

# **REGLEMENTATION DES BAUX RURAUX DANS LE DEPARTEMENT DE L'ARDECHE**

## **Références :**

**Arrêté préfectoral du 27 septembre 2005**  
**Modifié par l'arrêté préfectoral N° 2008-283.8 du 09 octobre 2008**

## **Annexes :**

**contrat type de bail à ferme**  
**contrat type de bail à métayage**  
**Arrêté préfectoral N° 2001/1031**

## SOMMAIRE

	Pages
• Codification des textes réglementaires	3
• <b><u>TITRE I</u></b> : nature et superficie maximum des parcelles échappant au statut du fermage	4
• <b><u>TITRE II</u></b> : superficie maximum dont un preneur peut être propriétaire	4
• <b><u>TITRE III</u></b> : détermination de la valeur locative et détermination des maxima et minima	4
* section 1 : principes généraux	6
* section 2 : valeur locative et détermination des maxima et minima des terrains nus	8
* section 3 : valeur locative et détermination des maxima et minima des vignes	8
* section 4 : valeur locative et détermination des maxima et minima des vergers	9
* section 4 : détermination de la valeur locative des châtaigneraies	10
* section 5 : irrigation	10
* section 6 : valeur locative et détermination des maxima et minima des bâtiments d'habitation	11
* section 7 : valeur locative et détermination des maxima et minima des bâtiments d'exploitation	12
* section 8 : disposition diverses	13
• <b><u>TITRE IV</u></b> : travaux et barème d'amortissement	15
• <b><u>TITRE V</u></b> : contestations	15
• <b><u>TITRE VI</u></b> : exécution	16
<u>Annexe 1</u> : contrat-type de bail à ferme	28
<u>Annexe 2</u> : contrat-type de bail à métayage	41
<u>Annexe 3</u> : arrêté préfectoral du 13 juillet 2001 établissant le Schéma Directeur Départemental des Structures (S.D.D.S.)	44
<u>Annexe 4</u> : arrêté préfectoral du 20 juillet 1995 fixant les maxima et minima en monnaie de la valeur locative des terres nues et des bâtiments d'exploitation ainsi que la valeur des produits servant de base au calcul des fermages dans le cadre des baux à ferme dont les échéances sont comprises entre le 3 janvier 1995 et le 30 septembre 1995	46
<u>Annexe 5</u> : arrêté préfectoral de l'année en cours constatant l'indice des fermages	

**Article 1 :** Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 janvier 1996 modifié portant codification des textes réglementaires concernant les baux ruraux dans toutes les régions naturelles du département de l'Ardèche sont abrogées et remplacées par les dispositions suivantes portant à leur tour codification pour le département de l'Ardèche.

## TITRE I

NATURE ET SUPERFICIE MAXIMUM DES PARCELLES NE CONSTITUANT PAS UN CORPS DE FERME NI LES PARTIES ESSENTIELLES D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE POUR LESQUELLES UNE DEROGATION PEUT ETRE ACCORDEE AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L 411-4 A L 411-7, L 411-8

PREMIER ALINEA, L 411-11 A L 411-16 ET L 417-3 DU CODE RURAL.

**Article 2 :** En application de l'article L 411-3 du code rural, la nature et la superficie maximum des parcelles ne constituant pas un corps de ferme, ni les parties essentielles d'une exploitation agricole, sont fixées à 0,5 ha en polyculture-élevage.

**Article 3 :** Pour les parcelles de natures de cultures différentes, il est appliqué un coefficient de pondération au maximum indiqué à l'article précédent : celui-ci est déterminé par le Schéma Directeur des Structures du département de l'Ardèche en vigueur lors de l'établissement ou du renouvellement du bail (voir annexe 3).

**Article 4 :** Les parcelles en nature de bois et bois-taillis sont exclues de ces calculs.

**Article 5 :** Les locations de parcelles agricoles d'une superficie inférieure ou égale à celles déterminées conformément aux articles précédents, sauf si elles constituent un corps de ferme ou les parties essentielles d'une exploitation agricole, dérogent aux dispositions suivantes du livre IV du code rural :

- nécessité d'un écrit
- durée minimum de neuf ans
- nécessité d'un état des lieux
- prix fixé compris entre les minima et les maxima déterminés par arrêté préfectoral
- droit de préemption du preneur.

## TITRE II

SUPERFICIE MAXIMUM DES TERRES DONT UN PRENEUR PEUT ETRE PROPRIETAIRE TOUT EN CONSERVANT LE DROIT DE PREEMPTION

**Article 6 :** En application de l'article L 412-5 du code rural, le droit de préemption ne peut être exercé par le preneur ou son subrogé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, le bénéficiaire est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à trois fois la surface minimum d'installation telle qu'elle est définie par le schéma directeur des structures de l'Ardèche en vigueur à cette date.

## TITRE III

DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE ET DES MAXIMA ET MINIMA

### SECTION 1 - PRINCIPES GENERAUX

**Article 7 :** Font l'objet d'un bail rural, les biens agricoles pouvant constituer une exploitation agricole, terres, bâtiments d'habitation ou d'exploitation ; les terres et bâtiments d'exploitation peuvent être loués séparément dans la mesure où ils ne font pas partie d'une même propriété.

La valeur locative globale résulte de la somme des valeurs locatives des terres et bâtiments évalués en application des sections suivantes :

**Article 8 : base d'évaluation de la valeur locative :**

Le loyer des biens agricoles est fixé en monnaie, par accord entre le bailleur et le preneur, entre des maxima et minima arrêtés par l'autorité administrative (articles 13 à 36).

Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation d'un indice des fermages.



Pour la détermination des cours de ces denrées, la Commission départementale consultative des baux ruraux arrête des propositions à partir des cours constatés sur la base des prix nets payés aux producteurs par les organismes économiques en tenant compte des cinq dernières années et en excluant la meilleure et la moins bonne. Des ajustements conjoncturels peuvent être proposés.

**Article 12 : mode de règlement du fermage :**

• cas général

Conformément à l'article L 411-12 du code rural modifié par la loi du 2 janvier 1995, le prix du bail est réglable en espèces.

Pour la première année d'exécution du bail, le loyer à payer est le montant en monnaie inscrit au bail.

Pour les années suivantes, le montant à payer annuellement résulte de la multiplication du montant inscrit au bail par le rapport entre le dernier indice des fermages connu à la fin de la période annuelle, objet du paiement, et, l'indice de référence.

$$\text{Montant du bail} \times \frac{\text{indice de fermage année en cours}}{\text{indice de fermage de référence}}$$

• cas des cultures permanentes viticoles, arboricoles, castanéicoles, oléicoles, ou agrumicoles

Conformément à l'article L 411-12 du code rural et modifié par la loi du 2 janvier 1995, par accord entre les parties, le prix du bail est payable en espèces, en nature ou partie en nature et partie en espèces.

Pour les règlements en espèces, le montant de chaque échéance est calculé en multipliant les quantités de denrées retenues, conformément aux sections 2 à 7 par les cours de ces mêmes denrées.

Les cours à retenir sont ceux fixés par l'arrêté préfectoral en vigueur au jour de l'échéance.

• cas des baux ruraux en cours le 3 janvier 1995 et maintenus en quantité de denrées et des baux conclus ou renouvelés en quantités de denrées jusqu'au 3 janvier 1996 (régime transitoire)

Pour ces baux, la quantité de denrées inscrite dans le bail n'est pas modifiée.

C'est le dernier cours annuel de la denrée fermage fixé par arrêté préfectoral du 20 juillet 1995 qui sert de référence (arrêté en annexe 4) et permet le calcul du montant du bail.

Ce montant du bail sera actualisé à compter du 1<sup>er</sup> octobre de chaque année par multiplication par le centième de l'indice de fermage de l'année.

$$\text{Montant du bail} \times \frac{\text{indice des fermages de l'année}}{100}$$

Le cours annuel ainsi actualisé concernera le paiement des fermages dont les échéances s'inscriront entre le 1<sup>er</sup> octobre de l'année et le 30 septembre de l'année suivante.

En cas de renouvellement, le bail doit être établi conformément à cet arrêté qui découle de la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 ;

**SECTION 2 – VALEUR LOCATIVE ET DETERMINATION DES MAXIMA ET MINIMA DES TERRAINS NUS**

**Article 13 : classement des terres et prés :** Sont exclus de ce classement les terrains en nature de pâtures et parcours.

Le classement des terres en vue de la détermination de leur valeur locative est effectué par parcelle ou par flôt de culture (ensemble de parcelles contiguës) en procédant à une notation par points à partir des critères suivants :

a) – qualité du sol : note sur 50 points :

La note tient compte des éléments suivants : nature physique du sol, profondeur de la couche arable, présence ou non d'îlots rocheux, à savoir :

- pour les terres et prés de haute productivité : 50 à 46 points

- pour les terres et prés de bonne productivité : 45 à 41 points
  - pour les terres et prés de moyenne productivité : 40 à 36 points
  - pour les terres et prés de productivité médiocre : 35 à 31 points
  - pour les terres et prés de faible productivité : 30 à 26 points
  - pour les terres et prés de très faible productivité : 25 à 21 points
- b) – morcellement : note sur 12 points :

La note tient compte de la configuration des parcelles ou îlots, la note maximum étant réservée à ceux qui dépassent 2 ha, une note de 11 à 6 étant donnée à ceux dont la surface est comprise entre 0,5 et 2 ha, une note inférieure à 5 étant donnée à ceux dont la surface est inférieure à 0,5 ha.

- c) – régime des eaux : note sur 12 points :

La note tient compte de la présence de mouillères, de l'engorgement temporaire ou de l'inondabilité des parcelles et de la présence d'un point d'eau utilisable :

- point d'eau utilisable : 12 points
- absence de mouillères : 9 ou 10 points
- présence de mouillères : 5 à 8 points
- difficultés d'écoulement des eaux : 0 à 4 Points

- d) – accès : note sur 6 points :

La note tient compte des facilités d'accès :

- accès par route ou chemin en toutes saisons pour tous véhicules : 5 ou 6 points
- accès par route ou chemin, facile l'été, difficile l'hiver pour tous véhicules : 3 ou 4 points
- accès très difficile en toutes saisons : 0 à 2 points

- e) – relief : note sur 10 points :

La note tient compte des possibilités de mécanisation des parcelles :

- absence de pente : 10 points
- pente mécanisable avec matériels adaptés : 6 à 9 points
- pente forte non mécanisable : 0 à 5 points

- f) – altitude : note sur 10 points :

La note tient compte de l'altitude de la parcelle ou îlot :

- altitude inférieure à 700 mètres : 10 points
- altitude comprise entre 700 et 1000 mètres : 5 à 1 point
- altitude supérieure à 1000 mètres : 0 point

#### **Article 14 : détermination de la valeur locative des terres et prés :**

Chaque parcelle ou îlot se voit attribuer une note globale sur 100 points équivalent à la somme des notes déterminées pour chaque critère, conformément à l'article 13.

La valeur locative à l'ha est déterminée en multipliant la note de la parcelle par la valeur du point fixé en monnaie à 1,1586 € pour l'année 1995.

La valeur de ce point étant variable selon l'indice des fermages, il sera précisé, chaque année, dans l'arrêté préfectoral fixant l'indice des fermages.

La valeur locative de chaque parcelle ou îlot est obtenue en multipliant la surface exprimée en ha par la valeur locative à l'ha obtenue.

**Tableau d'équivalence des points en monnaie pour les terres et prés**

Classements en points	Valeur locative à l'ha en euros - Base 100
91-100	105,43 à 115,86
81-91	93,84 à 105,43
71-81	82,26 à 93,84

61-71	70,67 à 82,26
51-61	59,08 à 70,67
41-51	47,50 à 59,08
31-41	35,91 à 47,50
21-31	24,33 à 35,91

Les valeurs de ces maxima et minima seront actualisées chaque année par arrêté préfectoral selon la variation de l'indice des fermages.

**Article 15 : cultures spécialisées (légumes + fleurs + pépinières) :**

La valeur locative à l'ha des terrains utilisés pour les cultures spécialisées est obtenue en multipliant par 10 le prix en monnaie, conformément aux dispositions des articles 13 et 14 et en la divisant par le coefficient de la Surface Minimum d'Installation (S.M.I.) de la culture considérée telle qu'elle est déterminée par le Schéma Directeur Départemental des Structures (S.D.D.S.) en vigueur au jour de la conclusion du bail (voir annexe 3).

$$\frac{\text{Montant du bail} \times 10}{\text{S.M.I.}} = \text{valeur locative à l'ha pour les cultures spécialisées}$$

Lorsque la culture spécialisée a été financée ou remboursée par le bailleur, elle fait alors l'objet d'une rente déterminée, conformément à l'article 33.

**Article 16 : détermination de la valeur locative et des maxima et minima applicables aux pâtures et parcours :**

La valeur locative à l'ha des pâtures et parcours est déterminée en monnaie, en appliquant à chaque parcelle ou îlot les prix suivants (base 100):

- pâtures de bonne valeur : 16,22 € à 24,33 €
- pâtures et parcours de valeur moyenne : 8,11 € à 16,22 €
- parcours de faible valeur : 3,47 € à 8,11 €

La valeur locative de chaque parcelle ou îlot est obtenue en multipliant la surface exprimée en ha par le prix en euro qui a été déterminé.

Les valeurs des maxima et minima applicables aux pâtures et parcours seront actualisées chaque année par arrêté préfectoral selon la variation de l'indice des fermages.

**SECTION 3 – VALEUR LOCATIVE DES VIGNES**

**Article 17 : valeur locative des vignes en production :**

La valeur locative à l'ha est exprimée en hl de vin. Elle est égale au sixième de la récolte moyenne à l'ha des cinq dernières années duquel est déduit un hl, soit la formule suivante :  $VL = (R : 6) - 1$  hl dans laquelle VL correspond à la Valeur Locative à l'ha exprimée en hl de vin et R correspond à la récolte moyenne à l'ha exprimée en hl de vin.

La valeur locative de chaque parcelle ou îlot est obtenue en multipliant sa surface, exprimée en ha, par le nombre d'hl qui a été déterminé.

**Article 18 : choix de la denrée :** Les parties ont le choix entre A.O.C., et vins de table dont les vins de pays, en prenant en considération le degré minimum exigé pour le classement en A.O.C., et 9° pour les vins de table.

**Article 19 : vignobles établis aux frais du preneur :**

La valeur locative à l'ha des terrains nus, loués au preneur avec autorisation de plantation à ses frais, donnée conformément aux dispositions de l'article L 411-73 du code rural, est fixée en monnaie telle qu'elle est déterminée, conformément à l'article 14.

Cette valeur locative est augmentée du remboursement de la totalité de l'impôt foncier du jour où, le terrain en cause étant planté, le changement de revenu cadastral aura été opéré par le service du cadastre.

**SECTION 4 – VALEUR LOCATIVE ET DETERMINATION DES MAXIMA ET MINIMA APPLICABLE AUX VERGERS**

**Article 20 : denrées de base :** Les denrées qui pourront être choisies pour le calcul du fermage des vergers sont : Le kiwi, la cerise, l'abricot, la pêche, la pomme, la poire et la châtaigne.

**Article 21 : valeur locative des vergers :** La valeur locative à l'ha des vergers est déterminée par référence au tableau ci-après et en fonction de leur classement dans l'une des catégories déterminée :

**Catégorie A** : très bons vergers, très productifs, faciles à exploiter  
**Catégorie B** : bons vergers, productifs, assez faciles à exploiter  
**Catégorie C** : vergers médiocres, âgés, peu productifs ou d'exploitation difficile

Valeur locative à l'hectare

Catégorie	CERISES	ABRICOTS	PECHES	POMMES	POIRES	KIWIS
A	360 kg à 270 kg	350 kg à 260 kg	750 kg à 560 kg	1540 kg à 1155 kg	1350 kg à 1010 kg	1000 kg à 750 kg
B	270 kg à 180 kg	260 kg à 175 kg	560 kg à 375 kg	1155 kg à 770 kg	1010 kg à 675 kg	750 kg à 500 kg
C	180 fg	175 kg	375 kg	770 kg	675 kg	500 kg

La valeur locative à l'ha ainsi déterminée est comprise entre le maximum et le minimum affectés à la catégorie correspondant à chaque parcelle ou îlot et elle est obligatoirement exprimée en une quantité de denrées.

La valeur locative de chaque parcelle ou îlot est obtenue en multipliant sa surface, exprimée en ha, par le nombre de kilos de fruits qui a été déterminé.

**Article 22 : détermination de la valeur locative des châtaignerales :**

- **Valeur du point :** Le point correspond au prix moyen de 1kg de châtaignes fraîches de calibre 2, tel que déterminé par la Commission consultative paritaire des baux ruraux.

- **Détermination du nombre de points :**

Critères retenus	Description du critère	Points	
Variétés	Hybrides	60	
	Très bonnes variétés traditionnelles (Comballe, Bouche Rouge, Sardonne, Merle, Aguyane, bouche de Clos, Précoc des Vans)	45	
	Autres bonnes variétés traditionnelles	30	
	Variétés communes	15	
Entretien du terrain	Sol propre et entretenu	32-45	
	Sol avec quelques repousses	17-31	
	Sol peu ou pas entretenu	0-16	
Etat des arbres	Arbres en très bon état, très bien entretenus (élagage régulier), productifs (châtaigneraie ancienne et productive)	32-45	
	Arbres en bon état, entretenus, assez productifs ou verger en production croissante	17-31	
	Arbres très peu entretenus ou très âgés et peu productifs ou malades	0-16	
Irrigation des vergers en production *	Parcelle irriguée	12-15	
	Parcelle non irriguée mais présence d'un point d'eau utilisable	5-11	
	Parcelle non irriguée et sans point d'eau	0-4	
Facilité d'exploitation et accessibilité	Terrain facile à exploiter, bien accessible et facilement mécanisable (accès route ou chemin en toute saison et travail possible avec le girobroyeur)	32-45	
	Terrain assez facile à exploiter, plus ou moins accessible (selon saison) et mécanisation possible mais assez difficile (possible mais difficile avec le girobroyeur)	17-31	
	Terrain difficile à exploiter, très difficile d'accès et très difficilement mécanisable (en toute saison et impossibilité d'utiliser le girobroyeur)	0-16	
Rendement moyen **	Variétés hybrides	36-45	
	variétés traditionnelles	30 kg / arbre (1200-1600 kg / ha)	29-35
		20-30 kg / arbre (800 - 1200 kg / ha)	19-28
		10-20 kg / arbre (400 - 800 kg / ha)	9-18

	<10 kg / arbre (0-400 kg / ha)	3-8
Calibre moyen ***	Groupe 0-1	32-45
	Groupe 1-2	17-31
	Groupe 2-3	0-16

\* Ne concerne que les variétés hybrides. Les variétés traditionnelles sont affectées d'un nombre de point égal à 0.

\*\* Il s'agit d'une moyenne du rendement sur les 5 dernières années en enlevant l'année avec le meilleur rendement et l'année avec le moins bon rendement. Ces rendements correspondent aux rendements hors châtaignes industrielles.

\*\*\* Il s'agit d'une moyenne du calibre sur les 5 dernières années en enlevant l'année avec le meilleur rendement et l'année avec le moins bon rendement. En l'absence de justificatifs, on attribuera d'office la valeur de 21 points. Cette valeur sera modulée en fonction des justificatifs présentés (ajout de points si prédominance de gros calibres, retrait de points si prédominance de petits calibres)

**Élagage des châtaigniers :** après élagage sévère (coupe de l'arbre au niveau des charpentières), le verger est considéré comme improductif pendant une durée de 3 ans. La 4<sup>ème</sup> année, le montant du fermage est réduit à la proportion de la moitié du nombre d'arbres élagués. La 5<sup>ème</sup> année, l'ensemble des arbres est à nouveau intégré pour le calcul du fermage.

#### **Article 23 : vergers établis aux frais du preneur :**

La valeur locative à l'ha des terrains nus, loués au preneur avec autorisation de plantation à ses frais, donnée conformément aux dispositions de l'article L 411-73 du code rural, est fixée en monnaie telle qu'elle est fixée conformément à l'article 14 : la valeur locative ainsi déterminée est augmentée de 10 à 25 % pour les terres irriguées, ainsi qu'il est précisé à l'article 24.

Cette valeur locative est augmentée du remboursement de la totalité de l'impôt foncier du jour où, le terrain en cause étant planté, le changement de revenu cadastral aura été opéré par le service du cadastre.

### **SECTION 5 – IRRIGATION**

**Article 24 : définition :** Est irriguée la parcelle desservie par une installation fixe permettant la fourniture d'un débit d'eau en limite de terrain suffisant par rapport à la surface à irriguer.

Sont concernés les réseaux collectifs ou publics, ainsi que les installations individuelles de type forage ou lac collinaire non gravitaire.

#### **Article 25 : majoration pour irrigation :**

- pour les terrains nus, la valeur locative déterminée conformément aux articles 14 et 15 peut être majorée de 10 à 25 % selon le degré de participation du bailleur au financement des installations fixes : de 10 % dans le cas d'une installation collective, sans participation aux dépenses d'installation par le bailleur, à 25 % dans le cas d'une installation réalisée personnellement par le bailleur.
- pour les vergers, à l'exclusion des cerisiers, la valeur locative déterminée conformément à l'article 21 peut être majorée de 50 à 100 % selon le degré de participation du bailleur au financement des installations fixes ainsi qu'il est précisé au paragraphe ci-dessus.
- les majorations ci-dessus indiquées sont applicables dans la mesure où les parties s'abstiennent de faire référence à l'article 33.

**Article 26 : répartition des frais d'irrigation :** Dans le cas d'une installation réalisée personnellement par le bailleur, les frais correspondant à la consommation d'eau incombent en totalité au preneur.

Dans le cas d'une installation collective ou publique, tous les frais, charges fixes et consommation d'eau incombent au preneur.

### **SECTION 6 – VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'HABITATION**

**Article 27 : classement des bâtiments :** En vue de la détermination de leur valeur locative, les bâtiments destinés au logement du preneur et de sa famille sont classés dans l'une des catégories suivantes et par comparaison aux normes minimales d'habitabilité stipulées par l'annexe jointe à l'article R 322-20 du code de la construction et de l'habitation.

**Catégorie A :** habitat conforme aux normes minimales d'habitabilité

**Catégorie B :** habitat comportant tous les éléments de confort moderne, mais pour lequel fait défaut, soit l'une des normes relatives à l'immeuble (paragraphe I de l'annexe), soit

- l'un des normes relatives au logement et aux pièces isolées (paragraphe II de l'annexe).
- Catégorie C** : habitat non conforme à la fois aux normes relatives à l'immeuble et à celles relatives au logement et aux pièces isolées, mais comportant néanmoins des éléments de confort moderne.
- Catégorie D** : habitat vétuste et irréparable sans dépense exagérée.

Est exclu des catégories A et B, tout logement ne permettant pas l'attribution de l'allocation logement.

**Article 28 : détermination de la valeur locative :**

Le loyer des bâtiments d'habitation est fixé en monnaie, suivant le barème mentionné ci-après :

- habitat correspondant à la catégorie A	14,15 /m2 maximum
- habitat correspondant à la catégorie B	11,32 /m2 maximum
- habitat correspondant à la catégorie C	7,07 /m2 maximum
- habitat correspondant à la catégorie D	loyer nul

Les valeurs ci-dessus, déterminées dans l'arrêté préfectoral constatant l'indice des fermages 2007 sont actualisées selon la valeur de l'indice de référence des loyers (IRL) (art.9 de la loi N°2008-111 du 8 février 2008) lorsque le contrat de location le prévoit expressément.

L'indice à prendre en compte est le dernier indice publié à la date de signature du contrat.

**SECTION 7 – VALEUR LOCATIVE ET MAXIMA MINIMA  
APPLICABLE AUX BATIMENTS D'EXPLOITATION**

**Article 29 : classement des bâtiments :**

En vue de la détermination de leur valeur locative, les bâtiments destinés à l'exploitation sont classés dans l'une des catégories suivantes, en fonction de leur conformité avec les besoins d'une exploitation moderne.

- Catégorie A** : bâtiments construits ou aménagés depuis moins de 3 ans au jour de la conclusion du bail et répondant aux normes modernes d'exploitation.
- Catégorie B** : bâtiments modernes ou modernisés permettant l'accès de véhicules chargés à l'intérieur : planchers et toitures en bon état, installation électrique aux normes de sécurité, eau courante, accès facile.
- Catégorie C** : bâtiments traditionnels mais entretenus, ayant reçu des aménagements divers : ceux destinés au stockage du fourrage devront permettre l'accès des véhicules normalement chargés, ceux au logement du bétail devront permettre l'accès des véhicules destinés à l'enlèvement du fumier avec un chargeur frontal.
- Catégorie D** : hangar bardé deux faces maximum, permettant l'accès des véhicules éventuellement chargés.
- Catégorie E** : locaux anciens non transformables mais utilisables pour les besoins de l'exploitation.

**Article 30 : détermination de la valeur locative et des maxima et minima :**

La valeur locative des bâtiments d'exploitation s'exprime en monnaie : elle s'obtient en multipliant la surface utilisable, exprimée en m<sup>2</sup>, par les prix suivants :

- catégorie A	:	1,90 €/m <sup>2</sup> maximum
- catégorie B	:	1,52 €/m <sup>2</sup> maximum
- catégorie C	:	0,95 €/m <sup>2</sup> maximum
- catégorie D	:	0,57 €/m <sup>2</sup> maximum
- catégorie E	:	valeur locative nulle, soit 0 €

Ces valeurs seront actualisées chaque année par arrêté préfectoral selon la variation de l'indice des fermages.

**Article 31 : valeur locative des installations hors sol :** La valeur locative des installations hors sol s'exprime en monnaie.

Cette valeur locative s'entend pour des installations en état de fonctionner pendant toute la durée du bail.

Dans le cas où le bailleur investit lui-même, une rente en espèce s'ajoute au montant du fermage selon les modalités prévues à l'article 33.

Si des réparations importantes ou des renouvellements des installations sont prévus et si le preneur les prend à sa charge, le montant de la rente sera réduit des frais engagés par le preneur.

Si l'ensemble des installations fait l'objet d'un renouvellement à la charge du preneur, il sera fait référence à l'article 29 pour déterminer la valeur locative des seuls bâtiments.

Les valeurs locatives évaluées par application du présent article ne peuvent être cumulées avec celles de l'article 29.

## **SECTION 8 – DISPOSITIONS DIVERSES**

**Article 32 : minoration de la valeur locative :** Ainsi qu'il est prévu à l'article L 411-11, alinéa 1<sup>er</sup> du code rural, un abattement de 10 % est effectué sur le montant de la valeur locative déterminée aux sections 1 à 7, lorsque le bail comporte une clause de reprise.

**Article 33 : majoration de la valeur locative :** Une majoration de 15 % est effectuée sur le montant de la valeur locative déterminée aux sections 1 à 7, lorsque le bail est conclu en vertu du chapitre VI du Livre 4 du code rural (baux à long terme).

**Article 34 : rente pour investissements :** Ainsi que le prévoient les articles L 411-12 et R 411-8 du code rural, une rente en espèces s'ajoute au montant du fermage lorsque des investissements ont été effectués ou indemnisés par le bailleur.

En l'absence du taux fixé pour les prêts à moyen terme ordinaire, le montant de la rente est calculé sur la base du taux d'intérêt figurant au prêt de l'organisme de crédit, s'il y a eu emprunt de la part du bailleur ou sur la base de celui dont aurait pu bénéficier le bailleur dans les autres cas.

Dans le cas d'investissements pour irrigation, la rente peut être remplacée par une majoration ainsi qu'il est prévu à l'article 24.

Outre, la valeur locative déterminée aux sections 1 à 7 et les majorations et rentes prévues aux articles ci-dessus, le montant du fermage ne peut comprendre aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

### **Article 35 : participation du preneur aux charges d'impôt :**

Le bailleur peut exiger du preneur le remboursement d'une partie des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties afférentes aux parcelles prises à bail.

La part mise à la charge du preneur est déterminée par accord amiable ou à défaut sur les bases suivantes :

Taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties au bénéfice de la Commune, du Département et de la Région (et éventuellement du District, du Syndicat ou de l'inter-communalité) : 1/5<sup>ème</sup>.

Cotisation Chambre d'Agriculture sur les propriétés non bâties : 1/2

Pour le calcul, la somme du revenu cadastral de chaque parcelle prise à bail est multipliée par les taux déterminés chaque année par les collectivités, tels qu'ils figurent sur l'avis d'imposition.

Ce résultat est multiplié par le taux "pour frais de gestion de la fiscalité locale directe", à savoir 1,08.

Sur ces résultats, est calculé la part du preneur en fonction des critères ci-dessus définis.

### **Article 36 : révision du prix des baux en cours :**

Conformément à l'article L 411-11 du code rural, alinéa 3, la valeur locative des baux en cours est révisée, à l'initiative de l'une des parties, lors du renouvellement et pour les baux à long terme, à chaque nouvelle période de 9 ans. A défaut d'accord amiable, le Tribunal paritaire des baux ruraux fixe le nouveau prix du bail.

**Article 37 : mise en conformité des baux en cours :** Les baux en cours sont, à la demande de l'une ou l'autre des parties, mis en conformité avec les dispositions du présent titre par accord amiable ou à défaut par le Tribunal paritaire des baux ruraux saisi pour la partie la plus diligente.

A compter du 3 janvier 1996, tous les baux conclus ou renouvelés devront être mis en conformité avec cet arrêté préfectoral, c'est-à-dire, ils devront être exprimés en monnaie pour toutes les cultures autres que les cultures pérennes (viticulture, arboriculture, castanéiculture, oléiculture, agrumiculture).

#### TITRE IV

### TRAVAUX ET BAREME D'AMORTISSEMENT

**Article 38 :** Le PRENEUR peut effectuer, sans l'accord préalable du BAILLEUR, après lui en avoir notifié les états descriptifs et estimatifs dans les conditions de l'article L 411-73 du Code Rural, les travaux d'amélioration suivants :

1 - amélioration de l'habitat :

Travaux dispensés d'autorisation par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 et les textes pris pour son application.

2 - amélioration des bâtiments d'exploitations :

a ) - électricité : renforcement du réseau électrique desservant l'exploitation et nécessaire à celle-ci ; installation d'électricité dans les bâtiments dans le respect des normes de sécurité.

b ) - eau : installation de circuits d'eau chaude et froide à l'intérieur des bâtiments et des systèmes nécessaires à l'évacuation des eaux ainsi distribués.

c ) - aménagement des locaux existants :

- travaux permettant l'élevage de tous les animaux de ferme et la transformation des produits de l'exploitation dans le respect des normes sanitaires et vétérinaires, notamment en ce qui concerne les dimensions des ouvertures, les conditions d'aération et de ventilation, le revêtement du sol, la protection des murs, l'évacuation des purins et lisiers...

- travaux destinés à obtenir les conditions optimales de salubrité, l'agencement rationnel des lieux ou la mise aux normes sanitaires et vétérinaires.

- travaux de transformation permettant le conditionnement, le stockage et la conservation des récoltes, des engrais et de tous les produits nécessaires à l'exploitation.

3 - ouvrages incorporés au sol :

a ) - quai de chargement, installation de contention des animaux, plate-forme à fumier, fosse à purin ou à lisier, caniveau et canalisation des eaux usées ou pluviales et des purins et lisiers, silo-couloir avec aire bétonnée, aménagement des chemins privés, cours et aires de manœuvre. Ces ouvrages devront rester proportionnés à la surface de la propriété louée et compatibles avec les productions qui y sont possibles.

b ) - participation à des travaux collectifs d'assainissement, de drainage et d'irrigation, y compris les installations situées sur les biens compris dans le bail.

4 - travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle :

a ) - labours de défoncement, dessouchage, sous-solage, dislocation du sol à l'explosif, assainissement, drainage, recherche et amenée d'eau, défrichement de petites surfaces boisées à l'intérieur ou en bordure de parcelles non cadastrées en bois et gênant l'exploitation des terrains.

b ) - débroussaillage visant à améliorer la productivité des surfaces à vocation pastorale.

**Article 39 :** Conformément aux dispositions de l'article L 411-73 du Code Rural, sauf consentement exprès du BAILLEUR à leur exécution, les travaux doivent présenter un caractère d'utilité certaine.

**Article 40 :** Conformément aux dispositions de l'article L 411-73 du Code Rural, deux mois avant l'exécution des travaux, le PRENEUR doit en communiquer au BAILLEUR un état descriptif et estimatif par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier.

Le BAILLEUR peut, alors, soit décider de les prendre en charge, soit, pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le Tribunal Paritaire dans le délai de deux mois à peine de forclusion en cas de désaccord sur les travaux envisagés ou sur leurs modalités.

Le PRENEUR peut exécuter les travaux lui-même ou les faire exécuter dans les cas suivants : si aucune opposition n'a été formée par le BAILLEUR, si le Tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé de l'opposition dont il a été saisi, ou si le BAILLEUR n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.

**Article 41** : Pour l'application de l'article L 411-71 du Code Rural et pour le calcul de l'indemnité revenant au PRENEUR sortant, les travaux d'amélioration sont amortis selon le barème suivant :

Nature des améliorations	Caractéristiques	Durée de l'amortissement
<b>BÂTIMENTS D'EXPLOITATION</b>  Aménagement de locaux existants en vue de : - logement des animaux - laiterie et salle de traite - stockage, conservation et conditionnement de toutes récoltes, engrais et produits nécessaires à l'exploitation	<b>A – GROS ŒUVRE</b>  <u>maçonnerie – charpente</u> : 1) ouvrages en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierre d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et aggloméré de ciment, parpaing, ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité ... ..  2) ouvrages en matériaux légers, tels que bardage en matériaux légers ou incomplets ou briques, épaisseur inférieure à 12 cm et amiante-ciment, ossatures et charpentes autres que celles visées au 1 <sup>er</sup> alinéa ... ..	25 ans      15 ans
	<b>B – COUVERTURE</b> 1) couverture en tuiles, ardoise, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, amiante ciment et matériaux de qualité au moins équivalente. 2) autres modes de couverture, notamment bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm d'épaisseur ...	20 ans  10 ans
	<b>C – EQUIPEMENT</b> a) eau chaude et froide (canalisation) ... .. b) électricité (installation basse tension) : 1) étables et extérieur des bâtiments ... .. 2) autres bâtiments ... ..	15 ans  10 ans 15 ans
	c) autres ouvrages ou installations tels que clôtures, ou matériel scellé au sol dans les bâtiments : 1) ne comportant pas d'éléments mobiles ... .. 2) comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement ... ..	15 ans  5 ans
	<b>OUVRAGES INCORPORES AU SOL</b> Quai de chargement ... .. Conservation des éléments fertilisants organiques : 1) plate-forme à fumier, fosse à purin et à lisier... 2) canalisation et caniveaux de collecte des purins ainsi que des eaux usées et pluviales ...	15 ans  20 ans 10 ans 5 ans
	Aménagement de chemins privés et cours de ferme	5 ans

Nature des améliorations	Caractéristiques	Durée de l'amortissement
<u>AMELIORATIONS FONCIERES</u>	1) participation à des travaux collectifs d'assainissement, drainage et irrigation ... ..	15 ans
	2) travaux techniques individuels tendant à l'amélioration de la productivité, tels que défoncement, dessouchage, dissociation du sous-sol à l'explosif, recherche et amenée d'eau dans les pâtures, ainsi que le défrichage de petites surfaces boisées à l'intérieur ou en bordure de parcelles non cadastrées en bois et gênant l'exploitation des terres	5 ans
<u>BATIMENTS D'HABITATION</u>	Suivant caractéristiques de la loi 67-561 et du décrets 68/976, à savoir ... ..	% par an

**Article 42** : Pour l'application de l'article précédent, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation.

**Article 43** : Les parties peuvent se référer aux durées suivantes pour déterminer l'époque d'entrée en production des plantations :

- abricotiers	4 ans	- pêchers	4 ans
- cerisiers sur Sainte-Lucie	5 ans	- poiriers	5 ans
- cerisiers sur franc	8 ans	- pommiers palissés	3 ans
- pruniers japonais	3 ans	- pommiers plein vent	6 ans
- pruniers européens	6 ans	- châtaigniers	8 ans

#### TITRE V

#### CONTESTATIONS

**Article 44** : Les contestations qui pourraient survenir, quant à la mise en application des présentes dispositions seront tranchées par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

#### TITRE VI

#### EXECUTION

**Article 45** : le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets des arrondissements de **TOURNON** et **LARGENTIERE**, les Maires et le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera inséré au recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

## CONTRAT-TYPE DE FERMAGE

(BAIL A FERME)

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

## CONTRAT-TYPE DE FERMAGE

- Les rapports entre Propriétaires-bailleurs et Fermiers-preneurs de baux à ferme sont déterminés dans le département de l'Ardèche par le contrat-type de bail à ferme dont les clauses sont ci-dessous énoncées.  
Les numéros indiqués entre parenthèses sont ceux des articles du code rural.
- Les clauses pour lesquelles est mentionné un article du code rural transcrivent les dispositions d'ordre public du Livre IV de ce même code. Les conditions d'un bail écrit contraires à ces dispositions sont réputées non écrites.  
Les autres dispositions sont d'ordre supplétif et s'appliquent, soit dans le silence des clauses d'un bail écrit, soit dans le cas d'un bail verbal.
- Ces clauses sont les suivantes :

### BAIL A FERME

#### A) – PARTIES AU CONTRAT :

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'UNE PART, LE (LES) BAILLEUR(S) :

M... .. né le ... .. à ... ..  
 Mme ... .. née le ... .. à ... ..  
 Adresse... ..

ET D'AUTRE PART, LE (LES) PRENEUR(S) :

M ... .. né le ... .. à ... ..  
 Mme ... .. née le ... .. à ... ..  
 Adresse ... ..

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### B) – OBJET DU CONTRAT :

Clause B - 1 – désignation :

Le BAILLEUR donne à bail à ferme au PRENEUR, qui l'accepte solidairement aux conditions ci-après énoncées, la propriété agricole, sise à ... .. et correspondant aux références cadastrales suivantes :

Commune de ... ..

Section	N°	Lieu-dit	Contenance	Nature, classe	Revenu

soit une contenance totale de ... .. pour un revenu cadastral de ... ..

Clause B - 2 – consistance :

a) - telle que ladite propriété existe à l'exception des biens suivants dont le BAILLEUR se réserve l'usage... ..  
 ... ..  
 ... ..

b) - et que le PRENEUR connaît bien pour l'avoir visitée en vue du présent contrat mais sans garantie de contenance. Toutefois, si la différence en plus ou en moins excède un vingtième, celle-ci devra faire le profit ou la perte du PRENEUR dans les limites de la clause C1-d.

c) - la nature et la surface des bâtiments, dépendances, abris et cours compris dans le présent contrat sont précisées ci-après :  
.....  
.....

**Clause B - 3 - état des lieux :**

a) - le PRENEUR prend toutes les parties de la propriété louée dans l'état où elles se trouvent à la date de son entrée en jouissance.

b) - (L 411-4) Un état des lieux doit être établi, contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède ou qui suit l'entrée en jouissance.

Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit unilatéralement l'état des lieux et le notifie à l'autre qui dispose, à compter de la réception, d'un délai de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou l'accepter.

Son silence vaut accord et confère un caractère définitif à l'état des lieux proposé qui est alors réputé avoir été établi contradictoirement.

c) - l'état des lieux constate avec précision l'état des bâtiments, celui des terres et leur degré d'entretien ainsi que leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années. Il indique le décompte précis de la valeur locative. Il précise l'état des murs, clôtures, haies, canaux et rigoles, chemins et celui des bâtiments. Il lui est joint tout document utile, tel que plan cadastral, plan des bâtiments ...

**Clause B - 4 - amélioration par le preneur :**

1) - (L 411-73-I-1) le PRENEUR peut effectuer les travaux ci-après énumérés sans l'accord préalable du BAILLEUR. Il doit lui communiquer, deux mois avant leur exécution, un état descriptif et estimatif. Le BAILLEUR peut s'engager à les effectuer ou, en cas de désaccord pour motif sérieux et légitime, saisir le Tribunal Paritaire dans les deux mois suivant réception. Passé ce délai, ou si le Tribunal repousse la requête du BAILLEUR ou si le BAILLEUR n'a pas entrepris les travaux auxquels il s'était engagé, le PRENEUR peut effectuer les travaux. Il s'agit des travaux :

- permettant de mettre aux normes d'habitabilité le logement du PRENEUR (loi du 12 juillet 1967).
- déterminés par le titre IV de l'arrêté préfectoral réglementant les baux ruraux dans le département de l'Ardèche et relatifs :
  - à l'installation de l'eau et de l'électricité, la protection des animaux, la conservation des récoltes et des éléments fertilisants organiques pour les bâtiments existants.
  - à la participation à des opérations collectives d'assainissement, de drainage et d'irrigation pour les ouvrages incorporés au sol (en ce cas, le PRENEUR s'engage à acquitter toutes les taxes syndicales et est mandaté par le BAILLEUR pour le représenter devant la personne morale qui a la maîtrise des travaux).
  - aux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle.
- dont la période d'amortissement ne dépasse pas de plus de six ans la durée du bail et ne concernant ni les productions hors-sol, ni les plantations.

Pour ces travaux, le PRENEUR peut demander l'indemnité prévue à la clause B5.

b) - (L 411-28) Le PRENEUR peut, sous réserve de l'accord du BAILLEUR pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation.

Le BAILLEUR dispose d'un délai de deux mois pour s'opposer à la réalisation des travaux prévus à l'alinéa précédent, à compter de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le PRENEUR. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du BAILLEUR vaut accord.

Pour ces travaux, le PRENEUR peut demander, à sa sortie, l'indemnité prévue à la clause B5.

c) - (L 411-29) le PRENEUR ne peut effectuer les travaux prévus à la clause B3-c qu'avec l'accord préalable du BAILLEUR (retournement, mises en herbe et moyens culturaux nouveaux). A défaut, il doit lui fournir, dans le mois qui précède les travaux, une description détaillée. A compter de la réception, le BAILLEUR dispose de 15 jours pour saisir le Tribunal Paritaire, s'il estime que les travaux vont entraîner une dégradation. Passé ce délai, ou si le Tribunal repousse la requête du BAILLEUR, le PRENEUR peut effectuer les travaux. Pour ces travaux, le preneur ne peut pas demander l'indemnité prévue à la clause B5, sauf convention contraire.

d) - (L 411-73-I-2) le PRENEUR ne peut effectuer les plantations ou les constructions de bâtiments hors-sol qu'avec l'accord du BAILLEUR et, pour ce faire, lui notifie sa proposition. A défaut de réponse dans les deux mois de la réception ou en cas de refus du BAILLEUR, seul le Tribunal paritaire pourra l'autoriser. Pour ces travaux, le PRENEUR peut demander l'indemnité prévue à la clause B5.

e) - (L 411-73-I-al.2) le PRENEUR ne peut construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur la propriété que s'il a obtenu au préalable l'accord écrit du BAILLEUR. Il exécute alors les travaux à ses frais et supporte les impôts et taxes afférents au bâtiment construit.

f) - (L 411-73-I-3) pour tous les autres travaux, le PRENEUR doit obtenir l'autorisation du BAILLEUR. Il lui notifie sa proposition ainsi qu'au Comité technique départemental. A défaut de réponse dans les deux mois de la réception ou en cas de refus du BAILLEUR, le PRENEUR saisit le Comité de sa demande. En cas d'avis favorable du Comité non contesté par le BAILLEUR devant le Tribunal paritaire, ou si le Tribunal repousse la requête du BAILLEUR, ou si le BAILLEUR n'a pas entrepris les travaux auxquels il s'était engagé, le PRENEUR peut effectuer les travaux. Pour ces travaux, le PRENEUR peut demander l'indemnité prévue à la clause B5.

g) - le PRENEUR peut demander seul le permis de construire, dès lors qu'il est autorisé à effectuer les travaux en vertu des alinéas précédents. Le BAILLEUR peut exiger que les travaux soient effectués sous la direction d'un homme de l'art, lorsqu'ils affectent le gros œuvre d'un bâtiment.

#### Clause B - 5 - indemnité au PRENEUR SORTANT :

a) - (L 411-69) le PRENEUR qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations à la propriété, a droit à la fin du bail à une indemnité, quelle que soit la cause qui met fin au bail. Toutefois, pour les travaux nécessitant l'accord du BAILLEUR, cette indemnité n'est due que s'ils ont été autorisés conformément à la clause B4.

b) - (L 411-71) cette indemnité est fixée de la façon suivante :

- bâtiments, ouvrages incorporés au sol : coût des travaux, évalué en fin de bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis l'exécution. Le cas échéant, l'amortissement est calculé d'après le barème fixé par le titre IV de l'arrêté préfectoral réglementant les baux ruraux dans le département de l'Ardèche. L'indemnité n'est due que si les aménagements conservent une valeur effective d'utilisation.
- plantations : ensemble des dépenses engagées par le PRENEUR avant l'entrée en production, y compris la main d'œuvre, évaluées en fin de bail, déduction faite de l'amortissement calculé à partir de l'entrée en production. L'indemnité, en ce cas, ne peut excéder la plus-value apportée par les plantations.
- remises en valeur, changements de culture entraînant une augmentation du potentiel du terrain de plus de 20 %, améliorations culturales et réunions de parcelles : valeur en fin de bail des travaux dont l'effet est susceptible de durer au-delà de la sortie de ferme, déduction faite d'un amortissement de 18 ans maximum.

c) - (L 411-40) régime de faveur : lorsque la fin du bail est due à la reprise des biens par le BAILLEUR pour lui-même, son conjoint ou ses descendants, l'indemnité est égale à la valeur des améliorations à la fin du bail en tenant compte de leurs conditions techniques et économiques d'utilisation, sauf pour les travaux dispensés de notification, les plantations et les constructions de bâtiments hors-sol et d'habitation.

d) - il n'y a pas lieu à indemnité pour la part d'amélioration financée par une subvention.

#### C) - PRIX DU BAIL :

##### Clause C - 1 - fermage :

a) - le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel consistant en :

- pour les terres :
  - en ce qui concerne les cultures générales, une somme d'argent de ..... € actualisée chaque année par l'indice des fermages publiée au 1<sup>er</sup> octobre.
  - en ce qui concerne les vignobles, une quantité en hectolitres de vin (de table, de pays, ou AOC).
  - en ce qui concerne les vergers, une quantité en kilos de fruits (cerises, abricots, pommes, poires, pêches, châtaignes).
- pour les bâtiments d'habitation, fixée pour la première échéance, une somme d'argent de ..... € actualisée chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers,
- pour les bâtiments d'exploitation et installations hors-sol, une somme d'argent de : ..... € selon le barème prévu au titre III de l'arrêté préfectoral réglementant les baux ruraux dans le département de l'Ardèche actualisé chaque année par application de l'indice des fermages.

b) – sauf accord des parties prévoyant le règlement en plusieurs échéances, le fermage est payable annuellement par le PRENEUR au BAILLEUR à l'expiration de chaque année de jouissance. Le BAILLEUR doit délivrer un reçu du paiement du fermage.

c) – (L 411-11 dernier alinéa) lorsque le bail se renouvelle, les parties procèdent à une nouvelle évaluation du montant du fermage par rapport au titre III de l'arrêté préfectoral réglementant les baux ruraux dans le département de l'Ardèche.

d) – (L 411-13) en cours de bail, la révision du montant du fermage excessif ou insuffisant ne peut être réclamée qu'au cours de la 3<sup>ème</sup> année de jouissance du bail initial ou renouvelé.

**Clause C - 2 – majorations pour investissements :**

a) – lorsque le BAILLEUR aura effectué, en accord avec le PRENEUR, des investissements dépassant le cadre de ses obligations légales (voir clauses B et E), 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 de Crédit Agricole pour les prêts à moyen terme ordinaire ou selon les modalités prévues par le titre III de l'arrêté préfectoral réglementant les baux ruraux dans le département de l'Ardèche.

b) – (L 411-76) lorsque le BAILLEUR a définitivement supporté l'indemnité de sortie prévue à la clause B5 et que son montant a été fixé par le Tribunal paritaire, celui-ci peut, soit demander une majoration du montant du fermage comme prévu ci-dessus, soit demander au PRENEUR entrant le remboursement de cette indemnité.

c) – (L 411-12) en dehors des majorations ci-dessus prévues, le montant du fermage ne pourra comprendre aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

**Clause C - 3 – impôts et taxes :**

a) – la taxe d'habitation afférente aux logements occupés par le PRENEUR est à la charge de celui-ci.

b) – le BAILLEUR peut exiger du PRENEUR le remboursement d'une partie des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties afférentes aux parcelles prises à bail. La part mise à la charge du PRENEUR est déterminée par accord amiable ou, à défaut sur les bases suivantes :

- taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties au bénéfice de la Commune, du Département et la Région (et éventuellement du District, du Syndicat et de l'Inter-Communalité) : 1/5
- cotisation Chambre d'Agriculture : 1/2

Pour ces calculs, la somme du revenu cadastral de chaque parcelle prise à bail est multipliée par les taux déterminés chaque année par les collectivités, tels qu'ils figurent sur l'avis d'imposition. Les résultats sont multipliés par le taux «pour frais de gestion de la fiscalité locale directe», à savoir 1,08. Sur les sommes obtenues, est calculée la part du preneur en fonction des critères ci-dessus définis.

c) - le PRENEUR prend à sa charge toutes les taxes relatives à des travaux collectifs, comme prévu à la clause B4c et celles relatives à des bâtiments d'habitation qu'il a effectués lui-même comme prévu à B4e.

d) – (R 411-9) lorsque des investissements améliorant les conditions de l'exploitation auront été exécutés par le bailleur, dans le cadre d'une association syndicale ou en application de l'article 175 du code rural, les taxes relatives à ces travaux sont réparties sur la base suivante, à défaut d'accord contraire : 50 % au BAILLEUR, 50 % au PRENEUR.

## D) – DUREE DU BAIL :

### Clause D - 1 – durée initiale (L 411-5) :

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront le ... .. pour se terminer le ... .., ces neuf années révolues.

### Clause D - 2 – renouvellement (L 411-46) modifié par l'article 42 de la loi n° 90-85 du 23/01/90 :

A l'expiration des neuf années, le PRENEUR, s'il est conformé aux dispositions du présent contrat, a droit au renouvellement du bail pour une nouvelle période de neuf années.

S'il n'est pas rédigé de nouveau bail, le présent contrat en tient lieu, les parties conservant toutefois la possibilité de réviser le montant du fermage ainsi qu'il est prévu à la clause C1-c. En cas de départ de l'un des conjoints copreneurs du bail, le conjoint qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail.

### Clause D - 3 – refus du renouvellement (L 411-53) :

Le BAILLEUR peut refuser le renouvellement du bail pour les motifs graves et légitimes prévus aux clauses G3 (défaut de paiement et mauvaise exploitation) et G5 (urbanisation). Il notifie ce refus dans les formes prévues à la clause D7.

### Clause D - 4 – reprise (L 411-58) :

Le BAILLEUR peut refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre la propriété pour lui-même, son conjoint ou un descendant majeur. Le bénéficiaire de la reprise doit, à partir de celle-ci, s'engager à exploiter la propriété pendant neuf années personnellement ou au sein d'une Société d'Exploitation. Il doit participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente. Il doit habiter sur la propriété ou à proximité, posséder le matériel et le cheptel nécessaires ou les moyens de les acquérir et justifier de l'expérience ou de la capacité professionnelle. Le BAILLEUR notifie cette reprise dans les formes prévues à la clause D7.

### Clause D - 5 – reprise anticipée (L 411-6) :

a) – au moment du renouvellement, le PRENEUR ne peut refuser l'introduction d'une clause permettant la reprise à la fin de la sixième année au profit du conjoint ou d'un descendant du BAILLEUR. Le bénéficiaire de cette reprise doit remplir les conditions de la clause D4.

b) – le propriétaire ou copropriétaire mineur peut exercer une telle reprise tous les trois ans, lorsqu'une clause de ce type est inscrite dans le bail, et ce à compter de sa majorité ou émancipation. Il doit remplir les conditions de la clause D4.

c) – ces deux types de reprise doivent être notifiés deux ans au moins à l'avance dans les formes prescrites à la clause D7.

### Clause D - 6 – reprise pour construction (L 411-57) :

Le BAILLEUR peut reprendre les terres qui sont nécessaires à la construction d'une maison d'habitation, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille, jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré inclus, selon la surface maximum suivante :

- 2000 m<sup>2</sup> lorsqu'il n'existe pas de réseau collectif d'assainissement,
- 1000 m<sup>2</sup> s'il existe un réseau collectif d'assainissement.
- en ce qui concerne la reprise de terrains attenant ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante, la superficie est fixée à 1000 m<sup>2</sup>.

Il le notifie dans les formes prévues à la clause D7.

### Clause D - 7 – congé (L 411-47) :

Le BAILLEUR doit délivrer son congé au PRENEUR par exploit d'huissier dix-huit mois avant la date d'effet du congé. Le congé doit mentionner : les motifs du BAILLEUR, le cas échéant le bénéficiaire de la reprise, le délai de forclusion (le PRENEUR a quatre mois à compter de la réception pour contester le congé devant le Tribunal Paritaire).

### Clause D - 8 – renonciation au renouvellement (L 411-55) :

Le PRENEUR qui entend ne pas renouveler son bail doit le notifier au propriétaire dix-huit mois au moins avant la fin du bail.

## E) – CONDITIONS GENERALES DU BAIL :

### Clause E - 1 – usages et conservation des biens (L 411-27) :

a) – le PRENEUR jouit de la propriété en bon père de famille, en exploitant agricole soigneux et actif, selon les méthodes rationnelles et avec une main d'œuvre proportionnée aux besoins de l'exploitation en vue d'obtenir des produits de qualité. L'état d'entretien de la propriété doit constamment se maintenir au niveau ou tendre vers celui des propriétés voisines, de conditions analogues, bien tenues.

b) – le PRENEUR ne peut changer la destination de la propriété qui est exclusivement à vocation agricole. Il doit s'abstenir de commettre toute dégradation et respecter les limites de la propriété.

c) – le PRENEUR ne peut souffrir, sans le signaler au BAILLEUR, qu'il soit commis des dégâts ou des dégradations à la propriété. Il s'oppose à tout empiétement ou à toute usurpation et doit en prévenir le BAILLEUR dans les 15 jours, sous peine d'en demeurer responsable.

d) – le bailleur doit, de la même façon, permettre au PRENEUR une jouissance paisible et l'avertir préalablement de tous les agissements qui, de son fait ou de celui de tiers autorisés par lui, viendraient troubler sa jouissance. Les troubles de jouissance, de ce fait, ayant entraîné directement ou indirectement une perte de récolte dûment constatée et substantielle, font l'objet d'une indemnisation selon le droit commun, celle-ci pouvant être déduite du montant du fermage.

### Clause E - 2 – bâtiments :

a) – le PRENEUR est responsable et prend à sa charge toutes les réparations locatives. Sont des réparations locatives, les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Il s'agit, notamment, des travaux d'entretien des huisseries, plafonds, cloisons, revêtements de sol, placards et menuiseries et du maintien en état de marche des conduites d'eau, de gaz, des vidanges, des sanitaires et des installations électriques, des appareils et conduites de chauffage, ainsi que des crèches, mangeoires, râteliers, escaliers, paliers, planche de grange et menues réparations de toiture (annexe du décret 87-712 du 26 août 1987, article 1754 du code civil).

b) – ne sont pas dues par le preneur, les réparations occasionnées par la vétusté, le vice de la construction ou de la matière ou par la force majeure. Néanmoins, il s'engage à informer le BAILLEUR dès que de grosses réparations s'avèreraient nécessaires.

c) – le bailleur prend à sa charge les grosses réparations aux bâtiments indispensables à l'exploitation ou l'habitation du PRENEUR : murs, voûtes, rétablissements des poutres, couverture et, plus généralement, tous les travaux autres que les réparations locatives. Toutefois, ces réparations ne peuvent lui être imposées si leur coût est hors de proportion avec la valeur globale de la propriété ou le produit du fermage et notamment si elles font suite à des dégradations importantes dues à la vétusté. En ce cas, ces dégradations sont assimilées à une destruction partielle par cas fortuit ainsi qu'il est prévu à la clause G1 : le PRENEUR peut prendre à sa charge les travaux de réparation par autorisation expression du BAILLEUR et à charge d'indemnité éventuelle selon les modalités des clauses B4 et B5.

d) – le PRENEUR est tenu de laisser pénétrer le BAILLEUR dans les bâtiments lorsque ce dernier en a fait la demande pour raisons sérieuses et légitimes. De la même façon, il ne peut s'opposer à l'entrée des personnes mandatées par le BAILLEUR pour effectuer de grosses réparations. Il souffre ces grosses réparations sans pouvoir demander indemnité, lorsqu'elles s'avèrent nécessaires, même si elles durent plus de 40 jours, pourvu qu'elles aient lieu sans interruption, sauf cas de force majeure.

e) – le PRENEUR doit occuper les bâtiments selon leur destination et les tenir constamment garnis des matériels, cheptel et récoltes de son exploitation. Il est tenu d'habiter personnellement le logement et le tenir constamment garni de meubles meublants.

### Clause E - 3 – exploitation :

a) – terres : le PRENEUR laboure, ensemence et cultive les terres en temps et saisons convenables. Il conserve un assolement normal pour la région et s'engage, à défaut d'assolement complet, à reconstituer le sol au moyen de fumures, amendements et engrais appropriés et en quantités suffisantes. Il détruit en temps et saisons convenables les mauvaises herbes, insectes et cryptogames. Il emploie de préférence des semences sélectionnées.

b) – prairies : le PRENEUR prend soin des prairies comme des terres en les fumant, les amendant et épandant des engrais. Il les maintient constamment en bon état de fauche, notamment en répandant les taupinières et en coupant les accrues nuisibles qui pourraient y croître.

c) – retournement – mise en herbe : le PRENEUR peut procéder au retournement de parcelles en herbe ou à la mise en herbe de parcelles de terres pour améliorer les conditions de l'exploitation, selon les modalités prévues à la clause B4-b. Il peut, de la même façon, mettre en œuvre des moyens cultureux ou d'élevage non prévus au présent contrat, pourvu qu'ils améliorent les conditions de l'exploitation.

d) – élevage : le PRENEUR recherche pour son élevage des reproducteurs de race et de bonne origine. Il désinfecte et chaule au moins une fois par an les étables, écuries et porcheries. Il procède à la récolte du lait avec tous les soins désirables en vue de l'obtention d'un lait propre et sain.

e) – pailles – foin – fumier (L 415-2) : le PRENEUR ne peut vendre aucun foin, aucune paille, aucun fumier.

Le tout doit être utilisé chaque année sur la ferme. En cas d'excédent important, il peut, avec l'accord du BAILLEUR, vendre une partie de ces produits. A sa sortie, il laisse les mêmes quantités de denrées en stock que celles qu'il a trouvées en entrant.

f) – plantations : le BAILLEUR est tenu d'assurer la permanence des plantations, sauf compensation réalisée par des plantations effectuées par lui-même antérieurement à l'arrachage. La répartition des frais de plantation peut se faire comme suit : à la charge du bailleur, frais comportant un apport rémunérable de services ou de biens extérieurs à l'exploitation (défonçage, plants, piquets, etc...), à la charge du preneur, frais de main d'œuvre et de traction nécessaires à la plantation, ainsi que tous les frais d'entretien de celle-ci jusqu'à son entrée en production. Les plants morts par cas fortuit de moins de 9 ans sont remplacés dans les mêmes conditions, au-delà, les parties ne peuvent plus s'obliger.

En cas de non-replantation simultanée ou d'arrachage définitif justifié par un coût hors de proportion avec la valeur globale de la propriété ou avec le produit du fermage ou en cas d'absence de récolte due à l'improductivité momentanée du verger renouvelé, le montant du fermage est révisé en conséquence, les surfaces concernées devant être comptées pour terrain nu de façon définitive ou temporaire selon le cas.

Tout arrachage, toute plantation nouvelle doit se faire avec l'accord du BAILLEUR ainsi qu'il est prévu à la clause B4-d.

Si la replantation effectuée par le BAILLEUR entraîne une amélioration globale du verger, le montant du fermage est révisé en conséquence.

Si la replantation est effectuée aux frais exclusifs du PRENEUR ou si ce dernier effectue avec autorisation délivrée selon la clause B4-d une plantation sur un terrain loué nu, le fermage est calculé ou révisé, en conséquence, à savoir : valeur locative de terrains nus avec prise en charge par le PRENEUR de la totalité de l'impôt foncier des parcelles concernées.

Le PRENEUR effectue en temps et saison convenables tous les soins aux plantations : cultures, taille, traitements, irrigation ...

g) – arbres : le PRENEUR entretiendra les arbres non fruitiers et les haies de la propriété, les élaguera en temps et saison convenables s'il est d'usage de le faire. Le bois d'élagage et les branches mortes récoltés à cette occasion étant sa propriété.

Les coupes sont décidées par le BAILLEUR et effectuées à son bénéfice. Toutefois, le PRENEUR peut abattre les arbres morts, le bois étant alors sa propriété. Il peut utiliser, pour son compte, les plants de vigne morts, les branches des arbres fruitiers coupés à l'occasion de taille ainsi que le bois des arbres fruitiers coupés ou arrachés par ses soins.

#### Clause E - 4 – entretien général :

a) – le PRENEUR conservera en bon état de viabilité les cours et chemins privés de la propriété. Il maintiendra les clôtures, talus, murs en pierres sèches et haies en bon état, sauf cas de force majeure. Les murs construits à chaux et à sable sont entretenus aux frais du BAILLEUR.

b) – LE PRENEUR entretiendra en temps et saison convenables les canaux, fossés, rigoles et saignées appartenant à la propriété et nécessaires, soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres et des prés. Les ouvrages d'art et les vannes sont entretenus aux frais du BAILLEUR.

c) – le PRENEUR ne peut, sans l'accord du BAILLEUR, selon la clause B4-b, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites de la propriété, les talus, haies, rigoles qui les séparent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation.

#### Clause E - 5 – charges :

a) – charges sociales : le PRENEUR prend à sa charge toutes les cotisations d'allocations familiales, d'assurance maladie des exploitants agricoles et d'assurance vieillesse.

b) – assurances (L 415-3) : le BAILLEUR prend à sa charge exclusive l'assurance incendie des bâtiments d'exploitations ou d'habitation. Le PRENEUR ne peut être tenu pour responsable en cas de sinistre, sauf faute grave de sa part.

L'indemnité perçue par le BAILLEUR doit être affectée dans les plus brefs délais à la remise en état des bâtiments sinistrés. Toutes les autres polices d'assurance sont à la charge du PRENEUR, même en cas de mise à disposition de ces biens par le BAILLEUR : mobilier, matériel, cheptel, installations, paille, foin, récoltes... BAILLEUR et PRENEUR souscrivent une police d'assurance responsabilité civile et risques locatifs.

c) – **calamités agricoles** : les primes d'assurances exigibles pour bénéficier de la législation sur les calamités agricoles sont à la charge du PRENEUR. Si le BAILLEUR bénéficie d'une exemption ou d'une réduction d'impôt foncier consécutive à une calamité agricole, le PRENEUR déduit du montant du fermage à payer au titre de l'année du sinistre une somme égale à celle du dégrèvement dont a bénéficié le BAILLEUR. Lorsque le fermage a déjà été acquitté lors du dégrèvement, le BAILLEUR en ristourne le montant au PRENEUR.

Les indemnités perçues au titre des calamités agricoles pour pertes de récoltes ou reconstitutions de sol effectuées par le PRENEUR et à ses frais lui reviennent ; celles correspondant à la destruction d'ouvrages ou d'immeubles reviennent au BAILLEUR ; celles pour destructions de plantations à la partie qui en a assumé les frais, sous réserve d'accord entre les deux parties sur les conditions d'arrachage et de remise en état du sol.

d) – **cas fortuits** : le PRENEUR est chargé de tous les cas fortuits ordinaires ou extraordinaires, tels que grêle, foudre, gelée, coulure, inondation et de tous les autres cas fortuits ou imprévus. Il doit contracter toutes les polices couvrant ces risques.

**Clause E - 6 – mise à disposition :**

Le BAILLEUR qui fournit au PRENEUR un fonds en matériel ou en cheptel s'entend avec ce dernier pour : l'estimation de ces biens, leurs modalités d'entretien et de restitution en fin de bail, leur amortissement et la rémunération du capital qu'ils représentent. A défaut d'accord, le PRENEUR rendra à sa sortie un fonds équivalent ou sa valeur en espèces. L'amortissement et la rémunération ainsi calculés pourront être exprimés en une rente, telle qu'elle est prévues à la clause C2-a.

**Clause E - 7 – bois et forêts :**

a) – Le PRENEUR peut laisser pacager les bois et taillis sauf interdiction expresse du BAILLEUR lors de la conclusion du bail.

b) – le PRENEUR doit laisser tous les droits de passage nécessaires à l'exploitation des bois et bois-taillis desservis par la propriété, à charge d'indemnisation éventuelle des dégâts aux récoltes.

c) – comme prévu au Titre IV de l'arrêté préfectoral réglementant les baux ruraux dans le département de l'Ardèche, le PRENEUR peut procéder au défrichement des petites surfaces boisées à l'intérieur ou en bordure de parcelles non cadastrées en bois ou bois-taillis et gênant l'exploitation des terres à condition de respecter les formalités prévues à la clause B4-c.

**Clause E - 8 – chasse :**

a) – le droit de chasse appartient au BAILLEUR, pour lui-même ou pour les personnes qu'il autorise à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait.

b) – le PRENEUR a pour lui-même le droit de chasser sur la propriété louée. Ce droit lui est strictement personnel ; il ne peut, ni le donner, ni le céder. Il ne le prive pas de la faculté de demander réparation des dommages causés par le gibier. Les restrictions au droit de chasse décidées par le BAILLEUR s'imposent au PRENEUR.

c) – LE BAILLEUR dispose à sa guise du droit de pêcher.

**F – TRANSMISSION DE JOUISSANCE (L 411-35 et suivants) :**

**Clause F - 1 – cession du bail (L 411-35 et L 411-36) :**

Toute cession du bail est interdite, sauf si elle est consentie au profit du conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du PRENEUR ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés, avec l'agrément du BAILLEUR, ou à défaut, avec l'autorisation du Tribunal paritaire. De la même façon, le PRENEUR peut, avec l'agrément du BAILLEUR, ou à défaut l'autorisation du Tribunal paritaire, associer à son bail l'un de ses descendants majeurs ou son conjoint participant à l'exploitation.

**Clause F - 2 – sous-location :**

a) – toute sous-location est interdite. Toutefois, le BAILLEUR peut autoriser le PRENEUR à consentir la sous-location de certains bâtiments ou terrains pour un usage de vacances ou de loisirs, pourvu que ces activités restent liées à l'activité agricole du PRENEUR et aient, pour support, son exploitation. Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de 3 mois consécutifs. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration.

En cas de refus du BAILLEUR, le PRENEUR peut saisir le Tribunal paritaire.

Le Tribunal peut, s'il estime non fondés les motifs de l'opposition du BAILLEUR, autoriser le PRENEUR à conclure la sous-location envisagée. Dans ce cas, il fixe éventuellement la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au BAILLEUR.

b – le PRENEUR peut toutefois héberger ascendants, descendants, frères, sœurs et leurs conjoints, sans pouvoir exiger d'extension du logement.

**Clause F - 3 – sociétés (L 411-37) :**

a ) – à la condition de le notifier préalablement au BAILLEUR, le PRENEUR appartenant à une Société à objet principalement agricole, peut mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie de la propriété sans que cette opération donne lieu à attribution de parts.

La Société doit être composée exclusivement d'associés exploitants, sauf s'il s'agit d'une E.A.R.L. Les droits du BAILLEUR restent alors inchangés et les co-associés du PRENEUR, ainsi que la Société, sont tenus indéfiniment et solidairement avec lui de l'exécution des clauses du bail.

b ) – le PRENEUR ne peut faire apport de son droit au bail à une Société Civile d'Exploitation Agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du BAILLEUR et sans préjudice de son droit de reprise.

**Clause F - 4 – échanges en jouissance (L 411-39) :**

Le PRENEUR peut effectuer les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation de la propriété. Il doit, au préalable notifier l'opération au BAILLEUR qui peut s'y opposer en saisissant le Tribunal paritaire.

Les échanges ne peuvent porter sur la totalité du fonds loué que si la surface n'excède pas 1/5<sup>è</sup> de SMI. Pour les fonds d'une surface supérieure, hormis le cas visé à l'article 17-1 du code rural, le pourcentage d'échanges autorisés est limité à 25 % de la surface louée.

**G – FIN DU BAIL :**

**Clause G - 1 – destruction des biens (L 411-30) :**

a ) – lorsque la totalité des biens compris dans le bail sont détruits intégralement par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.

b ) – 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.

c ) – si le bien n'est pas reconstruit, le PRENEUR peut demander la résiliation du bail.

**Clause G - 2 – décès du PRENEUR (L 411-34) :**

a ) – en cas de décès du PRENEUR, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq dernières années antérieurement au décès.

b ) – les ayants-droit du PRENEUR ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur.

c ) – la même faculté est accordée au BAILLEUR lorsque le PRENEUR ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées au a).

d ) – à défaut d'accord amiable, la résiliation est prononcée par le Tribunal paritaire.

**Clause G - 3 – résiliation demandée par le PRENEUR (L 411-33) :**

a ) – le PRENEUR peut demander la résiliation dans les cas suivants :

- incapacité au travail, grave et permanente, du PRENEUR ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme.

- décès d'un ou de plusieurs membres de la famille indispensables au travail de la ferme.

- acquisition par le PRENEUR d'une autre propriété qu'il doit exploiter lui-même.

b ) – à défaut d'accord amiable, la résiliation est prononcée par le Tribunal paritaire.

**Clause G - 4 – résiliation pour faute du PRENEUR (L 411-31) :**

a ) – le BAILLEUR peut demander la résiliation s'il justifie de l'un des motifs suivants :

- deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance.

- agissements du PRENEUR de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

b ) – en toute hypothèse, les motifs sus-indiqués ne sauraient être retenus en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

c ) – peut être considéré comme un agissement de nature à compromettre la bonne exploitation, le fait pour le PRENEUR de ne pas remplir plusieurs des obligations énoncées à son encontre par les clauses E, F ou I 1.

d) – à défaut d'accord amiable, la résiliation est prononcée par le Tribunal paritaire.

**Clause G - 5 – résiliation pour urbanisation (L 411-32) :**

a) – s'il existe un document d'urbanisme rendu public ou approuvé, le BAILLEUR peut résilier le bail sur les parcelles classées en zone urbaine.

b) – en dehors de ces zones urbaines où il n'existe pas de Plan, le BAILLEUR ne peut résilier le bail qu'avec l'autorisation du Préfet donnée après avis de la Commission des Baux Ruraux.

c) – la résiliation prend effet un an après la notification au PRENEUR de la décision du BAILLEUR et de son engagement à changer ou faire changer la destination des terrains dans les trois ans suivant ladite résiliation et dans le respect des règlements d'urbanisme.

d) – lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, le PRENEUR peut exiger qu'elle porte sur la totalité de la propriété.

e) – le PRENEUR est indemnisé comme il le serait en cas d'expropriation. Il peut se maintenir jusqu'à la fin de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité.

**H – MUTATION DE PROPRIETE :**

**Clause H - 1 – vente (L 412-1 et suivants) :**

a) – si le BAILLEUR décide ou est contraint d'aliéner la propriété louée à titre onéreux, sauf en cas d'expropriation, il ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte du droit de préemption du PRENEUR.

b) – le PRENEUR, s'il exerce au moins pendant trois ans la profession agricole et exploite par lui-même ou par sa famille la propriété pendant la même durée, bénéficie de ce droit.

c) – ce droit ne peut être exercé si la propriété est vendue au profit de parents ou alliés jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré inclus, sauf si le PRENEUR est lui-même parent ou allié jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré inclus.

d) – le PRENEUR peut exercer ce droit, soit pour exploiter lui-même, soit pour faire assurer l'exploitation de la propriété par son conjoint s'il a participé à l'exploitation ou par un descendant qui a exercé la profession agricole pendant trois ans au moins ou qui est titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole. Il peut se faire remplacer par ces mêmes personnes dans l'exercice de ce droit.

e) – le bénéficiaire du droit de préemption prend l'engagement d'exploiter personnellement la propriété pendant 9 ans. Il ne pourra exercer le droit de préemption s'il est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à la surface définie au Titre II de l'arrêté préfectoral réglementant les baux ruraux dans le département de l'Ardèche.

f) – après avoir été informé par le BAILLEUR de son intention de vendre, le Notaire chargé d'instrumenter fait connaître au PRENEUR le prix, les charges, les conditions de la vente projetée. Cette communication vaut offre de vente. Le PRENEUR dispose de deux mois à compter de sa réception pour signifier son acceptation ou sa renonciation à l'offre, son silence valant renonciation.

La renonciation entraîne la poursuite de toutes les clauses du présent contrat avec le nouveau propriétaire BAILLEUR, si la vente a lieu. L'acceptation entraîne la vente au PRENEUR.

**Clause H - 2 – donation – succession :**

a) – le présent bail ne fait pas obstacle à la transmission des biens à titre gratuit. Le ou les nouveaux propriétaires issus de la transmission de la propriété reprennent à leur compte les obligations du BAILLEUR.

**I) – DECLARATIONS :**

**Clause I - 1 – Contrôle des Structures (S.M.I. = Surface Minimum d'Installation) (L 331-1 et suivants) :**

a) – le PRENEUR déclare qu'en dehors de la propriété, objet du présent bail, il exploite déjà une surface de ... .. représentant un ratio S.M.I. de ... ..

b) – les parties déclarent l'une et l'autre parfaitement connaître la réglementation relative (Contrôle des Structures) à la S.M.I. énoncée par l'article L 331-1 et suivants du code rural et par le Schéma Directeur Départemental des Structures de l'Ardèche (annexe 3).

c) – le PRENEUR déclare, en outre, avoir effectué toutes les formalités nécessaires pour bénéficier de l'autorisation d'exploiter, autorisation qu'il a obtenue le ... .. ou qu'il est réputé avoir obtenu de droit.

d) – il s'engage à informer le BAILLEUR de toute modification qui interviendrait au cours de ce bail dans la structure de son exploitation telle qu'elle résulte de ce bail.

**Clause I - 2 – enregistrement :**

a ) – celui-ci n'est plus obligatoire. Les parties peuvent présenter volontairement les baux à l'enregistrement à leur Centre des Impôts. Le PRENEUR prend alors à sa charge les droits fixes en vigueur (15 € en 2005).

**Clause I - 3 – frais divers :**

Les autres frais d'établissement du présent bail sont à charge égale des deux parties.

**Clause I - 4 – conciliation :**

a ) – pour l'exécution des présentes et leurs suites et pour tous les désaccords qui pourraient en résulter, les parties s'engagent à saisir le Tribunal paritaire dont dépend la propriété pour mettre fin à leur différend par la procédure de conciliation et, en cas d'impossibilité, par un jugement.

b ) – elles déclarent, pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail, s'en référer au Livre IV du code rural ainsi qu'aux usages locaux qu'elles déclarent l'une et l'autre parfaitement connaître.

A ..... le .....

Fait en ..... exemplaires.

**Signataire du bailleur(s),**

**Signature du preneur(s),**

- préciser la qualité du bailleur (usufruitier, nu-propriétaire, co-indivisaire).
- chaque signature doit être précédée de la mention manuscrite «Lu et approuvé».
- faire autant d'exemplaires qu'il y a de parties intéressées.



Préfecture de l'Ardèche

**ANNEXE 2**

## CONTRAT-TYPE DE METAYAGE

(BAIL A METAYAGE)

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

DDAF de l'Ardèche 7 Bd du Lycée – B.P. 719 07007 PRIVAS Cedex – Tél. 04.75.66.70.00 – fax 04.75.66.70.70

## CONTRAT-TYPE DE METAYAGE

- Les rapports entre propriétaires-bailleurs et métayers-preneurs de baux à métayage sont déterminés dans le département de l'Ardèche par le contrat-type à métayage dont les clauses sont ci-dessous énoncées.  
Les numéros indiqués entre parenthèses sont ceux des articles du code rural.
- Les clauses pour lesquelles est mentionné un article du code rural transcrivent les dispositions d'ordre public du Livre IV de ce même code. Les clauses d'un bail écrit contraires à ces dispositions sont réputées non écrites.  
Les autres dispositions sont d'ordre supplétif et s'appliquent, soit dans le silence des clauses d'un bail écrit, soit dans le cas d'un bail verbal.
- Ces clauses sont les suivantes :

### BAIL A METAYAGE

#### A) – PARTIES AU CONTRAT :

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'UNE PART, LE (LES) BAILLEUR(S) :

M ... .. né le ... .. à ... ..

Mme ... .. née le ... .. à ... ..

Adresse ... ..

ET D'AUTRE PART, LE (LES) PRENEUR(S) :

M ... .. né le ... .. à ... ..

Mme ... .. née le ... .. à ... ..

Adresse ... ..

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### B) – OBJET DU CONTRAT :

Clause B - 1 – désignation :

Le BAILLEUR donne à bail à ferme au PRENEUR, qui l'accepte solidairement aux conditions ci-après énoncées, la propriété agricole, sise à ... .. et correspondant aux références cadastrales suivantes :

Commune de ... ..

Section	N°	Lieu-dit	Contenance	Nature, classe	Revenu

soit une contenance totale de ... .. pour un revenu cadastral de ... ..

Clause B - 2 – consistance :

a) - telle que ladite propriété existe à l'exception des biens suivants dont le BAILLEUR se réserve l'usage ... ..

... ..

... ..

et que le PRENEUR connaît bien pour l'avoir visitée en vue du présent contrat mais sans garantie de contenance. Toutefois, si la différence en plus ou en moins excède un vingtième, celle-ci devra faire le profit ou le perte du PRENEUR dans les limites de la clause C1. La nature et la surface des bâtiments,

: dépendances, abris et cours compris dans le présent contrat sont précisées ci-après :  
.....  
.....

**Clause B-3 – état des lieux (L 411-4) :**

a) – le PRENEUR prend toutes les parties de la propriété louée dans l'état où elles se trouvent à la date de son entrée en jouissance.

b) – (L 411-4) Un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède ou qui suit l'entrée en jouissance. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit unilatéralement l'état des lieux et le notifie à l'autre qui dispose, à compter de la réception, d'un délai de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou l'accepte. Son silence vaut accord et confère un caractère définitif à l'état des lieux proposé qui est alors réputé avoir été établi contradictoirement.

c) – L'état des lieux constate avec précision l'état des bâtiments, celui des terres et leur degré d'entretien ainsi que leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années. Il précise l'état des murs, clôtures, haies, canaux et rigoles, chemins et celui des bâtiments. Il lui est joint tout document utile, tel que plan cadastral, plan des bâtiments...

**Clause B-4 – améliorations par le preneur :**

a) – (L 411-28) le PRENEUR peut effectuer sous réserve de l'accord du BAILLEUR pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation.

Le BAILLEUR dispose d'un délai de deux mois pour s'opposer à la réalisation des travaux prévus à l'alinéa précédent, à compter de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le PRENEUR. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du BAILLEUR vaut accord.

Pour ces travaux, le PRENEUR peut demander, à sa sortie, l'indemnité prévue à la clause B5.

b) – (L 411-29) le PRENEUR ne peut effectuer les travaux prévus à la clause E3-c qu'avec l'accord préalable du BAILLEUR (retournement, mises en herbe et moyens culturaux nouveaux). A défaut, il doit lui fournir, dans le mois qui précède les travaux, une description détaillée. A compter de la réception, le BAILLEUR dispose de 15 jours pour saisir le Tribunal paritaire s'il estime que les travaux vont entraîner une dégradation. Passé ce délai, ou si le Tribunal repousse la requête du BAILLEUR, le PRENEUR peut effectuer les travaux. Pour ces travaux, le PRENEUR ne peut pas demander l'indemnité prévue à la clause B5, sauf convention contraire.

c) – (L 411-73-I-1) le PRENEUR peut effectuer les travaux suivants sans l'accord préalable du BAILLEUR. Il doit lui communiquer, deux mois avant leur exécution, un état descriptif et estimatif. Le BAILLEUR peut s'engager à les effectuer ou, en cas de désaccord pour motif sérieux et légitime, saisir le Tribunal paritaire dans les deux mois suivant réception. Passé ce délai, ou si le Tribunal repousse la requête du BAILLEUR, ou si le BAILLEUR n'a pas entrepris les travaux auxquels il s'était engagé, le PRENEUR peut effectuer les travaux. Il s'agit des travaux :

- permettant de mettre aux normes d'habitabilité le logement du PRENEUR (loi du 12 juillet 1967),
- déterminés par le Titre IV de l'arrêté préfectoral réglementant les baux ruraux dans le département de l'Ardèche et relatifs :
  - à l'installation de l'eau et de l'électricité, la protection des animaux, la conservation des récoltes et des éléments fertilisants organiques, pour les bâtiments existants,
  - à la participation à des opérations collectives d'assainissement, de drainage et d'irrigation pour les ouvrages incorporés au sol (en ce cas, le PRENEUR s'engage à acquitter toutes les taxes syndicales et est mandaté par le BAILLEUR pour le représenter devant la personne morale qui a la maîtrise des travaux),
  - aux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle,
- dont la période d'amortissement ne dépasse pas de plus de six ans la durée du bail et ne concernant ni les productions hors sol, ni les plantations.

Pour ces travaux, le PRENEUR peut demander l'indemnité prévue à la clause B5.

d) – (L 411-73-I-2) le PRENEUR ne peut effectuer les plantations ou les constructions de bâtiments hors sol qu'avec l'accord du BAILLEUR et, pour ce faire, lui notifie sa proposition.

A défaut de réponse dans les deux mois de réception ou en cas de refus du BAILLEUR, seul le Tribunal paritaire pourra l'autoriser. Pour ces travaux, le PRENEUR peut demander l'indemnité prévue à la clause B5.

e) – (L 411-73-I-2 al. 2) le PRENEUR ne peut construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur la propriété que s'il a obtenu au préalable l'accord écrit du BAILLEUR. Il exécute alors les travaux à ses frais et supporte les impôts et taxes afférents au bâtiment construit.

f) – (L 411-73-I-3) pour tous les autres travaux, le PRENEUR doit obtenir l'autorisation du BAILLEUR. Il lui notifie sa proposition ainsi qu'au Comité Technique départemental. A défaut de réponse dans les deux mois de la réception ou en cas de refus du BAILLEUR, le PRENEUR saisit le Comité de sa demande. En cas d'avis favorable du Comité non contesté par le BAILLEUR devant le Tribunal paritaire, ou si le Tribunal repousse la requête du BAILLEUR ou si le BAILLEUR n'a pas entrepris les travaux auxquels il s'était engagé, le PRENEUR peut effectuer les travaux. Pour ces travaux, le PRENEUR peut effectuer les travaux. Pour ces travaux, le PRENEUR peut demander l'indemnité prévue à la clause B5.

g) – le PRENEUR peut demander seul le permis de construire, dès lors qu'il est autorisé à effectuer les travaux en vertu des alinéas précédents. Le BAILLEUR peut exiger que les travaux soient effectués sous la direction d'un homme de l'art lorsqu'ils affectent le gros œuvre d'un bâtiment.

#### Clause B - 5 – indemnité au PRENEUR sortant :

a) – (L 411-69) le PRENEUR qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations à la propriété, a droit à la fin du bail à une indemnité, quelle que soit la cause qui met fin au bail. Toutefois, pour les travaux nécessitant l'accord du BAILLEUR, cette indemnité n'est due que s'ils ont été autorisés conformément à la clause B4.

b) – (L 411-71) cette indemnité est fixée de la façon suivante :

- bâtiments, ouvrages incorporés au sol : coût des travaux, évalué en fin de bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis l'exécution. Le cas échéant, l'amortissement est calculé d'après le barème fixé par le Titre IV de l'arrêté préfectoral réglementant les baux ruraux dans le département de l'Ardèche. L'indemnité n'est due que si les aménagements conservent une valeur effective d'utilisation.
- plantations : ensemble des dépenses engagées par le PRENEUR avant entrée en production, y compris la main d'œuvre, évaluées en fin de bail, déduction faite de l'amortissement calculé à partir de l'entrée en production. L'indemnité, en ce cas, ne peut excéder la plus-value apportée par les plantations.
- remises en valeur, changements de culture entraînant une augmentation du potentiel du terrain de plus de 20 %, améliorations culturelles et réunions de parcelles : valeur en fin de bail des travaux dont l'effet est susceptible de durer au-delà de la sortie de la ferme, déduction faite d'un amortissement de 18 ans maximum.

c) – (L 411-71-4°) régime de faveur : lorsque la fin du bail est due à la reprise des biens par le BAILLEUR pour lui-même, son conjoint ou ses descendants, l'indemnité est égale à la valeur des améliorations à la fin du bail en tenant compte de leurs conditions techniques et économiques d'utilisation, sauf pour les travaux dispensés de notification, les plantations et les constructions de bâtiments hors-sol et d'habitation.

d) – il n'y a pas lieu à indemnité pour la part d'amélioration financée par une subvention.

#### C – PRIX du BAIL :

##### Clause C - 1 – partage :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le partage des produits et des charges de la propriété selon les modalités suivantes :

a) – produits : tous les produits de la propriété sont partagés à raison d'1/3 au maximum pour le BAILLEUR et de 2/3 au minimum pour le PRENEUR.

b) – charges : toutes les charges de la propriété sont partagées à raison de la participation de chacun aux produits ; toutefois, il peut être convenu entre les parties de ne partager que les produits sous l'expresse réserve qu'il soit établi que la part de produits revenant alors au BAILLEUR reste inférieure ou égale au montant net suivant : 1/3 des produits moins 1/3 des charges.

- sont partagées les charges :
  - d'engrais, semences, carburants, lubrifiants, produits de traitement, emballages, frais de battage, aliments des animaux, frais vétérinaires... et plus généralement toutes les fournitures de biens consommables nécessaires à l'exploitation (eau, électricité...) et les droits fixes qui y sont annexés (abonnements...).
  - d'entretien et d'amortissement du matériel, du cheptel et plus généralement biens meubles nécessaires à l'exploitation de la propriété, la transformation ou la commercialisation des produits de cette exploitation.

- d'acquisition, d'amortissement et d'entretien de ces mêmes biens lorsque les deux parties ont convenu d'en faire l'acquisition ou l'installation en cours de bail.
  - ne sont pas partagés les frais que le présent contrat met à la charge exclusive de l'une ou l'autre des parties (clause E).
  - ne sont pas partagées les charges des travaux d'amélioration prévues à la clause B4, sauf si les parties en conviennent, la part de chacun étant alors déterminée à l'amiable.
- c) – les comptes sont tenus par le PRENEUR sous le contrôle du BAILLEUR. Les deux parties peuvent convenir qu'ils soient tenus par une tierce personne. Le solde de ces comptes est déterminé tous les ans à la date du ... .., son règlement étant effectué dans les deux mois qui suivent.
- d) – le PRENEUR doit tenir à la disposition du BAILLEUR l'ensemble des factures concernant les achats et les ventes de l'exploitation. Il encaisse le produit des ventes et arrête les comptes tous les ans à défaut d'accord contraire ; il fournit tous les éléments justificatifs de la comptabilité à chaque réquisition du BAILLEUR.

**Clause C - 2 – main d'œuvre :**

a) – le PRENEUR est tenu d'apporter gratuitement l'ensemble de sa main d'œuvre familiale au bon fonctionnement de l'exploitation, dans la mesure où cette fourniture de travail est effectuée avant le partage des produits : le partage est censé être fait dès que les produits ont été récoltés et rendus propres à être livrés. La fourniture de main d'œuvre familiale par le PRENEUR intervenue après le partage, sur la part des produits revenant au BAILLEUR est facturée à ce dernier : conditionnement, transformation et commercialisation.

Toutefois, le PRENEUR prend à sa charge la totalité des frais de livraison de la part des produits revenant au BAILLEUR au lieu que les parties ont convenu.

b) – tous les frais de main d'œuvre non-familiale sont répartis selon les modalités de la clause C1b.

c) – chaque partie peut transformer et commercialiser de façon autonome sa part des produits de l'exploitation. Néanmoins, s'il existe sur la propriété les locaux, les installations ou le matériel permettant la transformation, le conditionnement ou la commercialisation des produits de l'exploitation, le PRENEUR est tenu de les utiliser dans ce but, les frais afférents à ces opérations étant comptabilisés dans le partage et le PRENEUR s'obligeant à fournir la main d'œuvre nécessaire moyennant facturation au BAILLEUR.

d) – LE PRENEUR est tenu d'apporter sa main d'œuvre familiale ou salariée à tous les travaux que le présent contrat met à la charge du BAILLEUR, selon la clause E. Cette contribution s'effectue dans la mesure où elle ne contrevient pas à la bonne exploitation de la propriété. Si, de ce fait, il est empêché de participer aux travaux, aucune contrepartie ne peut lui être réclamée. Cette contribution est rémunérée par le BAILLEUR, selon les tarifs pratiqués dans le secteur.

**Clause C - 3 – prestation et services :**

Le PRENEUR ne peut être astreint, en dehors des stipulations prévues au présent contrat, à aucune redevance qui dépasse la part des produits revenant au BAILLEUR que ce soit en nature, en argent ou en travail.

a) – lorsque le BAILLEUR aura effectué, en accord avec le PRENEUR, des investissements dépassant le cadre de ses obligations légales (voir clauses B et E), la part de produits revenant au BAILLEUR sera augmentée d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes ainsi investies au taux pratiqué par la Caisse Régionale de Crédit Agricole pour les prêts à moyen terme ordinaire ou selon les modalités prévues par le Titre III de l'arrêté préfectoral réglementant les baux ruraux dans le département de l'Ardèche.

Les charges d'entretien de ces investissements sont partagées selon les modalités de la clause C1.

b) – (L 411-76) lorsque le BAILLEUR a définitivement supporté l'indemnité de sortie prévue à la clause B5 et que son montant a été fixé par le Tribunal paritaire, il peut, soit demander une majoration de la part de produits lui revenant comme prévu ci-dessus, soit demander au PRENEUR entrant le remboursement de cette indemnité.

c) – (L 411-12) en dehors des majorations ci-dessus prévues, la part de produits revenant au BAILLEUR ne pourra comprendre aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

**Clause C - 4 – impôts et taxes :**

a) – la taxe d'habitation afférente aux logements occupés par le PRENEUR est à la charge de celui-ci.

b) – le BAILLEUR peut exiger du PRENEUR le remboursement d'une partie des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties afférentes aux parcelles prises à bail.

c) – la part mise à la charge du PRENEUR est déterminée par accord amiable ou, à défaut, sur les bases suivantes :

- taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties au bénéfice de la Commune, du Département et de la Région (et éventuellement du District, du Syndicat et de l'Inter-Communalité) : 1/5
- cotisation Chambre d'Agriculture : 1/2
- budget annexe des prestations sociales agricoles : totalité.

Pour le calcul, la somme du revenu cadastral de chaque parcelle prise à bail est multipliée par les taux déterminés chaque année par le bail et multipliée par les taux déterminés chaque année par les Collectivités, tels qu'ils figurent sur l'avis d'imposition. Ce résultat est multiplié par le taux «pour frais de gestion de la fiscalité locale directe», à savoir 1,076 (sauf pour le BAPSA : 1,086). Sur ces résultats, est calculée la part du PRENEUR en fonction des critères ci-dessus définis.

d) – le PRENEUR prend à sa charge toutes les taxes relatives à des travaux collectifs comme prévu à la clause B4-c et relatives à des bâtiments d'habitation qu'il a effectués lui-même comme prévu à B4-e.

#### D) – DUREE DU BAIL :

##### Clause D - 1 – durée initiale (L 411-5) :

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront le ... .., pour se terminer le ... ..

##### Clause D - 2 – renouvellement (L 411-46) :

A l'expiration des neufs années, le PRENEUR s'il est conformé aux dispositions du présent contrat, a droit au renouvellement du bail pour une nouvelle période de neuf années. S'il n'est pas rédigé de nouveau bail, le présent contrat en tient lieu.

##### Clause D - 3 – refus du renouvellement (L 411-53) :

Le BAILLEUR peut refuser le renouvellement du bail pour les motifs graves et légitimes prévus aux clauses G4 (défaut de paiement et mauvaise exploitation) et G5 (urbanisation). Il notifie ce refus dans les formes prévues à la clause D7.

##### Clause D - 4 – reprise (L 411-58) :

Le BAILLEUR peut refuser le renouvellement du bail, s'il veut reprendre la propriété pour lui-même, son conjoint ou un descendant majeur, ou descendant mineur émancipé de plein droit. Le bénéficiaire de la reprise doit, à partir de celle-ci, s'engager à exploiter la propriété pendant neuf années personnellement ou au sein d'une Société d'exploitation. Il doit habiter sur la propriété ou à proximité, posséder le matériel et le cheptel nécessaires ou les moyens de les acquérir et justifier de l'expérience ou de la capacité professionnelle. Le BAILLEUR notifie cette reprise dans les formes prévues à la clause D7.

##### Clause D - 5 – reprise anticipée (L 411-6) :

a) au moment du renouvellement, le PRENEUR ne peut refuser l'introduction d'une clause permettant la reprise à la fin de la sixième année au profit de son conjoint ou d'un descendant du BAILLEUR. Le bénéficiaire de cette reprise doit remplir les conditions de la clause D4.

b) – le propriétaire ou copropriétaire mineur peut exercer une telle reprise tous les trois ans, lorsqu'une clause de ce type est inscrite dans le bail, et ce à compter de sa majorité ou émancipation. Il doit remplir les conditions de la clause D4.

c) – ces deux types de reprise doivent être notifiés dans les formes prévues à la clause D7, mais deux ans à l'avance.

##### Clause D - 6 – reprise pour construction (L 411-57) :

Le BAILLEUR peut reprendre les terres qui sont nécessaires à la construction d'une maison d'habitation, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille, jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré inclus, selon la surface maximum suivante :

- 2000 m<sup>2</sup> lorsqu'il n'existe pas de réseau collectif d'assainissement,
- 1000 m<sup>2</sup> s'il existe un réseau collectif d'assainissement.
- en ce qui concerne la reprise de terrains attenant ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante, la superficie est fixée à 1000 m<sup>2</sup>.

Il le notifie dans les formes prévues à la clause D7.

##### Clause D - 7 – congé (L 411-47) :

Le BAILLEUR doit délivrer son congé au PRENEUR par exploit d'huissier dix-huit mois avant la date d'effet du congé. Le congé doit mentionner les motifs du BAILLEUR, le cas échéant le bénéficiaire de la reprise, le délai de forclusion suivant : le PRENEUR a quatre mois à compter de la réception pour contester le congé devant le Tribunal paritaire.

**Clause D - 8 – renonciation au renouvellement (L 411-55) :**

Le PRENEUR qui entend ne pas renouveler son bail doit le notifier au propriétaire dix-huit mois au moins avant la fin du bail.

**E) – CONDITIONS GENERALES DU BAIL :**

**Clause E - 1 – usage et conservation des biens (L 411-27):**

a) – le PRENEUR jouit de la propriété en bon père de famille, en exploitant agricole soigneux et actif, selon des méthodes rationnelles et avec une main d'œuvre proportionnée aux besoins de l'exploitation en vue d'obtenir des produits de qualité. L'état d'entretien de la propriété doit constamment se maintenir au niveau ou tendre vers celui des propriétés voisines, de conditions analogues, bien tenues.

b) – le PRENEUR ne peut changer la destination de la propriété qui est exclusivement à vocation agricole. Il doit s'abstenir de commettre toute dégradation et respecter les limites de la propriété.

c) – le PRENEUR ne peut souffrir, sans le signaler au BAILLEUR qu'il soit commis des dégâts ou des dégradations à la propriété. Il s'oppose à tout empiètement ou à toute usurpation et doit en prévenir le BAILLEUR dans les 15 jours sous peine d'en demeurer responsable.

d) – le BAILLEUR doit, de la même façon, permettre au PRENEUR une jouissance paisible et l'avertir préalablement de tous les agissements qui, de son fait ou de celui de tiers autorisés par lui, viendraient troubler sa jouissance.

Les troubles de jouissance de ce fait ayant entraîné directement ou indirectement une perte de récolte dûment constatée et substantielle font l'objet d'une indemnisation selon le droit commun, celle-ci pouvant être déduite de la part de produits revenant au BAILLEUR.

**Clause E - 2 – bâtiments :**

a) – le PRENEUR est responsable et prend à sa charge toutes les réparations locatives. Sont des réparations locatives, les travaux d'entretien courant et les menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Il s'agit notamment des travaux d'entretien des huisseries, plafonds, cloisons, revêtements de sol, placards et menuiseries et du maintien en état de marche des conduites d'eau, de gaz, des vidanges, des sanitaires et des installations électriques, des appareils et conduites de chauffage, ainsi que des crèches, mangeoires, râteliers, escaliers, paliers, planches de grange et menues réparations de toiture.

b) – ne sont pas dues par le PRENEUR les réparations occasionnées par la vétusté, le vice de la construction ou de la matière ou par la force majeure. Néanmoins, il s'engage à informer le BAILLEUR dès que de grosses réparations s'avèreraient nécessaires.

c) – le BAILLEUR prend à sa charge les grosses réparations aux bâtiments indispensables à l'exploitation ou l'habitation du PRENEUR : murs, voûtes, rétablissement des poutres, couverture et plus généralement tous les travaux autres que les réparations locatives. Toutefois, ces réparations ne peuvent lui être imposées, si leur coût est hors de proportion avec la valeur globale de la propriété ou le produit du métayage et notamment si elles font suite à des dégradations importantes dues à la vétusté. En ce cas, ces dégradations sont assimilées à une destruction partielle par cas fortuit ainsi qu'il est prévu à la clause G1 : le PRENEUR peut prendre en charge les travaux de réparation par autorisation expresse du BAILLEUR moyennant indemnité éventuelle selon les modalités des clauses B4 et B5.

d) – le PRENEUR est tenu de laisser pénétrer le BAILLEUR dans les bâtiments, lorsque ce dernier en a fait la demande pour raisons sérieuses et légitimes. De la même façon, il ne pourra s'opposer à l'entrée des personnes mandatées par le BAILLEUR pour effectuer de grosses réparations. Il souffrira ces grosses réparations sans pouvoir demander indemnité lorsqu'elles s'avèrent nécessaires, même si elles durent plus de 40 jours, pourvu qu'elles aient lieu sans interruption, sauf cas de force majeure.

e) – le PRENEUR doit occuper les bâtiments selon leur destination et les tenir constamment garnis de matériel, cheptel et récoltes de l'exploitation qu'ils soient sa propriété ou qu'ils lui soient confiés par le BAILLEUR. Il est tenu d'habiter personnellement le logement et le tenir constamment garni de meubles meublants.

**Clause E - 3 – exploitation :**

a) – la direction de l'exploitation appartient au PRENEUR.

b) – **terres** : le PRENEUR laboure, ensemence et cultive les terres en temps et saisons convenables. Il conserve un assolement normal pour la région et s'engage, à défaut d'assolement complet, à reconstituer le sol au moyen de fumures, amendements et engrais appropriés et en quantités suffisantes. Il détruit en temps et saisons convenables les mauvaises herbes, insectes et cryptogames. Il emploie de préférence des semences sélectionnées.

c) – prairies : le PRENEUR prend soin des prairies comme des terres en les fumant, les amendant et y épandant des engrais. Il les maintient constamment en bon état de fauche, notamment en répandant les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles qui pourraient y croître.

d) – retournement – mise en herbe : le PRENEUR peut procéder au retournement de parcelles en herbe ou à la mise en herbe de parcelles de terre pour améliorer les conditions de l'exploitation selon les modalités prévues à la clause B5, alinéa 2. Il peut, de la même façon, mettre en œuvre des moyens cultureux ou d'élevage non prévus au présent contrat pourvu qu'ils améliorent les conditions de l'exploitation.

e) – élevage : le PRENEUR recherche pour son élevage des reproducteurs de race et de bonne origine. Il désinfecte et chaule au moins une fois par an les étables, écuries et porcheries. Il procède à la récolte du lait avec tous les soins désirables en vue de l'obtention d'un lait propre et sain.

f) – paille – foin – fumier (L 415-2) : le PRENEUR ne peut vendre aucun foin, aucune paille, aucun fumier. Le tout doit être utilisé chaque année sur la ferme. En cas d'excédent important, il peut, avec l'accord du BAILLEUR, vendre une partie de ces produits. A sa sortie, il laisse les mêmes quantités de denrées en stock que celles qu'il a trouvées en entrant.

g) – plantations : le BAILLEUR est tenu d'assurer la permanence des plantations, sauf compensation réalisée par des plantations effectuées antérieurement à l'arrachage. La répartition des frais peut se faire comme suit : à la charge du BAILLEUR, frais comportant un apport rémunérable de services ou de biens extérieurs à l'exploitation (défonçage, plants, piquets, etc...), à la charge du PRENEUR, les frais de main d'œuvre et de tractions nécessaires à la plantation, les frais d'entretien de la plantation jusqu'à son entrée en production étant partagés selon les modalités de la clause C1b.

Les plants morts de moins de 9 ans sont remplacés dans les mêmes conditions. Au-delà, les parties ne peuvent plus s'obliger. Le BAILLEUR peut refuser une replantation simultanée ou exiger un arrachage définitif s'il justifie d'un coût de replantation hors de proportion avec la valeur globale de la propriété ou avec le produit du métayage.

Tout arrachage, toute plantation nouvelle, doit se faire par accord unanime du BAILLEUR et du PRENEUR. Le PRENEUR effectue en temps et saison convenables tous les soins aux plantations : cultures, tailles, traitements, irrigation, cueillette, vendanges. Si la replantation est effectuée aux frais exclusifs du PRENEUR ou si ce dernier effectue, avec autorisation délivrée selon la clause B4-d, une plantation sur un terrain loué nu, ladite plantation est exclue de tout partage avec le BAILLEUR pendant la période qui précède l'entrée en production, puis pendant une période consécutive de la même durée.

h) – arbres : le PRENEUR entretient les arbres non fruitiers et les haies de la propriété ; les élaguera en temps et saison convenables s'il est d'usage de le faire. Le bois d'élagage et les branches mortes récoltés à cette occasion étant sa propriété. Les troubles de jouissance de ce fait ayant entraîné directement ou indirectement une perte de récolte dûment constatée et substantielle font l'objet d'une indemnisation selon le droit commun, celle-ci pouvant être déduite de la part de produits revenant au BAILLEUR. Les coupes sont décidées par le BAILLEUR et effectuées à son bénéfice. Toutefois, le PRENEUR peut abattre les arbres morts, leurs branches étant alors sa propriété, à charge pour lui d'effectuer leur remplacement aux mêmes conditions que pour les plantations. Il peut utiliser pour son compte les plants de vigne morts, les branches des arbres coupés à l'occasion de taille, ainsi que le bois des arbres fruitiers coupés ou arrachés par ses soins.

#### Clause E - 4 – entretien général :

a) – le PRENEUR conservera en bon état de viabilité tous les cours et chemins privés de la propriété. Il maintiendra les clôtures, talus, murs en pierres sèches et haies en bon état, sauf cas de force majeure. Les murs construits à chaux et à sable sont entretenus aux frais du BAILLEUR.

b) – le PRENEUR entretiendra en temps et saison convenables, les canaux, fossés, rigoles et saignées appartenant à la propriété et nécessaires, soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres et prés. Les ouvrages d'art et les vannes sont entretenus aux frais du BAILLEUR.

c) – le PRENEUR peut, sous réserve de l'accord du BAILLEUR, selon la clause B4-a, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites de la propriété, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation.

#### Clause E - 5 – charges :

##### a) – charges sociales :

- assurances sociales : elles sont en totalité à la charge du PRENEUR, le cas échéant.
- assurance maladie et assurance vieillesse des exploitations agricoles : chaque partie au présent contrat est assujettie à une cotisation individuelle : la part cadastrale de cette cotisation est acquittée à concurrence du 1/3 pour le BAILLEUR et des 2/3 pour le PRENEUR.
- prestations familiales : la cotisation est supportée moitié par le BAILLEUR et moitié par le PRENEUR, sauf convention contraire entre les parties.

- accidents du travail : le PRENEUR est seul tenu à la souscription et au paiement de la cotisation couvrant les accidents du travail du personnel et des membres de sa famille qui y sont assimilés ; le BAILLEUR lui rembourse le 1/3 de cette cotisation. Le PRENEUR est seul responsable vis-à-vis des victimes d'accident ou leurs ayants-droit.

b) – assurances (L 415-3) : le BAILLEUR prend à sa charge exclusive l'assurance incendie des bâtiments d'exploitation et d'habitation ; le PRENEUR ne peut être tenu pour responsable en cas de sinistre, sauf faute de sa part. L'indemnité perçue par le BAILLEUR doit être affectée dans les plus brefs délais à la remise en état des bâtiments sinistrés. Le PRENEUR prend à sa charge toutes les autres polices d'assurances concernant le mobilier, le matériel, le cheptel, les installations, pailles, fourrages, récoltes et risques locatifs, y compris si ces biens sont mis à disposition par le BAILLEUR. BAILLEUR et PRENEUR souscrivent chacune une police d'assurance responsabilité civile. Si, d'un commun accord, les parties décident de souscrire des polices d'assurances concernant les pertes de récoltes par cas fortuit, les primes et cotisations seront partagées à raison d'A/3 pour le BAILLEUR et de 2/3 pour le PRENEUR.

c) – calamités agricoles : si la totalité ou une partie de la récolte est enlevée par cas fortuit, le PRENEUR ne peut réclamer une indemnité au BAILLEUR : la perte est supportée à raison d'1/3 pour le BAILLEUR et de 2/3 pour le PRENEUR. Les cotisations d'assurances exigibles pour bénéficier de la législation sur les calamités agricoles sont partagées de façon identique. En cas d'exemption ou de réduction d'impôt consécutive à une calamité agricole, le BAILLEUR ristourne au PRENEUR les 2/3 de son montant. Les indemnités perçues au titre des calamités agricoles et relatives à des pertes de récoltes se partagent de la même façon ; celles relatives à la destruction d'ouvrages ou de plantations se partagent à raison de la participation de chacun dans la reconstitution si elle est effectuée, sinon à raison d'1/3 pour le BAILLEUR et de 2/3 pour le PRENEUR. Les demandes d'indemnisation sont présentées par le PRENEUR.

#### Clause E - 6 – mises à disposition :

a) – lorsque le BAILLEUR fournit au PRENEUR un fonds en matériel ou en cheptel, ce dernier est tenu : de procurer à ce fonds tous les soins nécessaires, d'en partager les produits et les charges (entretien, amortissement) ainsi qu'il est prévu à la clause C1, de le restituer tel quel ou d'en rembourser la valeur au BAILLEUR en fin de bail, en tenant compte de la part d'amortissement qui a déjà été prise en charge. Par convention expresse, les parties peuvent s'entendre sur des modalités différentes.

b) – toutefois, le PRENEUR pourra conserver le petit outillage, à charge pour lui d'indemniser le BAILLEUR.

#### Clause E - 7 – bois et forêts :

a) – Le PRENEUR peut laisser pacager les bois et taillis sauf interdiction expresse du BAILLEUR lors de la conclusion du bail.

b) – le PRENEUR doit laisser tous les droits de passage nécessaires à l'exploitation des bois et bois-taillis desservis par la propriété, à charge d'indemnisation éventuelle des dégâts aux récoltes.

c) – comme prévu au Titre IV de l'arrêté préfectoral réglementant les baux ruraux dans le département de l'Ardèche, le PRENEUR peut procéder au défrichement des petites surfaces boisées à l'intérieur ou en bordure de parcelles non cadastrées en bois ou bois-taillis et gênant l'exploitation des terres à condition de respecter les formalités prévues à la clause B4-c.

#### Clause E - 8 – chasse :

a) – le droit de chasse appartient au BAILLEUR, pour lui-même ou pour les personnes qu'il autorise à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait.

b) – le PRENEUR a pour lui-même le droit de chasser sur la propriété louée. Ce droit lui est strictement personnel ; il ne peut, ni le donner, ni le céder. Il ne le prive pas de la faculté de demander réparation des dommages causés par le gibier. Les restrictions au droit de chasse décidées s'imposent au PRENEUR.

c) – LE BAILLEUR dispose à sa guise du droit de pêcher.

#### F – TRANSMISSION DE JOUISSANCE (L 411-35 et suivants) :

##### Clause F - 1 – cession du bail (L 411-35 et L 411-36) :

Toute cession du bail est interdite, sauf si elle est consentie au profit des descendants du PRENEUR ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés ou au conjoint participant à l'exploitation, avec l'agrément du BAILLEUR, ou à défaut, avec l'autorisation du Tribunal paritaire. De même, le PRENEUR peut associer à son bail, en tant que co-preneur, l'un de ses descendants majeurs ou son conjoint participant à l'exploitation.

##### Clause F - 2 – sous-location :

a) – toute sous-location est interdite. Toutefois, le BAILLEUR peut autoriser le PRENEUR à consentir la sous-location de certains bâtiments ou terrains pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de 3 mois consécutifs. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration. En cas de refus du BAILLEUR, le PRENEUR peut saisir le Tribunal paritaire. Le Tribunal peut, s'il estime non fondés les motifs de l'opposition du BAILLEUR, autoriser le PRENEUR à conclure la sous-location envisagée. Dans ce cas, il fixe éventuellement la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au BAILLEUR.

b) – le PRENEUR peut toutefois héberger ascendants, descendants, frères, sœurs et leurs conjoints, sans pouvoir exiger d'extension du logement.

**Clause F - 3 – sociétés :**

a) – le PRENEUR ne peut faire apport de son droit au bail à une Société d'Exploitation Agricole qu'avec l'agrément personnel du BAILLEUR ; de la même façon, il ne peut mettre les terres ou bâtiments loués à la disposition d'une telle Société qu'avec l'agrément personnel du BAILLEUR.

b) – en ce cas, une convention est conclue entre le BAILLEUR et la Société, afin de déterminer la façon de calculer les frais et les produits devant faire l'objet du partage.

**Clause F - 4 – échanges en jouissance :**

Le PRENEUR peut effectuer les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation de la propriété. Il doit, au préalable notifier l'opération au BAILLEUR qui peut s'y opposer en saisissant le Tribunal paritaire.

**G – FIN DU BAIL :**

**Clause G - 1 – destruction des biens (L 411-30) :**

a) – lorsque la totalité des biens compris dans le bail sont détruits intégralement par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.

b) – 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.

c) – si le bien n'est pas reconstruit, le PRENEUR peut demander la résiliation du bail.

**Clause G - 2 – décès du PRENEUR (L 411-34) :**

a) – en cas de décès du PRENEUR, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq dernières années antérieurement au décès.

b) – les ayants-droit du PRENEUR ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur.

c) – la même faculté est accordée au BAILLEUR lorsque le PRENEUR ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées au a).

d) – à défaut d'accord amiable, la résiliation est prononcée par le Tribunal paritaire.

**Clause G - 3 – résiliation demandée par le PRENEUR (L 411-33) :**

a) – le PRENEUR peut demander la résiliation dans les cas suivants :

- incapacité au travail, grave et permanente, du PRENEUR ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme.

- décès d'un ou de plusieurs membres de la famille indispensables au travail de la ferme.

- acquisition par le PRENEUR d'une autre propriété qu'il doit exploiter lui-même.

b) – à défaut d'accord amiable, la résiliation est prononcée par le Tribunal paritaire.

c) – le PRENEUR peut résilier le bail tous les trois ans à sa volonté et en avertir le BAILLEUR au moins six mois avant chaque période triennale.

**Clause G - 4 – résiliation pour faute du PRENEUR (L 411-31) :**

a) – le BAILLEUR peut demander la résiliation s'il justifie de l'un des motifs suivants :

- deux défauts de paiement ou de livraison de la part des produits revenant au BAILLEUR ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance.

- agissements du PRENEUR de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

b) – en toute hypothèse, les motifs sus-indiqués ne sauraient être retenus en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

c) – peut être considéré comme un agissement de nature à compromettre la bonne exploitation, le fait pour le PRENEUR de ne pas remplir plusieurs des obligations énoncées à son encontre par les clauses E, F ou I 1.

d) – à défaut d'accord amiable, la résiliation est prononcée par le Tribunal paritaire.

**Clause G - 5 – résiliation pour urbanisation (L 411-32) :**

a) – s'il existe un document d'urbanisme rendu public ou approuvé, le BAILLEUR peut résilier le bail sur les parcelles classées en zone urbaine.

b) – en dehors de ces zones urbaines où il n'existe pas de Plan, le BAILLEUR ne peut résilier le bail qu'avec l'autorisation du Préfet donnée après avis de la Commission des Baux Ruraux.

c) – la résiliation prend effet un an après la notification au PRENEUR de la décision du BAILLEUR et de son engagement à changer ou faire changer la destination des terrains dans les trois ans suivant ladite résiliation et dans le respect des règlements d'urbanisme.

d) – lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, le PRENEUR peut exiger qu'elle porte sur la totalité de la propriété.

e) – le PRENEUR est indemnisé comme il le serait en cas d'expropriation. Il peut se maintenir jusqu'à la fin de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité.

**Clause G - 6 – conversion en fermage (L 417-11) :**

a) – à l'expiration de chaque année culturale à partir de la troisième année du présent contrat, chacune des parties peut demander sa conversion en bail à ferme en notifiant la demande à l'autre partie au moins douze mois auparavant.

b) – en cas de contestation, le Tribunal paritaire peut ordonner la conversion dans l'un des cas ci-après :

- défaut d'entretien des bâtiments par le BAILLEUR  
- refus du BAILLEUR à participer, à raison du 1/3, aux investissements en cheptel ou en matériel indispensables à l'exploitation.

- le PRENEUR est propriétaire de plus des 2/3 de la valeur du matériel et du cheptel.

- une constante collaboration personnelle entre les parties n'a pu être assurée.

c) – de plus, la conversion ne peut être refusée, si le présent contrat existe depuis 8 ans et plus.

d) – la demande de conversion ne peut être considérée comme une rupture du contrat, celui-ci se poursuit d'après les règles propres aux baux à la ferme.

**H – MUTATION DE PROPRIETE :**

**Clause H - 1 – vente (L 412-1 et suivants) :**

a) – si le BAILLEUR décide ou est contraint d'aliéner la propriété louée à titre onéreux, sauf en cas d'expropriation, il ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte du droit de préemption du PRENEUR. Le PRENEUR, s'il exerce au moins pendant trois ans la profession agricole et exploite par lui-même ou par sa famille la propriété, bénéficie de ce droit.

b) – ce droit ne peut être exercé si la propriété est vendue au profit de parents ou alliés jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré inclus, sauf si le PRENEUR est lui-même parent ou allié jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré inclus.

c) – le PRENEUR peut exercer ce droit, soit pour exploiter lui-même, soit pour faire assurer l'exploitation de la propriété par son conjoint s'il a participé à l'exploitation ou par un descendant qui a exercé la profession agricole pendant trois ans au moins ou qui est titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole. Il peut se faire remplacer par ces mêmes personnes dans l'exercice de ce droit.

d) – le bénéficiaire du droit de préemption prend l'engagement d'exploiter personnellement la propriété pendant 9 ans. Il ne pourra exercer le droit de préemption s'il est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à la surface définie au Titre III de l'arrêté préfectoral réglementant les baux ruraux dans le département de l'Ardèche(3 S.M.I.).

e) – après avoir été informé par le BAILLEUR de son intention de vendre, le Notaire chargé d'instrumenter fait connaître au PRENEUR le prix, les charges, les conditions de la vente projetée. Cette communication vaut offre de vente. Le PRENEUR dispose de deux mois à compter de sa réception pour signifier son acceptation ou sa renonciation à l'offre, son silence valant renonciation. La renonciation entraîne la poursuite de toutes les clauses du présent contrat avec le nouveau propriétaire BAILLEUR, si la vente a lieu. L'acceptation entraîne la vente au PRENEUR.

**Clause H - 2 – donation – succession :**

a) – le présent bail ne fait pas obstacle à la transmission des biens à titre gratuit. Le ou les nouveaux propriétaires issus de la transmission de la propriété reprennent à leur compte les obligations du BAILLEUR.

b) – en cas de création de petites parcelles par un partage, celles-ci restent soumises au Statut des baux ruraux jusqu'à l'expiration du bail.

**I) – DECLARATIONS :**

**Clause I - 1 – Contrôle des Structures (S.M.I. = Surface Minimum d'Installation) (L 331-1 et suivants) :**

a) – le PRENEUR déclare qu'en dehors de la propriété, objet du présent bail, il exploite déjà une surface de ... .. représentant un ratio S.M.I. de ... ..

b) – les parties déclarent l'une et l'autre parfaitement connaître la réglementation relative (Contrôle des Structures) à la S.M.I. énoncée par l'article L 331-1 et suivants du code rural et par le Schéma Directeur Départemental des Structures de l'Ardèche (annexe 3).

c) – le PRENEUR déclare, en outre, avoir effectué toutes les formalités nécessaires pour bénéficier de l'autorisation d'exploiter, autorisation qu'il a obtenue le ... .. ou qu'il est réputé avoir obtenu de droit.

d) – il s'engage à informer le BAILLEUR de toute modification qui interviendrait au cours de ce bail dans la structure de son exploitation telle qu'elle résulte de ce bail.

**Clause I - 2 – enregistrement :**

a) – celui-ci n'est plus obligatoire. Les parties peuvent présenter volontairement les baux à l'enregistrement à leur Centre des Impôts. Le PRENEUR prend alors à sa charge les droits fixes en vigueur (15 € en 2005).

**Clause I - 3 – frais divers :**

Les autres frais d'établissement sont partagés entre les parties à raison d'1/3 pour le BAILLEUR et 2/3 pour le PRENEUR.

**Clause I - 4 – conciliation :**

a) – pour l'exécution des présentes et leurs suites et pour tous les désaccords qui pourraient en résulter, les parties s'engagent à saisir le Tribunal paritaire dont dépend la propriété pour mettre fin à leur différend par la procédure de conciliation et, en cas d'impossibilité, par un jugement.

b) – elles déclarent, pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail, s'en référer au Livre IV du code rural ainsi qu'aux usages locaux qu'elles déclarent l'une et l'autre parfaitement connaître.

A .....

le .....

Fait en ... .. exemplaires.

**Signataire du bailleur,**

**Signature du preneur,**

- préciser la qualité du bailleur (usufruitier, nu-propriétaire, co-indivisaire).
- chaque signature doit être précédée de la mention manuscrite «Lu et approuvé».
- faire autant d'exemplaires qu'il y a de parties intéressées.

Préfecture de l'Ardèche  
Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt de l'Ardèche

**ARRETE PREFECTORAL N° 2001/1031  
ETABLISSANT LE SCHEMA DIRECTEUR DEPARTEMENTAL  
des structures agricoles du département de l'Ardèche**

**Le PREFET de l'ARDECHE**  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole et notamment son article 23 ;  
VU le livre III du code rural, notamment :

- le titre premier :
  - article L 312-1 relatif au schéma directeur départemental des structures agricoles,
  - article L 312-5 relatif à l'unité de référence,
  - article L 312-6 relatif à la surface minimum d'installation
- le titre troisième relatif à la politique d'installation et au contrôle des structures et de la production :
  - articles L 330-1 et L 330-2 relatifs à la politique d'installation en agriculture,
  - articles L 331-1 à L 331-11 relatifs au contrôle des structures des exploitations agricoles,
  - articles R 331-1 à 331-7 du code rural (titre 3<sup>ème</sup>) relatifs au contrôle des structures des exploitations agricoles

VU le décret n° 2000-654 du 10 juillet 2000 relatif à la mise en œuvre d'une mesure de préretraite pour les agriculteurs en difficulté ;

VU les arrêtés préfectoraux des 6 octobre 1999, 16 novembre 1999 et 25 octobre 1999 constituant la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture modifiés par l'arrêté préfectoral du 5 mars 2001 ;

VU le précédent schéma directeur départemental des structures agricoles de l'Ardèche (arrêté préfectoral du 18 juin 1997) ;

VU l'avis de la Chambre d'Agriculture émis le 10 mai 2001 ;

VU l'avis du Conseil général émis le 11 juin 2001 ;

VU l'avis de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture émis le 17 avril 2001 ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

**ARRETE :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : pour l'application de l'article L 331-3 du code rural, les orientations de la politique d'aménagement des structures d'exploitation dans le département de l'Ardèche sont ainsi définies :

- favoriser l'installation d'agriculteurs remplissant les conditions de formation ou d'expérience professionnelle fixées par les textes réglementaires, ainsi que de ceux engagés dans une démarche d'installation progressive ;
- contribuer à la constitution ou à la préservation d'exploitations familiales à responsabilité personnelle et favoriser l'agrandissement, jusqu'à 50 ha pondérés, des exploitations dont les dimensions sont insuffisantes, afin de constituer une unité à la fois viable et transmissible ;
- éviter le démantèlement des exploitations disposant de bâtiments à usage agricole en état d'utilisation, d'une superficie au moins égale à l'unité de référence ;
- améliorer la structure parcellaire des exploitations.

**ARTICLE 2** : pour l'application de l'article L 331-3 du code rural, les priorités dans l'affectation des terrains rendus disponibles sont ainsi définies :

1. réinstallation complète d'un agriculteur de moins de 55 ans (ou dont la succession est assurée) exproprié ou évincé suite à une reprise datant de moins de 5 ans, sur une superficie inférieure ou égale au seuil fixé à l'article 4 a.
2. installation d'un jeune agriculteur remplissant les conditions d'octroi des aides à l'installation.
3. installation d'agriculteurs âgés de moins de 40 ans, n'ayant pas la qualité de jeune agriculteur au regard des aides à l'installation, mais répondant aux conditions d'expérience professionnelle définies pour l'obtention d'un P.A.M. ou C.T.E.
4. installation d'un jeune agriculteur engagé dans une démarche d'installation progressive.
5. confortation d'une exploitation voisine, dans la limite de distance fixée à l'article 4 c, dont un descendant du chef d'exploitation est dans un cycle de formation lui permettant d'obtenir la D.J.A.
6. confortation d'une exploitation voisine, dans la limite de distance fixée à l'article 4 c, pour lui permettre de passer au-dessus du seuil de l'unité de référence, sans dépasser le seuil fixé à l'article 4 a.
7. confortation d'une exploitation voisine, dans la limite de distance fixée à l'article 4 c, ne conduisant pas à dépasser le seuil fixé à l'article 4 a.
8. confortation d'une exploitation dont le siège est situé à une distance supérieure à celle fixée à l'article 4 c, et ne conduisant pas à dépasser le seuil fixé à l'article 4 a.
9. confortation d'une société agricole jusqu'au seuil fixé à l'article 4 a par associé exploitant, dans la limite de 3 associés.
10. autres agrandissements jusqu'à 2 unités de référence par exploitant, présentant un projet économique de nature à créer des emplois stables sur l'exploitation ou dans son prolongement direct.

**ARTICLE 3** : l'unité de référence définie à l'article L 312-5 du code rural est fixée à **38 ha**.

Pour appliquer les seuils de contrôles de l'article 4 suivant, les surfaces de cultures spécialisées se verront appliquer une pondération basée sur les coefficients résultant des surfaces minimums d'installation et figurant à l'article 5 du présent arrêté, tandis que les productions hors-sol seront prises en compte selon les critères de l'article L 331-2.

**ARTICLE 4** : seuils pour les demandes d'autorisation d'exploiter :

- a) en application du 1° de l'article L 331-2 du code rural, le seuil de contrôle des installations, agrandissements ou réunions d'exploitations agricoles est fixé à **50 ha** soit environ 1,315 unités de référence.
- b) en application du a) du 2° de l'article L 331-2 du code rural, le seuil de contrôle des opérations ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole supérieure au seuil, ou de ramener la superficie d'une exploitation en-deça de ce seuil, est fixé à **19 ha** soit **0,5 unité de référence**.
- c) en application du 5° de l'article L 331-2 du code rural, le seuil de distance (par rapport au siège d'exploitation) pour les agrandissements ou réunions d'exploitations est fixé à **12 km** mesuré sur la voie d'accès la plus courte.
- d) en application du 6° de l'article L 331-2 du code rural, le seuil de contrôle des opérations réalisées par une société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) ayant pour conséquence de supprimer une unité économique égale ou supérieure au seuil, est fixé à **19 ha** soit 0,5 unité de référence.

**ARTICLE 5 :**

- a) la surface minimum d'installation est fixée à 19 ha en polyculture – élevage.  
 b) la surface minimum d'installation, pour chaque nature de culture est fixée à :

	SMI (ha)	A titre indicatif coefficient applicable à la SMI de 19 ha
Terres labourables et prairies	19	1
Prairies irriguées	15	1,266
Pâtures (landes 1)	50	0,380
Parcours (landes 2)	90	0,211
Plantes à parfum et médicinales	10	1,9
Tabac	4	4,750
Cultures de production de semences	8	2,375
Cultures légumières et florales		
- de plein champ	6	3,166
- sous petit tunnel	3	6,333
- sous serre froide	1	19
- sous serre chaude	0,50	38
Vignes		
- AOC générique	5	3,8
- AOC village	4,3	4,4
- AOC Côtes-du-Vivarais	7	2,7
- vin de pays	7,5	2,533
- VCC et pied-mère	8	2,375
Vergers (toutes espèces hormis châtaigniers)		
- irrigués	5	3,8
- non irrigués	7	2,714
Vergers de châtaigniers, oliviers et amandiers	19	1
Petits fruits	3	6,333
Pépinières	2	9,5

**ARTICLE 6 :** en application de l'article 11 de la loi n° 86-19 du 6 janvier 1986 relative au régime de retraite agricole, la superficie est fixée à **un cinquième de la surface minimale d'installation**.

**ARTICLE 7 :** l'arrêté préfectoral du 18 juin 1997 est abrogé.

**ARTICLE 8 :** le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Ardèche et le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à PRIVAS, le 13 juillet 2001

Pour le PREFET,  
Le Secrétaire Général,

Jean-Claude BERNARD

