règlement judiciaire : concours du mandataire judiciaire.
- Liquidation des biens : concours du mandataire judiciaire.
- Régimes matrimoniaux :
 - Bien rural servant au logement de la famille : consentement des deux époux
 - Bien personnel : seul consentement du propriétaire.
 - Biens communs : concours des deux époux.

- Autorisation de justice : le bénéficiaire de l'autorisation peut consentir le bail.
- Collectivités et établissements publics : concours d'un représentant dûment mandaté par l'assemblée compétente.
- Sociétés : concours du gérant.

b) FORMULE POUR BAIL PAR ACTE AUTHENTIQUE

Par devant Me.....notaire
à.....
soussigné (a) ou (ont) comparu :
Monsieur.....(noms, prénoms,
profession)
né le.....à.....
(et) (ou)
Madame.....(nom de jeune fille, prénoms,
profession)
.....(son épouse)
née le.....à.....
demeurant (ensemble) à.....(adresse complète)
(s'il s'agit de bailleurs mariés) :
mariés sous le régime.....(nature du régime matrimonial)
(en ajoutant le cas échéant) : en vertu de leur contrat de mariage reçu par Me.....
notaire à.....le.....(lequel) ou (laquelle), (a) ou (ont), par ces présentes, donné à titre
de bail à ferme, aux conditions indiquées,
à Monsieur.....(nom, prénoms, profession)
né le.....à.....
(et) (ou)
à Madame.....(nom de jeune fille, prénoms, profession)
.....(son épouse),
née le.....à.....
demeurant (ensemble) à.....(adresse complète)
(s'il s'agit de preneurs mariés)
mariés sous le régime.....(nature du régime matrimonial)
(en ajoutant, le cas échéant) : en vertu de leur contrat de mariage reçu par Me.....
notaire à.....le.....(preneurs) conjoints et solidaires qui exploitent, déjà les terres et
ferme de.....pour une superficie de.....dont.....de terres labourables et
ha de surface toujours en herbe et qui accepte(nt) les immeubles dont la désignation suit :

c) FORMULE POUR BAIL PAR ACTE SOUS SEING PRIVE

Entre les soussignés :
Monsieur.....(noms, prénoms,
profession)
né le.....à.....
(et) (ou)
Madame.....(nom de jeune fille, prénoms,
profession)
.....(son épouse)
née le.....à.....
demeurant (ensemble) à.....(adresse complète)
(s'il s'agit de bailleurs mariés) :
mariés sous le régime.....(nature du régime matrimonial)
(en ajoutant le cas échéant) : en vertu de leur contrat de mariage reçu par Me.....
notaire à.....le.....
d'une part,
et Monsieur.....(nom, prénoms,
profession)
né le.....à.....
(et) (ou)
à Madame.....(nom de jeune fille, prénoms, profession)
.....(son épouse),
née le.....à.....
demeurant (ensemble) à.....(adresse complète)
(s'il s'agit de preneurs mariés)
mariés sous le régime.....(nature du régime matrimonial)
(en ajoutant, le cas échéant) : en vertu de leur contrat de mariage reçu par Me.....
notaire à.....le.....(preneurs) conjoints et solidaires
d'autre part,
Il a été convenu ce qui suit :
Monsieur.....(nom, prénoms)
(et) (ou)

Madame.....(nom, prénoms)
 donne(nt) par les présentes à titre de bail à ferme
 à Monsieur.....(nom, prénoms)
 (et) (ou)
 Madame.....(nom, prénoms)
 qui exploite(nt), déjà les terres et ferme de.....pour une superficie
 de.....dont.....de terres labourables et..... ha de surface toujours en herbe et qui accepte(nt) les
 immeubles dont la désignation suit :

BAIL TYPE

TITRE I – DESIGNATION DES BIENS, DUREE DU BAIL, CONDITIONS GENERALES

Article 1^{er} : Désignation des biens

1°/ TERRAIN(S) : (ne doivent pas être compris les bois et friches)

COMMUNE	SECTION et N°	SUPERFICIE HA A CA	CATEGORIE A B C ou D (annexe II Arr. Préf.)	Montant de base du fermage en euros	Majoration Minoration (annexe III Arr. Préf.)	Montant total du fermage en euros
Soit une contenance totale de				Fermage total en euros par an		

2°/ BATIMENT(S) D'EXPLOITATION

a) bâtiment destiné à accueillir du cheptel

Descriptif bâtiment(s) et référ. parcelle(s) où se trouve(nt) bâtiment(s) (com,sect,N°,sup) Production du locataire Nombre d'UGB logeable (ou pour les porcs, nombre de places logeables)	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4
				Fermage total en euros par an

B) bâtiment destiné à accueillir du matériel ou du fourrage

Descriptif bâtiment(s) et référ. parcelle(s) où se trouve(nt) bâtiment(s) (com,sect,N°,sup) :

Capacité de stockage en m3 :

Montant du loyer en euros par an :

3°/ BATIMENT(S) D'HABITATION

DESIGNATION :

Montant du loyer en euros par mois :

La désignation exacte de l'ensemble des biens loués est précisée dans l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article L 411-4 du Code rural et de la pêche maritime.

Lesdits immeubles sont bien connus des preneurs qui déclarent les avoir visités en vue des présentes.

La contenance totale n'est pas garantie, toutefois, dans le cas où la différence entre la contenance ci-dessus indiquée et celle réelle excéderait un vingtième en plus ou en moins, la partie lésée obtiendrait soit une augmentation, soit une diminution de fermage conformément aux dispositions des articles 1 765 et 1 617 et suivants du code civil, à la condition que la demande soit formulée dans le délai d'une année à compter de la date d'entrée en jouissance et sans qu'en aucun cas l'erreur de contenance permette de se désister du contrat si elle n'est pas dolosive.

Article 2 : Durée du bail

La durée du présent bail est de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le pour se terminer le

À défaut de précision par les parties, les baux sont réputés commencer le 1^{er} janvier et se terminer le 31 décembre.

(Facultatif)

Eventuellement, s'agissant du 2^e bail : Toutefois, le bailleur se réserve expressément, au profit de ses descendants, le droit de reprendre la jouissance des biens loués à l'expiration de la sixième année,

Ou encore, si le bail est conclu ou renouvelé au nom du propriétaire ou d'un co-propriétaire mineur : Toutefois celui au nom duquel le bail a été conclu se réserve expressément le droit de reprendre la jouissance des biens loués à l'expiration de chaque période triennale.

Article 3 : Conditions générales

Le présent bail est consenti et accepté aux clauses et conditions de droit des baux à ferme auxquelles les parties déclarent expressément entendre se conformer dans l'esprit et en application des dispositions du livre IV (titre 1er) du Code rural et de la pêche maritime relatives au statut du fermage et du métayage.

Les parties déclarent s'en référer également à tous les arrêtés préfectoraux pris en application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux baux ruraux et notamment aux arrêtés préfectoraux définissant :

- 1/ - la nature et la superficie maximum des parcelles ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole, pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions du statut du fermage,
- 2/ - une table d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit pour les améliorations apportées au fonds,
- 3/ - le prix normal des fermages,
- 4/ - les améliorations pouvant être apportées par les preneurs,
- 5/ - la part du fonds loué susceptible d'être échangé.

Par ailleurs, les parties déclarent, pour tous les cas non prévus au présent bail ou non réglés par les textes en vigueur, s'en rapporter aux usages locaux.

TITRE II – OBLIGATIONS

SECTION I – Obligations des preneurs

Article 4 – Occupation des locaux loués

Les preneurs devront occuper personnellement et effectivement avec leur famille les bâtiments loués reconnus habitables, sauf autorisation spéciale et écrite des bailleurs.

Article 5 – Garnissage du fonds loué

Les preneurs garniront le fonds loué de mobilier meublant et de mobilier agricole mort et vif, en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du fermage et de l'exécution des conditions du bail.

Article 6 – Défense du bien

Les preneurs s'opposeront à toute usurpation, tout empiètement, tout déplacement ou toute destruction de bornes sur les immeubles affermés. S'il en était commis, ils seraient tenus de prévenir le propriétaire du jour où ils en auraient eu connaissance et au plus tard dans le délai d'un mois à peine d'en être personnellement responsable.

Article 7 – Réparations locatives

Pendant la durée du bail, les preneurs entretiendront les bâtiments en bon état de réparation locative afin de les rendre tels à l'expiration du bail et conformes à l'état des lieux qui sera dressé contradictoirement entre les parties et à frais communs, dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Article 8 – Méthodes d'exploitation – Obligation de bien cultiver

Les preneurs jouiront des biens loués et en useront raisonnablement : ils devront fumer et engraisser les terres louées en temps et saisons convenables. Ils devront aussi éparpiller les taupinières et fourmillières, couper en temps voulu les fougères, joncs, ronces,

chardons, extirper épines et buissons et en général toutes les mauvaises productions, de manière à rendre les terres louées en fin de bail en bon état de culture.

Compte tenu des divers moyens dont disposent les preneurs pour enrichir les terres, ceux-ci disposent librement des pailles et fourrages et des amendements produits sur le fonds loué.

Les preneurs peuvent dans les conditions de l'article L 411-29 du code rural et de la pêche maritime, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder, soit au retournement de parcelles de terre en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de divers moyens culturels. Ils devront par ailleurs veiller à :

- entretenir les chemins d'accès privés aux locaux loués, tant que les dégradations ne résultent que des faits des preneurs,
- entretenir les bâtiments suivant les conseils en matière de défense sanitaire.

Les preneurs ne seront tenus à rendre à leur sortie une proportion de terres et de prés identique à celle qui a été mise à leur disposition à leur entrée que si cela est expressément prévu dans le bail. Cette proportion sera alors définie par l'état des lieux et non par référence aux classes cadastrales.

Article 9 – Entretien des haies et fossés

Les preneurs entretiendront en bon état les fossés et les haies dans le respect des dispositions de la politique agricole commune ainsi que des réglementations relatives à la protection de l'environnement ; ils cureront les ruisseaux et les rigoles chaque fois que le besoin s'en fera sentir, ainsi que mares et abreuvoirs conformément aux règles environnementales.

Article 10 – Élimination des buissons

L'élimination des buissons est à la charge des preneurs. Ils peuvent y procéder en tenant compte toutefois des dispositions de la politique agricole commune ainsi que des réglementations relatives à la protection de l'environnement et des réglementations d'urbanisme en vigueur. Dans ce cadre, ils peuvent couper ou extraire tout arbre donnant lieu à une production de bois de chauffage jusqu'à un diamètre de 15 cm à hauteur d'1,30m, à l'exclusion d'arbres appartenant à des essences dites nobles, recherchées pour leurs qualités particulières (merisiers, alisiers, chênes, érables, fruitiers), pour lesquels l'abattage ou l'élagage à l'initiative du preneur est interdit quel que soit le diamètre du sujet.

SECTION II – Obligations des bailleurs

Article 11 – Mise à disposition du bien

Les bailleurs s'engagent à délivrer aux preneurs la totalité du fonds loué, à l'entretenir pour ce qui leur revient, en bon état, et à en faire jouir paisiblement les preneurs pendant la durée du bail.

Article 12 – Grosses réparations

L'entretien du gros œuvre est à la charge des bailleurs. Les preneurs souffriront de la gêne occasionnée par toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires aux bâtiments de la ferme sans pouvoir prétendre à aucune diminution du fermage, ni indemnité tant que les travaux ne durent pas plus de quarante jours ; un allongement de la durée aux mêmes conditions pourra être accordée par le Tribunal paritaire qui appréciera son bien fondé. Ces travaux ne pourront être entrepris pendant la dernière année de jouissance, ni à aucune époque de saison nuisant gravement à l'exploitation agricole, à moins que le retard à les effectuer ne soit susceptible d'être dangereux pour la sécurité des personnes et des bestiaux ou d'augmenter l'importance des réparations ultérieures. Si de gros travaux sont effectués au cours de la dernière année, ils donneront lieu à une indemnité au profit des preneurs.

TITRE III – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 13 – Coupe des arbres

Celle-ci doit se faire en tenant compte toutefois des dispositions de la politique agricole commune ainsi que des réglementations relatives à la protection de l'environnement et des réglementations d'urbanisme en vigueur.

Les preneurs n'auront droit à aucune indemnité à raison du préjudice que leur causerait la disparition des arbres et bois, autres que les arbres fruitiers (sauf clause particulière accordant au bailleur la jouissance des fruits), que les bailleurs feraient couper sur le domaine pendant la durée du bail. Au contraire, les preneurs sont indemnisés par les bailleurs de tout préjudice causé par l'abattage et la vidange de ces arbres et bois autorisés seulement pendant la période hivernale, ou au moment le plus favorable, les récoltes ayant été levées, en accord avec le preneur.

Aucun dépôt de bois ne sera autorisé pendant la saison culturale.

Le preneur est tenu d'informer la DDT des changements sur les parcelles vis-à-vis de ses engagements.

Article 14 – Cession et sous-location

La cession et la sous-location sont interdites sauf dans les cas prévus par l'article L 411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

La cession du présent bail à un descendant, au conjoint ou au partenaire du PACS ne pourra être réalisée qu'avec l'agrément des bailleurs ou à défaut avec l'agrément du Tribunal Paritaire.

Si les preneurs deviennent associés d'un Groupement Agricole d'Exploitation en Commun ou d'une Société d'exploitation agricole, ils pourront faire exploiter par le Groupement ou par la Société tout ou partie des biens désignés au bail. Ils devront en informer les bailleurs par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La sous-location de certains bâtiments pour un usage de vacances ou de loisirs pourra être autorisée par les bailleurs pour des durées n'excédant pas trois mois consécutifs.

Article 15 – Echanges

Les bailleurs se réservent le droit d'acheter ou d'échanger en vue d'agrandissement ou de réorganisation foncière du domaine affermé. La location des surfaces nouvellement acquises prendra fin en même temps que le bail principal. S'il y a lieu, les conditions de prix seront révisées, soit amiablement, soit par recours au Tribunal paritaire.

Les preneurs doivent notifier au bailleur les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Le bailleur qui s'oppose à l'échange doit saisir le Tribunal paritaire dans un délai de 2 mois à compter de la réception de l'avis du preneur. Ces échanges en location sont possibles dans la limite de la superficie fixée par arrêté préfectoral.

Article 16 – Visite des lieux par les bailleurs

Les bailleurs réservent à eux-mêmes et leurs préposés le droit de visiter les lieux loués. En ce qui concerne les bâtiments d'exploitation et d'habitation, ce droit de visite ne peut s'exercer qu'en vue de réparations, de changement de fermier, de questions d'assurances et d'instances en cours pendant le bail.

Article 17 – Incendie

a) affectant la récolte

Il est expressément convenu que les preneurs supporteront tous les cas fortuits ordinaires ou extraordinaires, tels que grêle, foudre, gelée, coulure, inondation, ravages de guerre ou de révolution et de tous autres cas fortuits, prévus ou imprévus.

b) affectant le bâtiment loué

Dans le cas d'incendie absolument total des bâtiments d'exploitation et d'habitation, le bail n'est résilié de plein droit que sur les bâtiments, au cas où les preneurs continuent d'exploiter, leur siège d'exploitation devra obligatoirement se situer à une distance permettant la bonne exploitation du fonds.

Lorsqu'un bien compris dans le bail est détruit, en partie ou en totalité, par cas fortuit et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance, ce bâtiment ou un bâtiment équivalent.

Si la dépense excède le montant des sommes ainsi versées, le bailleur peut prendre à sa charge la totalité des frais engagés par la reconstruction et proposer au preneur une augmentation du prix du bail. Dans le cas où le preneur n'accepte pas l'augmentation proposée, le tribunal paritaire des baux ruraux, sur saisine de la partie la plus diligente, fixe le nouveau montant du bail.

Dans le cas où le preneur participe au financement des dépenses de reconstruction, il est fait application des dispositions des articles L 411-69, L 411-70 et L 411-71 du Code rural et de la pêche maritime. Si le bien n'est pas reconstruit, le preneur peut demander la résiliation du bail.

Pour résilier, les preneurs pourront le faire sans indemnité en avertissant les bailleurs de leur intention trois mois au plus tard après l'incendie par lettre recommandée avec accusé de réception, mais avec effet à compter seulement de l'achèvement de l'année culturale en cours lors du sinistre ou de la suivante si le sinistre est survenu après le 11 novembre.

Si les preneurs demandent la résiliation, les récoltes de l'année en cours peuvent être vendues, la récolte en sera faite par les preneurs.

Les dispositions de l'article 26 du présent bail seront applicables. La « rendue » sera remise par les preneurs aux bailleurs soit en nature, soit en espèces, selon accord défini entre les deux parties.

Article 18 – Travaux d'amélioration effectués par les preneurs – Clôtures

Le preneur ne peut faire aucun changement dans les biens loués sauf application :

- de l'article L 411-69 du code rural et de la pêche maritime qui prévoit que le preneur doit notifier au bailleur la proposition de réaliser les travaux de mise aux normes. Le bailleur n'a pas la faculté de s'opposer aux travaux, il ne peut que décider ou non de prendre en charge les travaux. Ainsi, en cas de refus du bailleur ou si ce dernier ne répond pas dans les deux mois de la notification ou s'il ne respecte pas son engagement d'exécuter les travaux, le fermier est réputé disposer de l'accord du bailleur pour l'exécution des travaux.

Le respect de cette procédure permet au fermier de bénéficier d'une indemnité en fin de bail. Les modalités de calcul de cette indemnité sont prévues à l'article L 411-71 du code rural et de la pêche maritime. L'indemnité due au preneur sortant à sa sortie de ferme est égale au coût actualisé des travaux diminuée d'un amortissement et de la subvention.

- de l'article L 411-28 du Code rural et de la pêche maritime l'autorisant à effectuer, sous réserve de l'accord du bailleur, la suppression, dans les limites du fonds loués pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, des talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation, sous réserve de la réglementation en vigueur et notamment le code de l'urbanisme, le code de l'environnement et les dispositions de la politique agricole commune auxquels le preneur devra se conformer. L'absence d'opposition écrite formulée par le bailleur, dans le délai de deux mois à compter de la date d'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur vaut accord pour la réalisation des travaux.

- de l'article L 411-29 du même Code qui permet, sous condition d'information préalable du bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, pour améliorer les conditions de l'exploitation sous réserve du respect de la procédure prévue à l'article susvisé, de procéder, soit au retournement des parcelles de terre en herbe sous réserve du respect des dispositions de la politique agricole commune, soit à la mise en herbe des parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de moyens culturels non prévus au bail ;

- de l'article L 411-73-I, 1) du même code en ce qui concerne :

- Les travaux relatifs à l'habitat, dispensés de cette autorisation par la loi n°67-561 du 12 juillet 1967 et les textes pris pour son application,
- Les travaux figurant sur une liste établie par arrêté préfectoral,
- Tous travaux autres que les productions hors sol et les plantations dont la période d'amortissement calculée dans les conditions fixées par l'article L 411-71 du dit code ne dépasse pas plus de six ans la durée du bail.

Pour ces travaux visés à l'article L 411-73- I, 1), le preneur est tenu d'informer son bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, deux mois avant l'exécution des travaux. S'il entend s'y opposer, le bailleur doit saisir le tribunal paritaire des baux ruraux pour faire apprécier ses motifs.

Les travaux non prévus aux paragraphes précédents nécessitent une autorisation du bailleur dans les conditions prévues à l'article L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime. Celle-ci doit être sollicitée, au préalable, par le preneur par lettre recommandée avec avis de réception. Le bailleur dispose d'un délai de deux mois pour répondre, son silence valant refus.

➤ En cas de refus d'autorisation pour les travaux de plantation, construction d'un bâtiment hors sol ou d'une maison d'habitation, le preneur peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux afin d'obtenir l'autorisation souhaitée.

➤ Pour les autres travaux, le preneur doit informer en même temps que le bailleur de son projet le Comité Technique Départemental. En cas de refus d'autorisation, ce Comité peut être saisi pour donner un avis dans les deux mois. Selon l'avis rendu, bailleur ou preneur pourront saisir le tribunal paritaire.

Toutefois, la pose de clôtures ne saurait être assimilée à des travaux d'amélioration. Les clôtures demeureront la propriété des parties qui auront procédé à leur édification. Elles pourront être rachetées par le preneur entrant, soit au bailleur si ce dernier a procédé lui-même à leur pose ou en est devenu acquéreur, soit au preneur sortant, à un prix défini par accord entre les deux parties concernées. A défaut d'accord, elles pourront être librement enlevées par leur propriétaire.

Article 19 – Assurances

Le paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués est à la charge exclusive des bailleurs.

Les preneurs feront assurer contre l'incendie auprès d'un organisme d'assurance notoire solvable, leur mobilier, leur matériel, leurs bestiaux, leurs récoltes.

Les preneurs devront dans les mêmes conditions, à moins d'accord particulier, s'assurer contre les risques locatifs laissés à leur charge en cas d'incendie.

Article 20 – Droit de chasse

Les preneurs ont le droit de chasser sur le fonds loué. S'ils ne désirent pas exercer ce droit, ils doivent le faire savoir aux bailleurs par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce droit de chasser est un droit personnel des preneurs.

Par ailleurs, sauf clause contraire passée entre les parties, l'apport de leur droit de chasse réalisé par les bailleurs à une association, implique que le droit de chasser s'exercera dans le cadre de l'association.

Article 21 – Etat des lieux

De même qu'un état des lieux pour les terres et les bâtiments doit être établi à l'entrée des preneurs (articles 1 et 7), un nouvel état des lieux doit être établi le jour de la sortie ou au plus tard à la remise des clés.

Article 22 – Préavis pour congé pour reprise

Toute partie désirant éviter le renouvellement du bail devra donner congé 18 mois à l'avance, les bailleurs exclusivement par acte extra judiciaire, les preneurs : soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extra judiciaire.

De plus, à peine de nullité du congé, les bailleurs devront se conformer aux dispositions de l'article L 411-58 et suivants du Code rural et de la pêche maritime. Si les bailleurs usent d'un droit de reprise triennal ou sexennal, prévu au bail dans les conditions énoncées à l'article L 411-6 du Code rural et de la pêche maritime, le congé sera alors donné 24 mois avant la reprise du fonds.

L'insertion d'une clause de reprise triennale ou sexennale oblige les bailleurs au versement d'une indemnité égale à la minoration du prix du fermage prévue dans ce cas par l'arrêté préfectoral portant réglementation du prix normal des fermages.

Article 23 – Résiliation

1/ - Pour faute des preneurs :

Les bailleurs pourront faire résilier leur bail s'ils justifient des motifs énoncés à l'article L 411-31 du Code rural et de la pêche maritime.

2/ - Pour cause de décès ou incapacité de travail

Le décès d'un preneur n'est pas une cause de résiliation automatique du bail, celui-ci continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des 5 années qui ont précédé le décès. En cas de différends, c'est le Tribunal paritaire qui attribue le droit de bail.

Les ayants droits du preneur décédé ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès de leur auteur.

Il en va de même pour les bailleurs lorsque les preneurs ne laissent pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions requises. Les preneurs peuvent demander la résiliation du bail lorsque eux-mêmes ou un membre de leur famille indispensable au travail de la ferme ne peuvent plus assurer leurs fonctions par suite d'incapacité de travail grave ou permanente ou de décès.

Pour l'application de ces dispositions, on se reportera aux articles L 411- 33 et L 411-34 du Code rural et de la pêche maritime.

3/ - Pour cause d'urbanisme

Les bailleurs pourront notifier la résiliation du bail à tout moment par exploit d'huissier sur les parcelles situées dans les zones urbaines définies par un plan d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à la condition que les bailleurs prennent l'engagement dans la notification de changer ou de faire changer la destination des terrains au cours des trois ans qui suivent la notification. Nonobstant la réglementation en vigueur et notamment le code de l'urbanisme auquel le bailleur devra se conformer, il n'en va de même en l'absence de documents d'urbanisme ou en dehors des zones urbaines qu'après que le Préfet ayant pris l'avis de la Commission Consultative des Baux Ruraux ait donné l'autorisation de résilier.

Dans les deux cas les preneurs sont indemnisés du préjudice qu'ils subissent comme ils le seraient en cas d'expropriation. Le montant de l'indemnité des preneurs sera calculé conformément au barème des indemnités économiques dues à l'exploitant en cas d'expropriation, défini par accord régional, entre les organisations professionnelles agricoles et les Services Fiscaux. Le barème retenu sera celui en vigueur au jour de la notification.

La résiliation prend effet un an après sa notification, mais les preneurs ne peuvent être contraints de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui leur est due. Lorsque l'équilibre économique de leur exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, les preneurs peuvent exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

Les dispositions du présent paragraphe s'appliquent dans la limite d'une superficie maximale fixée par arrêté préfectoral par maison à usage d'habitation ou supérieure dans les seuls cas où les règlements locaux d'urbanisme l'exigent.

4/ - Pour cause de construction d'une maison d'habitation

Nonobstant la réglementation en vigueur et notamment le code de l'urbanisme auquel le bailleur devra se conformer, en dehors de la procédure prévue à l'article L 411-32 du code rural et de la pêche maritime, les bailleurs peuvent reprendre la partie des terres nécessaire à la construction pour leur usage ou celui de leur famille, d'une maison d'habitation avec dépendances et jardin, dans la limite d'une superficie maximale fixée par arrêté préfectoral par maison à usage d'habitation ou supérieure dans les seuls cas où les règlements locaux d'urbanisme le nécessitent. Cette reprise entraînera la diminution du prix du fermage correspondante.

Article 24 – Refus de renouvellement partiel

S'ils s'engagent à entreprendre effectivement l'exploitation industrielle des parcelles faisant l'objet de la reprise, les bailleurs exploitants de carrière ont le droit de refuser le renouvellement du bail sur les parcelles nécessaires à l'exploitation desdites carrières faisant partie des terrains à vocation agricole dont ils sont propriétaires. Le congé sera donné par exploit d'huissier, dix huit mois avant l'expiration du bail.

Article 24-1 : Vente du bien loué

Lors de la vente du bien loué, les preneurs bénéficient d'un droit de préemption tel qu'il est défini aux articles L 412-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

Si les bénéficiaires du droit de préemption estiment que le prix et les conditions demandées de la vente sont exagérés, ils peuvent en saisir le Tribunal paritaire qui fixe, après enquête et expertise, la valeur vénale des biens et les conditions de la vente.

Après qu'il ait été informé par les propriétaires de leur intention de vendre, c'est le notaire chargé d'instrumenter qui doit faire connaître aux preneurs bénéficiaires du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, les conditions de la vente. Cette communication vaut offre de vente, les preneurs disposent d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'acte d'huissier pour répondre au propriétaire.

Dans le cas de vente fait par adjudication volontaire ou forcée, les preneurs doivent y être convoqués vingt jours au moins avant la date de l'adjudication.

Il leur est accordé un délai de vingt jours à compter de celui de l'adjudication pour faire connaître leur décision de faire valoir leur droit de préemption.

Article 25 – Indemnité aux preneurs sortants

Le fermier pourra, dans les conditions prévues par les articles L 411-69 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations sur le fonds loués. Il aura le droit dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément aux dispositions de l'article L 411-71 du code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté préfectoral en vigueur portant définition d'une table d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux du début de bail.

Le fermier pourra également, dans les conditions prévues à l'article L 411-29 du code rural et de la pêche maritime, procéder au retournement des parcelles des terres en herbe ou à la mise en herbe des parcelles de terre afin d'améliorer les conditions d'exploitation.

Il pourra, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturaux non prévus au bail. Sauf convention contraire, le fermier ne pourra pas prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait des transformations prévues au présent alinéa.

Comme indiqué à l'article 18 ci avant, le preneur ne pourra, en aucun cas, exiger l'indemnité pour améliorations apportés au fonds loué en raison de la pose de clôtures. Il lui est loisible, soit de céder ces dernières à un prix librement convenu entre les parties, soit à son bailleur si ce dernier le désire, soit au preneur éventuellement appelé à lui succéder, soit de procéder à leur enlèvement.

Article 26 – Stocks à l'entrée et à la sortie des preneurs - "rendues"

Abstraction faite des règles prévues à l'article 17 ci avant, les preneurs ayant reçu à l'entrée.....kilogrammes de foin etkilogrammes de paille, s'engagent à rendre les mêmes quantités à la sortie.

Si la quantité de paille et de foin existant dépasse celle reçue à l'entrée, les preneurs pourront disposer de l'excédent.

Il en est de même pour les engrais organiques, les preneurs ayant reçu à l'entrée d'engrais organiques.

Article 27 – Superficies exploitées par les preneurs

Les preneurs déclarent respecter la réglementation sur le contrôle des structures.

Ils indiquent notamment qu'ils exploitent à d'autres titres, d'autres biens pour une surface de ha sis sur les territoires des communes de :
Ou

Les preneurs déclarent qu'ils exploitent à d'autres titres d'autres biens pour une surface de ha sis sur les territoires des communes de :

Pour satisfaire à la réglementation sur le contrôle des structures, ils s'engagent à solliciter l'autorisation nécessaire -(ou à déposer la déclaration préalable)- conformément aux dispositions prévues par les articles L 331-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

Article 28 – Baux des collectivités et établissements publics

Les baux des collectivités et établissements publics sont soumis au statut du fermage ; toutefois, les preneurs ne peuvent invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité ou l'établissement leur a fait connaître, dans un délai de dix huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

En cas d'aliénation, le preneur ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur.

Enfin, le bail peut, à tout moment, être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit.

TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERES

Article 29 – Calcul du prix du fermage

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage calculé selon les règles énoncées par l'arrêté préfectoral portant réglementation du prix normal des fermages.

Le présent bail est consenti et accepté

- pour les terres et bâtiments d'exploitation, moyennant un fermage annuel total de €, payable en espèces, sauf convenance contraire entre les parties :
 - en un seul terme au 11 novembre (*)
 - en un seul terme au 25 mars (*)
 - en un seul terme au 25 mars avec paiement d'un acompte de € au 11 novembre (*).

Le premier paiement interviendra le

Ce fermage sera actualisé, chaque année, par application du taux de variation fixé par arrêté ministériel.

(*) : Rayer la mention inutile

- pour les bâtiments d'habitation moyennant un loyer mensuel de €, payable au de chaque mois et actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers.

À défaut de précision pour les parties, le fermage ou le loyer est payé au terme de la première année et ainsi d'année en année.

Article 30 – Impôts

Au vu de l'original ou d'une photocopie de l'avertissement concernant les impôts directs locaux adressés aux bailleurs, les preneurs paieront aux bailleurs la moitié de la taxe pour frais Chambre d'Agriculture.

Article 31 – Améliorations apportées par les bailleurs

Lorsque les bailleurs auront effectué, en accord avec les preneurs, des investissements dépassant le cadre de leurs obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, au taux pratiqué par la Caisse régionale du crédit agricole pour les prêts à moyen terme, ceci jusqu'à l'expiration du bail en cours.

Article 32 – Améliorations apportées par les travaux connexes aux aménagements fonciers

Lorsque des améliorations auront été apportées par les travaux connexes, les preneurs supportent, sur justificatif, une rente au profit des bailleurs égale à% du montant du remboursement effectué chaque année par les bailleurs dans le cadre de l'association foncière relativement aux biens objets du présent bail.

Article 33 – Frais d'acte

Les frais d'acte sont pour moitié à la charge des preneurs et pour moitié à la charge des bailleurs.

Article 34 – Responsabilité solidaire des preneurs

Pour l'exécution des conditions du bail, comme pour le paiement des fermages, les preneurs sont tenus solidairement.

Lorsque les époux participent ensemble et de façon habituelle à une exploitation agricole, l'époux titulaire du bail sur cette exploitation ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, accepter la résiliation, céder le bail ou s'obliger à ne pas en demander le renouvellement, sans préjudice de l'application de l'article 217 du code civil. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Celui des époux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation ; l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à compter du jour où il a eu connaissance de l'acte.

Article 35 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à.....en l'étude de Me.....notaire soussigné (bail authentique).

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au domicile des bailleurs ou des preneurs (bail sous seing privé).

Article 36 – Litiges

Tout litige entre les parties au contrat sera porté devant le Tribunal paritaire des baux ruraux compétent.

Pour un bail authentique :

Fait à.....le.....en l'étude de Me.....et lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Pour un bail sous seing privé :

Fait en triple exemplaire à.....

le.....

(faire précéder les signatures de la formule « LU ET APPROUVE » écrite de la main de chacune des parties.

ÉTAT DES LIEUX TYPE

Élaboré par la Commission Consultative Départementale Paritaire des Baux Ruraux
(Article L 411-4 du code rural)

ENTRE le bailleur :

ET le preneur :

Les parties ci-dessus identifiées et qualifiées sont convenues d'un bail rural soumis aux dispositions du statut du fermage.

Ou : d'une location non soumise au statut du fermage (à rayer si inutile)

Après avoir visité les biens immobiliers loués, les parties ont établi contradictoirement le présent état des lieux.

Bâtiments d'exploitation

a - bâtiments d'élevage

Gros œuvre			
Nature des matériaux	Fonctionnement	État d'entretien	Année de construction
Matériel de traite et de stockage du lait			
Année de mise en service			
Système d'évacuation et de stockage des déchets et effluents			
Année de mise en service			
Système d'alimentation des animaux			
Année de mise en service			

Réseau électrique et réseau d'eau

b - bâtiments pour stockage des récoltes et remise à matériels

Gros œuvre
Parties destinées aux matériels
Parties destinées au stockage des récoltes
Parties destinées à d'autres utilisations
Réseau électrique et réseau d'eau

c – Habitation (nonobstant la réglementation relative aux logements en vigueur)

Gros œuvre
Réseaux électriques, d'eau, et d'assainissement ; système de chauffage

Chambres
Séjour et salle à manger
Cuisine
Sanitaire et salle de bain
Dépendances, greniers, garages

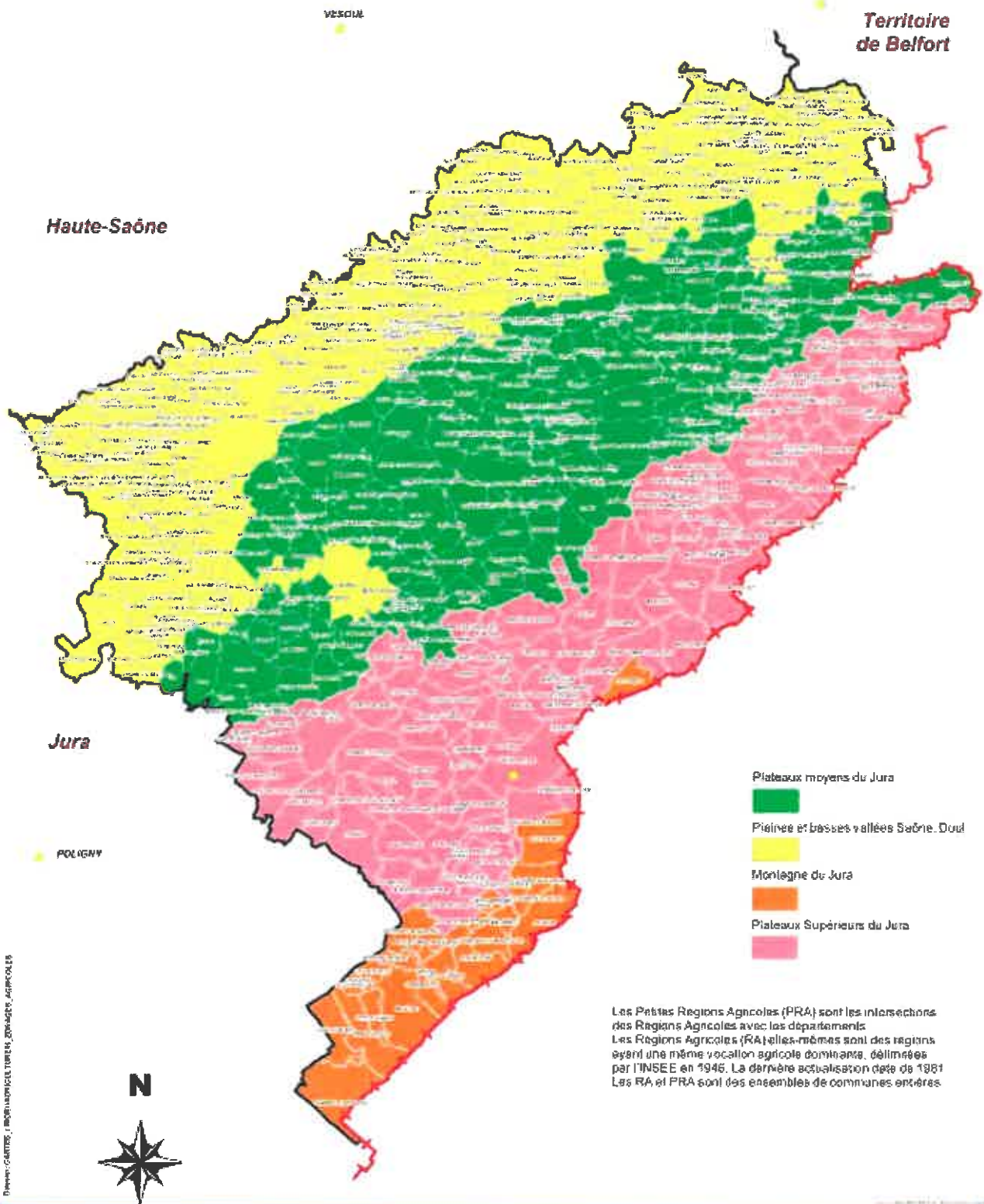
Foncier non bâti : présence de bornes, de servitudes, état d'entretien, drainage, rendement des 5 dernières années avant le bail.

a - parcelles labourables

Parcelles	Qualité agronomique, mécanisation, humidité, exposition ...	Environnement naturel (bois, taillis, murs) Structures des parcelles, accès



LES PETITES REGIONS AGRICOLES DANS LE DEPARTEMENT DU DOUBS



Source : IGN, INSEE, DIRECTIONS DÉPARTEMENTALES DES TERRITOIRES AGRICOLES

© 2010 Direction Départementale des Territoires du Doubs

Annexe 4

Catégories	Descriptif	Fourchette de pourcentage	
		Mini	Maxi
Énergie / Chauffage / Isolation / Toiture	Chauffage sur l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée	12	14
	Double vitrage, chauffage central suffisant pour chauffer l'ensemble du logement	8	11
	Pas de double vitrage, pas de chauffage central mais insert ou conduit de cheminée central	4	7
	Chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement	3	3
Électricité	Installation aux normes EDF, nombre de prises suffisant par pièce	7	10
	Installation sécurisée, 2 prises/pièce + éclairage central	3	6
	Installation sécurisée mais 1 prise par pièce avec éclairage central	2	2
Chambres	Au moins 3 chambres d'une surface unitaire habitable de 12 m ² minimum avec sol (carrelage, parquet ou lino) et revêtements muraux impeccables ou 2 chambres d'au moins 36 m ² au total	8	12
	Au moins 3 chambres d'une surface unitaire inférieure à 12 m ² habitables sans vétusté ou 2 chambres d'une surface de moins de 24 m ² au total	4	7,5
	Chambres avec vétusté (sols et murs)	3	3
Toilettes	Double flotteur, VMC, état correct	4	5
	Pas de double flotteur, vétusté	2	3
	WC avec des aménagements à refaire	1	1
Salle d'eau	Douche, baignoire, lavabo, VMC, faïence	9	12
	Au moins 2 équipements	5	8
	Douche et lavabo mais à rénover	4	4
Salle à manger / Séjour	Surface supérieure ou égale à 30 m ² , carrelage correct, prise téléviseur, prises en quantité suffisante, luminosité correcte	11	13
	Surface supérieure à 20 m ² et inférieure à 30 m ² avec vétusté	6	10
	Surface inférieure à 20 m ² avec ou sans vétusté	5	5

Cuisine	Cuisine intégrée avec des équipements	11	15
	Pas de cuisine intégrée, 5 prises minimum, avec hotte	6	10
	Évier, 3 prises, évacuation et arrivée d'eau chaude et froide, pas de hotte	5	5
Garage / Buanderie	Avec lavabo et bien isolé	2,5	3
	Garage sans buanderie ni lavabo	1,5	2
	Abri	0	1
Orientation	Bien exposé (sud)	5	8
	Exposition moyenne	3	4
	Mauvaise exposition (nord ou est)	1	2
Distance au siège d'exploitation	De 0 à moins de 50 mètres	1	2
	De 50 à moins de 100 mètres	5	8
	Plus de 100 mètres	1	4