



**PRÉFET  
DE LA DRÔME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires  
Service agriculture  
Pôle conjoncture, structures et missions transversales  
ddt-sa-pcsmt@drome.gouv.fr**

ARRÊTÉ N° [26-2024-11-14-00001](#) du 14 novembre 2024

modifiant l'arrêté n° 26-2024-10-14-00002 portant statut juridique des baux ruraux et fixant les modalités d'application du statut du fermage et du métayage dans le département de la Drôme, applicable aux baux nouveaux et aux baux renouvelés.

**Version consolidée**

## SOMMAIRE

TITRE I - SEUILS DE SUPERFICIE FIXÉS EN APPLICATION DES ARTICLES L411-3, L412-5, L411-39 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME .....	3
TITRE II - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE - PRINCIPES GÉNÉRAUX .....	4
TITRE III - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES TERRES NUES, DES LANDES ET PARCOURS .....	5
TITRE IV - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES ASPERGERAIES EN PLACE .....	7
TITRE V - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES OLIVERAIES EN PLACE LORS DE LA CONCLUSION DE LA LOCATION .....	8
TITRE VI - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES NOYERAIES EN PLACE LORS DE LA CONCLUSION DE LA LOCATION .....	10
TITRE VII - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES VERGERS EN PLACE LORS DE LA CONCLUSION DE LA LOCATION .....	11
TITRE VIII - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES VIGNOBLES EN PLACE LORS DE LA CONCLUSION DE LA LOCATION .....	13
TITRE IX – IRRIGATION .....	17
TITRE X - DÉTERMINATION DE LA FRACTION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION ET D'HABITATION .....	17
TITRE XI - VARIATION DE LA VALEUR LOCATIVE EN FONCTION DE LA DURÉE DES LOCATIONS .....	23
TITRE XII - ÉCHELONNEMENT DU PAIEMENT DU FERMAGE .....	23
TITRE XIII - BAIL TYPE À FERME .....	24
TITRE XIV - BAIL TYPE À FERME CONCERNANT LES PARCELLES OU EXPLOITATION EN VIGNES .....	25
TITRE XV - BAIL-TYPE A FERME CONCERNANT LES PARCELLES OU EXPLOITATION EN VERGERS, NOYERAIES, OLIVERAIES .....	27
TITRE XVI - BAIL TYPE À MÉTAYAGE .....	30
TITRE XVII - TABLES D'AMORTISSEMENT DESTINÉES AU CALCUL DES INDEMNITÉS AUXQUELLES LES PRENEURS DE BAUX RURAUX ONT DROIT EN APPLICATION DE L'ARTICLE L411-7 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME .....	33
TITRE XVIII - LISTE DES TRAVAUX QUI PEUVENT ÊTRE EFFECTUÉS PAR LES PRENEURS SANS L'ACCORD PRÉALABLE DES BAILLEURS.....	35
TITRE XIX – SUPERFICIE QU'UN BAILLEUR PEUT REPRENDRE POUR LUI-MÊME POUR LA CONSTRUCTION.....	35

**Le Préfet de la Drôme,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,**

**VU** le code rural et de la pêche maritime, livre IV titre I relatif aux baux ruraux et notamment l'article L411-11,

**VU** la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967,

**VU** la loi n°95-2 du 2 janvier 1995 relative aux prix des fermages modifiée,

**VU** la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,

**VU** la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,

**VU** le décret n°2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les maxima et les minima du loyer des bâtiments d'habitation,

**VU** le décret n°2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composants,

**VU** le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de Monsieur DEVIMEUX Thierry en qualité de préfet de la Drôme,

**VU** l'arrêté préfectoral n°26-23-03-13-00003 du 13 mars 2023 portant modification de la composition de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux de la Drôme,

**VU** l'arrêté préfectoral n°20111343-0001 du 9 décembre 2011 modifié par l'arrêté n° 2012335-0019 du 30 novembre 2012 portant statut juridique des baux ruraux et fixant les modalités d'application du Statut du Fermage et du Métayage dans le département de la Drôme,

**VU** l'arrêté préfectoral n°26-2024-04-26-00002 du 26 avril 2024 portant délégation de signature à Monsieur Pierre BARBERA, directeur départemental des territoires de la Drôme,

**VU** l'avis favorable émis le 1<sup>er</sup> décembre 2023 par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux,

**SUR** proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de la Drôme,

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1**

L'arrêté n°26-2024-07-09-00003 du 9 juillet 2024 portant statut juridique des baux ruraux et fixant les modalités d'application du Statut du Fermage et du Métayage dans le département de la Drôme est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes, applicables aux nouveaux contrats et aux contrats renouvelés.

**TITRE I - SEUILS DE SUPERFICIE FIXÉS EN APPLICATION DES ARTICLES L411-3, L412-5, L411-39 DU  
CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME**

**ARTICLE 2**

En application de l'article L 411-3 du Code rural et de la pêche maritime, la nature et la superficie maximum des parcelles louées par un même preneur à un même bailleur, ne constituant pas un corps de ferme ou une partie essentielle d'une exploitation agricole, et pouvant déroger à certaines dispositions du statut des Baux Ruraux sont fixées ainsi :

- **Terrains à usage de polyculture, élevage : 0 ha 40**
- **Terrains, comprenant des vignes, vergers, pépinières, aspergeraies : 0 ha 25**
- **Terrains comprenant des cultures maraîchères intensives : 0 ha 10**

### **ARTICLE 3**

Sont considérées notamment comme parties essentielles d'exploitation ne dérogeant pas aux dispositions du statut du fermage et du métayage :

- les parcelles enclavées dans l'exploitation du preneur, la notion d'enclavement étant définie par l'article 682 du Code Civil et dont la privation serait une gêne certaine à l'exploitation et à son équilibre,
- les parcelles supportant un point d'eau nécessaire à l'exploitation du preneur,
- les parcelles attenantes à un canal, un cours d'eau, un étang, à partir desquels l'irrigation par le preneur est possible, soit par pompage, soit par gravité, pour tout ou partie de l'ensemble des îlots de l'exploitation,
- les parcelles supportant ou contiguës à un bâtiment, utilisées par le preneur pour son exploitation.

### **ARTICLE 4**

En application de l'article L412-5 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur (ou les descendants, ou son conjoint participant à l'exploitation, ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité) ne pourra bénéficier du droit de préemption s'il est déjà propriétaire d'une superficie supérieure à trois fois le seuil mentionné à l'article L312-1 du Code rural et de la pêche maritime.

### **ARTICLE 5 - ÉCHANGE DE PARCELLES LOUÉES**

En application des articles L124-2 et L411-39 du Code rural et de la pêche maritime, la part de surface de fonds loués susceptibles d'être échangés est fixée à la totalité de la surface louée.

Toutefois, les échanges visés ci-dessus ne peuvent porter sur la totalité du bien loué que dans la mesure où sa surface n'excède pas le cinquième du seuil mentionné à l'article L. 312-1 du Code rural et de la pêche maritime, compte tenu de la nature des cultures.

## **TITRE II - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE - PRINCIPES GÉNÉRAUX**

### **ARTICLE 6**

Le prix de chaque fermage pour les terres, les cultures permanentes, les bâtiments d'exploitations, d'habitation, est établi en fonction notamment :

- De la durée du bail, compte tenu d'une clause de reprise éventuellement en cours de bail (Titre XI).
- Des méthodes de calcul du prix élaborées par nature de culture (Titre III à X).
- Le loyer des terres nues et bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie par accord entre le bailleur et le preneur entre des maxima et minima fixés par arrêté préfectoral. Le loyer ainsi que les maxima et minima sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice national des fermages.
- Par dérogation, les loyers des cultures permanentes, viticoles, arboricoles, oléicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents, peuvent être évalués en une quantité de denrées comprises entre des maxima et minima fixés par le Préfet. Le prix des denrées est arrêté chaque année sur proposition de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux.
- Le loyer des bâtiments d'habitation est fixé en monnaie par accord entre le bailleur et le preneur entre des maxima et minima fixés par arrêté préfectoral. Le loyer ainsi que les maxima et minima sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers.

### **ARTICLE 7 - COMPOSITION DE L'INDICE NATIONAL DES FERMAGES (article L411-11 du Code rural et de la pêche maritime)**

L'indice est composé :

- a) Pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes ;  
 b) Pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente.  
 L'indice national et sa variation annuelle sont constatés avant le 1er octobre de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

**TITRE III - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES TERRES NUES,  
DES LANDES ET PARCOURS**

**ARTICLE 8 - TERRAINS À USAGE DE POLYCLTURE ET D'ÉLEVAGE**

Le loyer des terres nues est fixé en monnaie par accord entre le bailleur et le preneur, entre des minima et maxima fixés par arrêté préfectoral, après avis de la commission consultative des baux ruraux. Chaque année, le loyer et les minima et maxima sont actualisés en fonction de la variation annuelle de l'indice national constatée avant le 1er octobre, par arrêté du ministre en charge de l'agriculture.

**ARTICLE 9 - DÉTERMINATION DU NOMBRE DE POINTS**

Cette détermination a lieu en affectant à chaque îlot de parcelles sensiblement homogène sur le plan cultural, un certain nombre de points, compte tenu des critères suivants, les surfaces rendues improductives par les bordures boisées ou les plantations forestières étant décomptées de la surface louée :

**POTENTIEL DE PRODUCTION**

- Potentiel de rendement 0 à 40 points
  - Facilité de travail du sol 0 à 10 points
  - Nature du sol 0 à 10 points
  - Régime des eaux 0 à 12 points
- (présence de points d'eau, fraîcheur naturelle, excès d'humidité ou sensibilité à la sécheresse)

**COMMODITÉS DE TRAVAIL DE LA PARCELLE**

- Dimensions, formes, obstacles (arbres, pylônes) 0 à 18 points
- Accès, dispersion 0 à 6 points
- Exposition 0 à 4 points

**TOTAL GÉNÉRAL 0 à 100 points**

Ce potentiel de rendement est déterminé selon la grille suivante :

Rendement moyen en sec* quintaux/hectare Nombre de points	BLÉ quintaux/ha	MAÏS quintaux/ha	PRODUCTION FOURRAGÈRE quintaux/ha
30 à 40	+ 75	+ 100	+ 90
20 à 30	60 à 75	80 à 100	65 à 90
10 à 20	40 à 60	60 à 80	40 à 65
0 à 10	- 40	- 60	- 40

**MAJORATIONS ou MINORATIONS**

- Pentes
  - 5 à 10 % moins 10 %
  - 10 à 15 % moins 20 %

15 à 20 %	moins 30 %
20 à 25 %	moins 40 %
+ 25 % (pentes non mécanisables)	moins 50 %
• Altitude	
600 à 800 mètres	moins 10 %
800 à 1.000 mètres	moins 20 %
+ 1 000 mètres	moins 30 %

Les minorations pour pentes et altitudes peuvent se cumuler.

• Irrigation	
Par un réseau	plus 10 %
Correctif en plus ou en moins pour situation exceptionnelle (submersion, clôtures, érosion, points d'eau, etc).	5 %

La catégorie des terrains à usage de polyculture et élevage donnés à bail sera fonction du nombre de points défini ci-dessus, les 100 points déterminant 10 catégories par tranches de 10 points.

Le minimum est fixé à 1/2 point/ha.

Le maximum est fixé à 100 points/ha.

#### **ARTICLE 10 - CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE DES TERRAINS A USAGE DE POLY-CULTURE ET D'ÉLEVAGE**

La valeur locative s'obtient en multipliant le nombre de points par la valeur du point en monnaie.

#### **ARTICLE 11 - VALEUR LOCATIVE DES LANDES ET PARCOURS**

7 à 14 points à l'hectare pour des landes et parcours permettant de nourrir à l'hectare 4 brebis et plus.

2 à 7 points à l'hectare pour des landes et parcours permettant de nourrir à l'hectare 2 à 4 brebis.

1/2 à 2 points à l'hectare pour des landes et parcours permettant de nourrir à l'hectare moins de 2 brebis.

#### **ARTICLE 12 - TERRES LOUÉES NUES ET PLANTÉES PAR LE PRENEUR (vergers et vignobles)**

Dans le cas de plantations effectuées par le preneur sur des terres louées nues, le service du cadastre est amené à procéder à un changement de catégorie.

Le preneur devra chaque année verser au bailleur une indemnité compensatrice dont le montant sera égal à l'augmentation de l'impôt foncier non bâti supporté par le bailleur du fait de la plantation et dans les conditions prévues au Titre V pour les oliveraies, au Titre VI pour les noyeraies, au Titre VII pour les vergers et au Titre VIII pour les vignobles.

Lors de la rédaction du bail, il est recommandé de dissocier le montant du fermage du montant de l'indemnité compensatrice variable chaque année.

#### **ARTICLE 13 - UTILISATION DES GRILLES DE PLANTATIONS**

Dans tous les cas où la location d'une plantation existante ou à créer (oliviers, noyers, vergers, vignes) donne lieu à fermage fixé sur la base de la valeur du point « terres nues », le nombre de points sera déterminé à l'aide de la grille de la plantation concernée et non de la grille de polyculture élevage.

Pour la notation des plantations existantes ou à créer, le nombre de points relatifs aux critères « terrains » sera multiplié par les coefficients ci-dessous afin d'obtenir une notation sur 100 points.

Oliviers	1.56
Noyers	1.53
Vergers (pêchers, poiriers, pommiers, abricotiers)	2.08
Vignes (autres qu'AOC Clairette)	1.72
Vignes AOC Clairette	1.78

**TITRE IV - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES ASPERGERAIES EN PLACE  
LORS DE LA CONCLUSION DE LA LOCATION**

**ARTICLE 14**

Le loyer des aspergeraies est fixé en monnaie par accord entre le bailleur et le preneur entre des minima et maxima fixés par arrêté préfectoral, après avis de la commission consultative des baux ruraux.

Chaque année, le loyer et les minima et maxima sont actualisés en fonction de la variation annuelle de l'indice national constaté avant le 1er octobre, par arrêté du ministre en charge de l'agriculture.

**ARTICLE 15 - DÉTERMINATION DU NOMBRE DE POINTS**

<i>CRITÈRES RETENUS</i>	
<b>TERRAINS</b>	<b>POINTS</b>
Facilité de travail du sol	0 à 10
Nature du sol	0 à 20
Exposition - Précocité (selon régions du département)	0 à 12
Régime des eaux (excès d'humidité, sécheresse)	0 à 10
Structure parcelle (accès, forme, obstacle, superficie, éloignement)	0 à 16

<i>CRITÈRES RETENUS</i>	
<b>PLANTATIONS</b>	
État sanitaire et âge de la plantation	0 à 18
Variété	0 à 8
Commodité exploitation (écartement)	0 à 6
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>0 à 100 points</b>

La catégorie de l'aspergeraie donnée à bail sera fonction du nombre de points défini ci-dessus, les 100 points déterminant 10 catégories par tranches de 10 points.

Le minimum est fixé à 5 points/ha/an  
Le maximum est fixé à 100 points/ha/an

**ARTICLE 16 - CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE DES ASPERGERAIES EN PLACE LORS DE LA CONCLUSION DU BAIL**

La valeur locative à l'hectare s'obtient en multipliant le nombre de points par la valeur du point en euros.

La durée de vie d'une aspergeraie ne coïncidant pas toujours avec la durée du bail, l'objet de la location risque de changer en cours de bail. Une aspergeraie pourra être arrachée lorsque son rendement sera inférieur à 2 tonnes/ha ou lorsque plus de 25 % des asperges auront un calibre inférieur à 16 mm. Cet arrachage se fera avec l'accord du propriétaire et sous réserve de l'application de l'article L 411-29 du Code rural et de la pêche maritime.

Une nouvelle valeur locative pourra être déterminée pour les années restantes du bail, selon la nouvelle occupation du sol qui se substituera à l'aspergeraie, en fonction des dispositions fixées par arrêté préfectoral régissant les modalités d'application du statut du fermage et du métayage dans le département de la Drôme pour les autres types d'usages agricoles.

#### **ARTICLE 17 - CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CAS OÙ L'ASPERGERAIE EST MISE EN PLACE EN COURS DE BAIL**

La plantation, opération comprenant :

- Les façons culturales de préparation et de mise en état du terrain,
- Les traitements,
- Les amendements,
- La fourniture des plants et la plantation, pourra être effectuée par le bailleur ou par le preneur (avec l'autorisation du bailleur ou à défaut celle du tribunal paritaire).

Dans le cas où c'est le preneur qui réalise la plantation, le fermage fixé en début de bail ne sera pas modifié. Le preneur sortant ayant procédé à ses frais aux opérations de plantation, sera indemnisé de cet investissement.

Cette indemnité sera égale à l'ensemble des dépenses de plantation y compris la valeur de la main-d'œuvre évaluée à la date du départ, déduction faite de l'amortissement de la plantation. Il sera préconisé de calculer celui-ci sur 7 ans de récolte après les trois années de mise en place.

### **TITRE V - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES OLIVERAIES EN PLACE LORS DE LA CONCLUSION DE LA LOCATION**

#### **ARTICLE 18 - DENRÉE UTILISÉE**

La denrée servant de base au calcul de la valeur locative des oliveraies est l'olive.

#### **ARTICLE 19 - DÉFINITION DE LA MÉTHODE DE CALCUL DU PRIX DE LA DENRÉE**

Le prix de la denrée olive est arrêté chaque année sur proposition de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux.

La Commission Consultative Paritaire prend en compte le prix moyen payé au producteur, tel qu'il est constaté par la Direction Départementale des Territoires auprès des principaux opérateurs économiques représentatifs, et la valeur affichée au barème des calamités agricoles de l'année en cours, validé par la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt.

Une moyenne est calculée sur les cinq dernières années en excluant le cours de l'année qui est le plus faible et le cours de l'année qui est le plus fort. Le prix retenu est obtenu sur la base des ratios suivants :

- 70 % olives pour la production d'huile (avec un rendement de 25 %)
- 30 % olives pour la table.

## **ARTICLE 20 - VALEUR DU POINT**

Le point correspond à 2,30 Kg d'olives. La valeur du point est arrêtée chaque année sur proposition de la commission consultative départementale des baux ruraux. Elle s'obtient en multipliant le prix de base retenu pour la denrée olive par la quantité sus indiquée.

## **ARTICLE 21 - DÉTERMINATION DU NOMBRE DE POINTS**

<i>CRITÈRES RETENUS</i>	
<b>TERRAINS</b>	<b>POINTS</b>
• Risque de grêle	0 à 3
• Qualité et vocation du sol	0 à 20
• Exposition et altitude	0 à 10
<i>CRITÈRES RETENUS</i>	
<b>TERRAINS</b>	<b>POINTS</b>
• Risque de gel (grands gels d'hiver trentenaires)	0 à 6
• Régime des eaux (possibilité d'irrigation)	0 à 5
• Facilités d'exploitation (pente, accès, superficie)	0 à 20
<b>PLANTATIONS</b>	
• Etat sanitaire et qualité technique	0 à 12
• Âge (potentiel de rendement)	0 à 12
0 à 20 ans :	0 à 8 points
20 à 30 ans :	6 à 12 points
30 ans et plus :	10 à 12 points
• Etat plantation (alignement, écartement)	0 à 12
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	0 à 100 points

Le minimum est fixé à 20 points/ha/an.  
Le maximum est fixé à 100 points/ha/an.

La catégorie de l'oliveraie donnée à bail sera fonction du nombre de points défini ci-dessus, les 100 points déterminant 10 catégories par tranches de 10 points.

## **ARTICLE 22 - CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE DES OLIVERAIES EN PLACE LORS DE LA CONCLUSION DU BAIL**

La valeur locative à l'hectare s'obtient en multipliant le nombre de points par la valeur du point.

1°/ Il reste établi sur la base du barème de cultures générales (cf titre III ) à compter de la 1ère année de location :

- a) lorsqu'il s'agit d'oliviers plantés aux frais du preneur (plantations ou renouvellement) ;
- b) lorsqu'il s'agit d'oliviers plantés aux frais du bailleur :
  - lorsqu'il s'agit de plantations jeunes pour la période qui précède l'entrée en production conformément au tableau de l'article 50 paragraphe III ;
  - lorsqu'il s'agit de plantations âgées, pour la période au-delà de leur dernière année de production conformément au tableau de l'article 50 paragraphe III.

Dans les trois cas précédents, le fermier devra s'acquitter de l'indemnité compensatrice tel que défini à l'article 12, qui est la différence entre l'impôt foncier verger et l'impôt foncier terres nues, ainsi que de la part de l'impôt visé à l'article 48.

2°/ Il est établi sur la base du barème de location des oliveraies lorsque les plantations ont été réalisées par le bailleur ou lorsqu'elles ont été effectuées par le preneur lequel a obtenu un remboursement intégral des frais engagés (fournitures, frais de mécanisation, main-d'oeuvre...) jusqu'à la mise en production. Le fermage sur la base du barème de location des oliveraies est dû pendant toute la période de production, soit de la 11<sup>ème</sup> année à la 80<sup>ème</sup> année.

<b>TITRE VI - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES NOYERAIES EN PLACE LORS DE LA CONCLUSION DE LA LOCATION</b>
---

**ARTICLE 23 - DÉFINITION DE LA NOYERAIE DONNANT LIEU À PERCEPTION D'UN FERMAGE**

La plantation doit comporter au moins 25 noyers en continu.

**ARTICLE 24 – DENRÉE UTILISÉE**

La denrée servant de base au calcul de la valeur locative des noyeraies est la noix sèche.

**ARTICLE 25 - DÉFINITION DE LA MÉTHODE DE CALCUL DU PRIX DE LA DENRÉE**

Le prix de la denrée noix sèche est arrêtée sur proposition de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux.

La Commission Consultative Paritaire prend en compte le prix moyen payé au producteur, tel qu'il est constaté par la Direction Départementale des Territoires auprès des principaux opérateurs économiques représentatifs, et la valeur affichée au barème des calamités agricoles de l'année en cours, validé par la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt. Le prix retenu est le prix moyen sur les cinq dernières années écoulées en excluant le cours de l'année qui est le plus faible et le cours de l'année qui est le plus fort.

**ARTICLE 26 - VALEUR DU POINT**

Le point correspond à 3 Kg de noix sèches.

La valeur du point est arrêtée chaque année sur proposition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux. Elle s'obtient en multipliant le prix de base retenu pour la denrée noix par la quantité sus indiquée.

**ARTICLE 27 - DÉTERMINATION DU NOMBRE DE POINTS**

<i>CRITÈRES RETENUS</i>	
<b>TERRAINS</b>	<b>POINTS</b>
Qualité et vocation du sol en fonction du verger concerné	0 à 20
Exposition et altitude, risque de gel et grêle	0 à 10
Régime des eaux (possibilité d'irrigation)	0 à 25
Facilités d'exploitation (accès, superficie)	0 à 10
<b>PLANTATIONS</b>	
Superficie par espèce et variété	0 à 20
Etat sanitaire et qualité technique	0 à 15
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>0 à 100 points</b>

La catégorie de la noyeraie donnée à bail sera fonction du nombre de points défini ci-dessus, les 100 points déterminant 10 catégories par tranche de 10 points.

La grille ci-dessus s'applique selon les modalités suivantes :

**MINORATIONS POUR PENTES :**

- |   |            |
|---|------------|
| • 5 à 10 %                              | moins 10 % |
| • 10 à 15 %                             | moins 20 % |
| • 15 à 20 % (limite cultures en lignes) | moins 30 % |
| • 20 à 25 %                             | moins 40 % |
| • + 25 % (pentes non mécanisables)      | moins 50 % |

Le minimum est fixé à 20 points/ha/an

Le maximum est fixé à 100 points/ha/an

**ARTICLE 28 - CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE DES NOYERAIES EN PLACE LORS DE LA CONCLUSION DU BAIL**

La valeur locative s'obtient en multipliant le nombre de points par la valeur du point.

1°/ Il reste établi sur la base du barème de cultures générales (cf titre III) à compter de la 1ère année de location :

a) Lorsqu'il s'agit de noyers plantés aux frais du preneur (plantations ou renouvellement) ;

b) Lorsqu'il s'agit de noyers plantés aux frais du bailleur :

- lorsqu'il s'agit de plantations jeunes pour la période qui précède l'entrée en production conformément au tableau de l'article 50 paragraphe III : la valeur locative correspond à 1/2 loyer terrain nu ;
- lorsqu'il s'agit de plantations âgées, pour la période au-delà de leur dernière année de production conformément au tableau de l'article 50 paragraphe III : la valeur locative correspond à 1 loyer terrain nu.

Dans les trois cas précédents, le fermier devra s'acquitter de l'indemnité compensatrice tel que défini à l'article 12, qui est la différence entre l'impôt foncier verger et l'impôt foncier terres nues, ainsi que de la part de l'impôt visé à l'article 48.

2°/ Il est établi sur la base du barème de location de noyeraies lorsque les plantations ont été réalisées par le bailleur ou lorsqu'elles ont été effectuées par le preneur lequel a obtenu un remboursement intégral des frais engagés (fournitures, frais de mécanisation, main-d'oeuvre...) jusqu'à la mise en production.

Le fermage sur la base du barème de location de noyeraies est dû pendant toute la période de production, soit :

- de la 15<sup>ème</sup> année à la 4<sup>ème</sup> année : la valeur locative correspond à un loyer noyeraies ;
- de la 41<sup>ème</sup> année à la 50<sup>ème</sup> année : la valeur locative correspond à 1/2 loyer noyeraies.

**TITRE VII - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES VERGERS EN PLACE LORS DE LA CONCLUSION DE LA LOCATION**

**ARTICLE 29 - LISTE DES DENRÉES**

Les denrées retenues sont :

- Pêches
- Poires
- Pommes
- Abricots



## MINORATIONS

### Pentes

- |            |            |
|------------|------------|
| • 10 à 15% | moins 10 % |
| • 15 à 20% | moins 20 % |
| • 20 à 25% | moins 25 % |
| • + 25%    | moins 30 % |

La catégorie des vergers donnés à bail sera fonction du nombre de points défini ci-dessus, les 100 points déterminant 10 catégories par tranches de 10 points.

Le minimum est fixé à 20 points /ha/an.

Le maximum est fixé à 100 points/ha/an.

## **ARTICLE 33 - CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE DES VERGERS EN PLACE LORS DE LA CONCLUSION DU BAIL**

La valeur locative s'obtient en multipliant le nombre de points par la valeur du point.

Le montant du fermage est obligatoirement fixé conformément aux arrêtés préfectoraux.

**1°/** Il reste établi sur la base du barème de cultures générales (cf titre III) à compter de la 1ère année de location :

- lorsqu'il s'agit d'arbres fruitiers plantés aux frais du preneur (plantations ou renouvellement) ;
- lorsqu'il s'agit d'arbres fruitiers plantés aux frais du bailleur :
  - lorsqu'il s'agit de plantations jeunes pour la période qui précède l'entrée en production conformément au tableau de l'article 50 paragraphe III ;
  - lorsqu'il s'agit de plantations âgées, pour la période au-delà de leur dernière année de production conformément au tableau de l'article 50 paragraphe III.

Dans les trois cas précédents, le fermier devra s'acquitter de l'indemnité compensatrice tel que défini à l'article 12, qui est la différence entre l'impôt foncier verger et l'impôt foncier terres nues, ainsi que de la part de l'impôt visé à l'article 48.

**2°/** Il est établi sur la base du barème de location de vergers lorsque les plantations ont été réalisées par le bailleur ou lorsqu'elles ont été effectuées par le preneur lequel a obtenu un remboursement intégral des frais engagés (fournitures, frais de mécanisation, main-d'œuvre...) jusqu'à la mise en production. Le fermage sur la base du barème de location de vergers est dû pendant toute la période de production, soit :

- pour les pêchers de la 4ème année à la 13ème année
- pour les abricotiers (Baronnies et canton de Grignan), de la 6ème année à la 20ème année
- pour les abricotiers (reste du département) de la 5ème à la 17ème année
- pour les poiriers de la 8ème à la 27ème année
- pour les pommiers de la 4ème année à la 18ème année

## **TITRE VIII - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES VIGNOBLES EN PLACE LORS DE LA CONCLUSION DE LA LOCATION**

### **ARTICLE 34 - LISTE DES DENRÉES**

La denrée retenue sera la denrée produite par le vignoble objet de la location à savoir le vin et la vendange pour la Clairette pour les autres catégories :

- A.O.C. COTES DU RHONE REGIONAL
- A.O.C. VILLAGE
- A.O.C. GRIGNAN-LES-ADHEMAR

- A.O.C. CROZES HERMITAGE
- SANS INDICATION GEOGRAPHIQUE PROTEGEE ( EX VINS DE CONSOMMATION COURANTE)
- AVEC INDICATION GEOGRAPHIQUE PROTEGEE ( EX VINS DE PAYS)
- A.O.C. CLAIRETTE DE DIE

### **ARTICLE 35 - DÉFINITION DE LA MÉTHODE DE CALCUL DU PRIX DES DENRÉES (valeur de l'hectolitre et du kilo de vendange)**

Sur proposition de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux, la valeur de l'hectolitre et du degré-hectolitre de chaque catégorie et du kg de vendanges est arrêtée chaque année pour la période allant du 1<sup>er</sup> octobre de l'année écoulée au 30 septembre de l'année en cours, au prix perçu par le producteur, tel qu'il est recueilli auprès d'Inter-Rhône, de FranceAgriMer et de la Direction Générale des Douanes et des Droits Indirects (service de la viticulture).

Ce prix est égal à la moyenne des cours pratiqués les trois dernières années écoulées.

De plus, pour les appellations d'origine contrôlées, si le rendement annuel augmente ou diminue par rapport au rendement de base, une majoration ou une minoration sera appliquée sur le cours moyen, dans la même proportion mais dans la limite de 10%. Cette évolution est constatée au regard des avis rendus en fin de l'année N par le Comité Régional de l'INAO Rhône-Alpes. Pour les Côtes du Rhône régional, Côtes du Rhône village et Grignan les Adhémar, les rendements annuels et rendements de base pris en compte sont ceux des rouges.

### **ARTICLE 36 - VALEUR DU POINT**

Le point correspond à :

- 0,080 hectolitre de vin pour l'A.O.C. Côtes du Rhône Régional
- 0,069 hectolitre de vin pour l' A.O.C. Village,
- 0,085 hectolitre de vin pour l'A.O.C. Grignan-Les-Adhémar
- 0,075 hectolitre de vin pour l'AOC Crozes-Hermitage
- 0,075 hectolitre de vin sans indication géographique protégée (ex vins de consommation courante)
- 0,075 hectolitre de vin avec indication géographique protégée (ex vins de pays)
- 12,00 kg de vendange de clairette pour l'A.O.C. Clairette de Die

La valeur du point est arrêtée chaque année sur proposition de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux.

Pour obtenir la valeur du point, il suffit de multiplier le prix de base retenu pour la denrée concernée par le nombre de degré-hectolitre indiqué ou kg de vendange ci-dessus.

### **ARTICLE 37 - DÉTERMINATION DU NOMBRE DE POINTS POUR LES VIGNOBLES (autres qu'A.O.C. CLAIRETTE DE DIE)**

CRITÈRES	COEFFICIENTS	APPRÉCIATION	POINTS	POINTS MAXIMUM
<b>TERRAINS</b>				
Qualité terre	6	bonne	3	18
		moyenne	2	
		passable	1	
Écoulement des eaux (ressuyage)	3	bon	2	6
		moyen	1	
		mauvais	-1	
Exposition	5	bonne	2	10
		normale	1	
		froide	0	
		gélive	-2	
COMMODITÉ D'EXPLOITATION :	4	bonne	2	

Pentes		moyenne passable	1 0	8
Structure de la parcelle (accès, forme, éloignement, superficie)	8	bonne moyenne passable	2 1 0	16
		<b>Sous-Total</b>		<b>58</b>
<b>PLANTATIONS</b>				
Âge	3	- 5 ans 5 à 15 ans 15 ans et +	0 1 2	6
Encépagement % cépages recommandés	5	80% et + 50% à 80% 50% et -	2 1 0	10

CRITÈRES	COEFFICIENTS	APPRÉCIATION	POINTS	POINTS MAXIMUM
<b>TERRAINS</b>				
État sanitaire	5	bon moyen passable mauvais	2 1 0 -2	10
État général (manquants tuteurs, fumures, état végétatif, mauvaises herbes, palissage)	5	bon moyen passable mauvais	2 1 0 -2	10
Écartement	3	bon moyen passable	2 1 0	6
		<b>Sous-Total</b>		<b>42</b>
		<b>TOTAL</b>		<b>100</b>

**ARTICLE 38.- DÉTERMINATION DU NOMBRE DE POINTS POUR LES VIGNOBLES EN A.O.C. CLAIRETTE DE DIE**

CRITÈRES	COEFFICIENTS	APPRÉCIATION	POINTS	POINTS MAXIMUM
<b>TERRAINS</b>				
Qualité terre	6	bonne moyenne passable	3 2 3	18
Écoulement des eaux	3	bon moyen mauvais	2 1 -1	6
Exposition	6	bonne normale froide gélive	2 1 0 -1	12
Pentes	4	bonne moyenne passable	2 1 0	8
Structure de la parcelle (accès, forme, éloignement, superficie)	6	bonne moyenne passable	2 1 0	12
		<b>Sous-Total</b>		<b>56</b>

<b>PLANTATIONS</b>				
Encépagement	3	clairette	1	6
		muscat	2	
sur la même rangée		clairette et muscat	0	
Etat général : manquants fumures Etat végétatif	5	bon	2	10
		moyen	1	
		mauvais	0	
Mauvaises herbes, Palissage	5	bon	2	10
		moyen	1	
		passable	0	
		mauvais	-1	

<b>CRITÈRES</b>	<b>COEFFICIENTS</b>	<b>APPRÉCIATION</b>	<b>POINTS</b>	<b>POINTS MAXIMUM</b>
<b>PLANTATIONS</b>				
Etat sanitaire	6	bon	2	12
		moyen	1	
		passable	0	
		mauvais	-2	
Ecartement	3	bon	2	6
		moyen	1	
		passable	0	
<b>Sous-Total</b>				<b>44</b>
<b>TOTAL</b>				<b>100</b>

Dans le cas où les grilles ci-dessus conduiraient à un nombre de points à l'hectare inférieur à 20, c'est cette valeur de 20 points à l'hectare qui serait adoptée.

La catégorie des vignobles donnés à bail sera fonction du nombre de points défini ci-dessus, les 100 points déterminant 10 catégories par tranche de 10 points.

### **ARTICLE 39 - CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE DES VIGNOBLES EN PLACE A LA CONCLUSION DE LA LOCATION**

La valeur locative s'obtient en multipliant le nombre de point par la valeur du point.

#### **1) VIGNES PLANTÉES AUX FRAIS DU BAILLEUR**

Le bailleur prend à sa charge tous les frais d'établissement de la plantation (y compris palissage et établissement de la souche) et son entretien jusqu'à la première récolte déclarable dans l'appellation concernée (jusqu'à la première récolte pour les vins de consommation courante).

- Paiement sur la base du barème de location des terrains à usage de polyculture et d'élevage lorsque la vigne a moins de 5 ans (cf. Titre III)
- Paiement sur la base de location des vignobles (notation sur 100 points) lorsque la vigne a 5 ans ou plus. Toutefois, à compter de l'année où les vignes dépassent l'âge de 30 ans et si l'état du vignoble le justifie, le preneur est en droit de demander au bailleur une baisse du fermage calculée en se référant à la grille de notation, cette baisse pouvant au maximum être égale à la moitié du fermage. Cette baisse sera alors fixée d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par le tribunal compétent.

#### **2) VIGNES PLANTÉES AUX FRAIS DU PRENEUR**

Le preneur prend à sa charge tous les frais d'établissement et d'entretien de la plantation.

- Paiement sur la base du barème de location des terrains à usage de polyculture et d'élevage (cf. Titre III) :
  - jusqu'à l'année précédant la première récolte déclarable dans l'appellation concernée,
  - jusqu'à l'année précédant la première récolte pour les vins sans indication géographique protégée (ex. vins de consommation courante).
- A compter :
  - de la première récolte déclarable dans l'appellation concernée,
  - de la première récolte pour les vins sans indication géographique protégée (ex vins de consommation courante) ;

Paiement sur la base du barème de location des vignobles en ne prenant en compte que les critères de la grille relatifs au terrain (notation sur 56 points pour l'AOC Clairette de DIE, notation sur 58 points pour les autres vignobles). Toutefois, à compter de l'année où les vignes dépassent l'âge de 30 ans et si l'état du vignoble le justifie, le preneur est en droit de demander au bailleur une baisse du fermage calculée en se référant à la grille de notation, cette baisse pouvant au maximum être égale à la moitié du fermage. Cette baisse sera alors fixée d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par le tribunal compétent.

## **TITRE IX - IRRIGATION**

### **ARTICLE 40 - MODALITÉS DE RÈGLEMENT DES CHARGES**

- Le bailleur souscrit avec l'accord du preneur :  
Tous les frais fixes et variables sont à la charge du preneur
- Le preneur souscrit seul sans l'accord du bailleur :  
Tous les frais fixes et variables sont à la charge du preneur
- Le bailleur souscrit sans l'accord du preneur :  
Tous les frais fixes sont à la charge du bailleur.

## **TITRE X - DÉTERMINATION DE LA FRACTION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION ET D'HABITATION**

Le barème des loyers s'applique pour les bâtiments ou aménagements construits, acquis ou aménagés par le bailleur.

La valeur locative annuelle s'obtient en multipliant le nombre de points, à évaluer à l'aide des grilles des différents types de bâtiments, par la valeur du point exprimée en euros. A cet effet, l'état des lieux annexé au bail permet de qualifier l'état des bâtiments ainsi que leur niveau de conformité relatif aux différentes réglementations.

Lorsque les bâtiments ne sont pas aux normes sanitaires, ou environnementales ou conformes aux documents uniques d'évaluation des risques et que cela implique d'importants travaux mis en œuvre par le locataire pour pouvoir utiliser les bâtiments, le fermage devra être réduit.

### **ARTICLE 41**

#### **1 - BÂTIMENTS AVICOLES HORS-SOL**

Le barème ci-dessous s'applique aux bâtiments avicoles hors sol en règle avec la législation sur les installations classées et les normes en vigueur.

Il ne s'applique pas à l'élevage de canards ni à celui des poulettes démarrées en cage.

#### **A/ Calcul de la valeur locative des bâtiments avicoles hors sol :**

La valeur locative s'obtient en multipliant le nombre de points par la valeur du point exprimée en euros, entre un minimum et un maximum (fixé ci-après).

## **B/ Détermination du nombre de points :**

L'âge et la vétusté sont à prendre en compte dans la notation de chacun des critères contenus dans les grilles ci-dessous.

<b>Volailles au sol (de chair ou démarrées)</b>	
<b>CRITÈRES</b>	<b>POINT</b>
Terrassement et assainissements extérieurs (y compris chenaux)	0 à 5
Sol du bâtiment	0 à 4
Soubassements	0 à 5
Ossature, charpente, toiture	0 à 25
Isolation, étanchéité	0 à 15
Ouvertures (portes et fenêtres)	0 à 8
Alimentation en eau, gaz et électricité	0 à 10
Ventilation statique (brasseurs d'air, ouverture automatique, alarme) ou dynamique (alarme)	0 à 18
Fonctionnalité (accès au bâtiment, sas sanitaire, facilité de travail à l'intérieur du bâtiment)	0 à 10

<b>Poules pondeuses en cage</b>	
<b>CRITÈRES</b>	<b>POINT</b>
Terrassement et assainissements extérieurs (y compris chenaux)	0 à 5
Sol, ossature, charpente, toiture	0 à 15
Isolation, étanchéité, obscurcissement	0 à 5
Alimentation électrique	0 à 3
Ventilation statique (brasseurs d'air, ouverture automatique, alarme) ou dynamique (alarme)	0 à 10
Fonctionnalité (accès au bâtiment, sas sanitaire, facilité de travail à l'intérieur du bâtiment)	0 à 10
Cages, système d'alimentation, d'abreuvement	0 à 30
Séchage et récupération des fientes	0 à 10
Ramassage des œufs (manuel ou mécanique)	0 à 8
Stockage des œufs (climatisé ou non)	0 à 4
<b>TOTAL</b>	<b>0 à 100</b>

**La catégorie du bâtiment avicole hors-sol donnée à bail sera fonction du nombre de points défini ci-dessus, les 100 points déterminant 10 catégories par tranches de 10 points.**

**Le minimum est fixé à 20 points, le maximum est fixé à 100 points.**

## **C/ Valeur du point :**

La valeur du point est fixée en euros et est actualisée chaque année selon la variation de l'indice national du fermage.

## MATÉRIEL

Lors de l'établissement du bail il est fortement préconisé au preneur d'acheter (et non de prendre en location) le matériel figurant dans les grilles ci-dessous.

Cependant, dans le cas où le preneur ne pourrait pas acheter ce matériel, la grille complémentaire ci-dessous peut servir de référence aux parties si elles souhaitent l'utiliser.

	Volailles au sol (de chair ou démarrées)	
	Ventilation statique	Ventilation dynamique
Installation de chauffage	7	6
Brumisation	7,5	6,5
Chaîne d'alimentation	13	11
Abreuvoirs	11,5	9,5
Groupe électrogène	2,5	9,5
Silo	8,5	7,5
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

	Volailles en cages	
	Ventilation statique	Ventilation dynamique
Brumisation	5	3,5
Groupe électrogène	2,5	5,5
Silo	5,5	4
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

## 2 - BÂTIMENTS OVINS-CAPRINS

Le barème ci-dessous s'applique aux bâtiments ovins et caprins en conformité avec le règlement sanitaire départemental et les normes en vigueur.

Ce barème concerne exclusivement les bâtiments en tant que tels à l'exclusion de tous matériels incorporés sauf certains équipements prévus dans la grille ci-dessous.

Il ne s'applique que pour les bâtiments ou aménagements construits, acquis ou aménagés par le bailleur.

### A/ Calcul de la valeur locative :

La valeur locative s'obtient en multipliant le nombre de points par la valeur du point exprimée en euros, entre un minimum et un maximum fixé ci-après, le maximum de 100 points correspondant à un bâtiment neuf.

### B/ Détermination du nombre de points :

L'âge et la vétusté sont à prendre en compte dans la notation de chacun des critères contenus dans les grilles ci-dessous, le maximum 100 points pour 100 m<sup>2</sup> correspondant à un bâtiment neuf.

#### Points pour 100 m<sup>2</sup>

CRITÈRES	POINT
Fonctionnalité extérieure (accès, terrassement....)	0 à 15
Sol, ossature, charpente, toiture, chenaux, bardage	0 à 15
Electricité, distribution des eaux, évacuation des eaux	0 à 10
Isolation, étanchéité, ventilation statique ou dynamique, luminosité	0 à 20

Fonctionnalité intérieure : sas sanitaire, bureau, facilité de travail	0 à 20
Fonctionnalité extérieure : surface, hauteur, ouverture, portée, travée, cornadis	0 à 20
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>
Le minimum est fixé à 20 points, le maximum est fixé à 100 points.	
+0 à 15 points supplémentaires si présence de l'emplacement d'une salle de traite adaptée (surface, fonctionnalité, nombre de places, eau chaude, eau froide...)	0 à 15
+ de 0 à 15 points supplémentaires si présence de matériels loués liés à l'activité salle de traite	0 à 15
+ de 0 à 20 points supplémentaires si présence d'une distribution mécanique des aliments (couloir de distribution, tapis...)	0 à 20

C/ Valeur du point :

La valeur du point est fixée en euros et est actualisée chaque année selon la variation de l'indice national du fermage.

### 3 - HANGARS A VOCATION GÉNÉRALE

A/ Calcul de la valeur locative:

La valeur locative s'obtient en multipliant le nombre de points par la valeur du point exprimée en euros, entre un minimum et un maximum fixé ci-après.

B/ Détermination du nombre de points :

**Points pour 100 m<sup>2</sup>**

CRITÈRES	POINT
Fonctionnalité extérieure (accès, terrassement)	0 à 20
Sol, ossature, charpente, toiture, chenaux, bardage	0 à 40
Electricité, distribution, des eaux, évacuation des eaux	0 à 10
Fonctionnalité intérieure (surface, hauteur, ouverture, portée, travée...)	0 à 30
<b>TOTAL</b>	<b>0 à 100</b>
Le minimum est fixé à 20 points, le maximum est fixé à 100 points.	
0 à 20 points supplémentaires si stockage ventilé ou chauffé	0 à 20
0 à 20 points supplémentaires si un dispositif intégré de stockage et déstockage du fourrage existe	0 à 20

C/ Valeur du point :

La valeur du point est fixée en euros et est actualisée chaque année selon la variation de l'indice national du fermage.

### 4- AUTRES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Pour les autres bâtiments d'exploitation agricole, le fermage sera fixé à 6 % du montant du fermage théorique des surfaces correspondantes à l'activité des dits bâtiments.

## **ARTICLE 42 - BÂTIMENTS D'HABITATION**

Préambule : base de calcul

Le montant du loyer de la maison d'habitation, louée au sein d'un bail rural, est individualisé, fixé en monnaie et calculé par mètre carré de surface définie conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

La surface louée est « la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m, ni des annexes. Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie ».

## **ARTICLE 43 - Détermination de la note (nombre de points) attribuée au bâtiment d'habitation**

Les maisons d'habitation se classent dans différentes catégories, selon l'état extérieur et intérieur, les équipements, le confort et la situation du logement.

Ainsi, 10 catégories peuvent être identifiées, par tranche de 10 points, selon le total de points attribué en utilisant la grille de notation des différents critères d'appréciation du logement.

La grille de notation totalise au maximum 100 points :

- 90 points attribués aux critères intrinsèques du logement
- 10 points attribués à l'appréciation de la proximité. La valeur du loyer d'une maison d'habitation louée par bail rural est influencée par sa localisation et différents critères peuvent être appréciés favorablement ou non, et ainsi donner lieu à une majoration ou à une minoration du loyer de la maison d'habitation.

Exemple de critères :

- proximité des bâtiments d'exploitation,
- imbrication dans les bâtiments d'exploitation,
- proximité géographique vis-à-vis des commerces et services,
- accessibilité par voie carrossable...

		<b>ÉTAT</b>	<b>NOTATION (nombre de points)</b>
<b>Gros œuvre</b>	<b>Gros Œuvre</b>	Très bon	10
		Bon	7 à 9
		Moyen	4 à 6
		Médiocre	1 à 3
	<b>Toiture</b>	Très bon	10
		Bon	7 à 9
		Moyen	4 à 6
		Médiocre	1 à 3
	<b>Menuiseries</b>	Très bon	10
		Bon	7 à 9
		Moyen	4 à 6
		Médiocre	1 à 3
<b>TOTAL gros œuvre</b>			<b>3 à 30 points</b>

<b>Intérieur</b>	<b>Enduit intérieur</b>	Très bon	7
		Bon	5 à 6
		Moyen	3 à 4
		Médiocre	1 à 2
	<b>Sol /Carrelage</b>	Très bon	5
		Bon	4
		Moyen	2 à 3
		Médiocre	1
	<b>Électricité</b>	Très bon	8
		Bon	5 à 7
		Moyen	3 à 4
		Médiocre	1 à 2
	<b>Sanitaires (selon état +/- bon)</b>	+ 3 postes chauds et 2 WC	10
		+ ou 3 postes chauds et 1 WC	5 à 9
		Moins de 3 postes chauds et 1 WC	1 à 4
	<b>Chauffage et production d'eau chaude</b>	Si équipements pour réduction dépenses et nouvelles énergies	10
Production performante		7 à 9	
Production moyennement performante		4 à 6	
Production peu performante		1 à 3	
<b>TOTAL intérieur</b>			<b>5 à 40 points</b>
<b>Confort</b>	<b>Ventilation</b>	Saine avec VMC	4
		Saine sans VMC	3
		Présence d'humidité	2
		Humidité importante	1
	<b>Isolation</b>	Très bon	8
		bon	7
		Moyen	4 à 6
		Médiocre	0 à 3
	<b>Orientation</b>	Très bon	4
		bon	3
		Moyen	2
		Médiocre	1
	<b>Fonctionnalité</b>	Agencement des pièces	0 à 4
Implantation du logement dans son environnement*		0 à 10	
<b>TOTAL confort</b>			<b>2 à 30 points</b>
<b>Annexes</b>	<b>Présence</b>	<b>Valorisation du total de points librement négociée entre le bailleur et le preneur dans la limite de 5% du total de points et du total de 100 points</b>	
<b>Total général</b>			<b>Sur 100 points</b>

\* Proximité des bâtiments d'exploitation ; imbrication avec bâtiments d'exploitation ; proximité géographique des commerces et services ; accessibilité par voie carrossable...

Si le logement comprend des annexes (exemple : garage, piscine...) ou aménagements particuliers, le bailleur et le preneur peuvent convenir de majorer le nombre de points de 5 %, sans que le nombre de points obtenu au total ne dépasse le maximum de 100 points.

Le loyer mensuel de la maison d'habitation se calcule en multipliant le nombre de points par la valeur départementale du point habitation de l'année multiplié par le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'habitation.

La surface de l'habitation est plafonnée à 120 m<sup>2</sup>.

Pour les contrats conclus entre le 02/07/2009 et la date du présent arrêté, le loyer mensuel de la maison d'habitation se calcule conformément aux articles 42 à 45 du présent arrêté.

Un simulateur de calcul en ligne de loyer mensuel est à votre disposition sur le site de la préfecture.  
<https://www.drome.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-forets-et-developpement-rural/Agriculture/Foncier-agricole/Fermage/Le-Fermage-statut-prix-indices-loyers>

#### **ARTICLE 44 - Loyer mensuel minima et maxima**

La valeur minimale du loyer mensuel au m<sup>2</sup> est de 10 points multipliés par la valeur départementale du point habitation de l'année.

La valeur maximale du loyer au m<sup>2</sup> est de 100 points multipliés par la valeur départementale du point habitation de l'année.

#### **ARTICLE 45 – Actualisation du loyer**

La valeur du point habitation est actualisée chaque année au 1<sup>er</sup> octobre selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, valeur de référence du 2<sup>nd</sup> trimestre de l'année.

### **TITRE XI - VARIATION DE LA VALEUR LOCATIVE EN FONCTION DE LA DURÉE DES LOCATIONS**

#### **ARTICLE 46 - VARIATION DE LA VALEUR LOCATIVE EN FONCTION DE LA DURÉE DES LOCATIONS**

- Baux de 9 ans et plus sans reprise triennale ou sexennale  
Valeur locative déterminée selon les dispositions des articles précédents.
- Baux de 9 ans et plus comportant une clause de reprise triennale et sexennale  
Valeur locative déterminée selon les dispositions des articles précédents, minorée de 5 %
- Baux à long terme ne comportant pas de clauses visées à l'article L416-2 (dernier alinéa) du Code rural et de la pêche maritime  
Valeur locative déterminée selon les dispositions des articles précédents, majorée de 5 %
- Baux de carrière  
Valeur locative pouvant être majorée dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1 % par année de validité du bail (article L 416-5 du Code rural et de la pêche maritime.)

### **TITRE XII - ÉCHELONNEMENT DU PAIEMENT DU FERMAGE**

#### **ARTICLE 47**

En cas de calamité définie par la loi du 10 Juillet 1964 et les décrets d'application, l'échelonnement du paiement des fermages se fera au gré du preneur, en termes égaux :

- sur 2 ans (incluant l'arriéré de la calamité) si les dégâts atteignent ou dépassent 30 % de la récolte,
- sur 3 ans (incluant l'arriéré de la calamité) si les dégâts atteignent ou dépassent 60 % de la récolte.

### **TITRE XIII - BAIL TYPE À FERME**

## **ARTICLE 48**

Bail type à ferme pour les parcelles, bâtiments ou exploitations à vocation générale, les clauses du bail type applicables à tous les baux verbaux ainsi qu'aux baux écrits, insuffisamment explicités sont les suivantes :

### **I - PARTIES CONTRACTANTES**

Le bail est réputé établi solidairement au profit du fermier et de son conjoint cohabitant avec lui quel que soit le régime matrimonial ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité;

Le bail est réputé fait au profit de celui qui est en place au moment du début de la prise en charge de l'exploitation, ou du dernier renouvellement.

### **II - BIENS, OBJET DU CONTRAT**

A défaut d'état des lieux, les terres, bâtiments et chemins sont réputés, sauf preuves contraires, en bon état. Le bail porte sur les parcelles effectivement utilisées par l'exploitant et sur les bâtiments effectivement occupés ;

Les forêts, les plantations sylvicoles, les parcs et les terrains d'agrément sont présumés exclus du bail, sauf s'ils peuvent faire l'objet d'une exploitation pastorale régulière.

### **III - DURÉE DU BAIL**

La durée du bail est de 9 ans. La présente disposition est obligatoire. Son départ est fixé au 1<sup>er</sup> novembre de la prise de possession.

### **IV - PRIX DU BAIL**

Le montant de fermage est obligatoirement fixé conformément aux arrêtés préfectoraux. Il est payable en espèces au cours légal.

### **V - CONDITIONS GÉNÉRALES**

- Le preneur doit cultiver les terres en fermier soigneux, il doit :
  - veiller à la bonne conservation des biens,
  - prévenir le bailleur en cas de dommages causés et d'usurpation.
- Il est tenu d'exécuter les réparations locatives et souffrir, sans indemnités pour privation de jouissance les inconvénients des grosses réparations effectuées par le bailleur, à condition qu'elles soient réalisées avec diligence et sans interruption.
- Il doit entretenir les haies, les fossés, les clôtures et les chemins de ferme.
- Il est tenu d'assurer l'enlèvement des gouttières et d'informer par lettre recommandée le propriétaire de toute détérioration du gros oeuvre. Il lui appartiendra de s'assurer pour les risques locatifs, sa responsabilité civile et les risques d'accidents du travail pour lui-même et son personnel.

### **VI - IMPÔTS et TAXES**

A défaut d'accord entre les parties, le bailleur peut demander, dans les proportions ci-dessous, le remboursement des impôts et taxes effectivement payés :

- la moitié de la taxe pour frais de Chambre d'Agriculture,

- le 1/5 de la part communale, départementale, régionale de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties en application de l'article L 415-3 du Code rural et de la pêche maritime,
- les frais de gestion de la fiscalité directe locale dans les mêmes proportions que les taxes a) et b) visées ci-dessus,
- la moitié des cotisations d'association foncière de remembrement.

En application de l'article L415-3 du Code rural et de la pêche maritime, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non-bâties afférente aux terres agricoles, prévu à l'article 1394 B bis du Code Général des Impôts, doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des terres considérées.

**VII - LES DROITS D'ENREGISTREMENT DU BAIL (ou le cas échéant de la TVA) sont à la charge du fermier.**

## **TITRE XIV - BAIL TYPE À FERME CONCERNANT LES PARCELLES OU EXPLOITATION EN VIGNES**

### **ARTICLE 49**

Les clauses de bail type applicable à tous les baux verbaux ainsi qu'aux baux écrits insuffisamment explicités sont les suivantes :

#### **I - PARTIES CONTRACTANTES**

Le bail est réputé établi solidairement au profit du fermier et de son conjoint cohabitant avec lui quel que soit le régime matrimonial ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité.

Le bail est réputé fait au profit de celui qui est en place au moment du début de la prise en charge de l'exploitation ou du dernier renouvellement.

#### **II - BIENS, OBJET DU CONTRAT**

A défaut d'état des lieux, les terres, bâtiments et chemins sont réputés, sauf preuves contraires, en bon état. Le bail porte sur les parcelles effectivement utilisées par l'exploitant et sur les bâtiments effectivement occupés.

Les forêts, les plantations sylvicoles, les parcs et les terrains d'agrément, sont présumés exclus du bail, sauf s'ils peuvent faire l'objet d'une exploitation pastorale régulière.

Le bail est fait pour une durée de 9 années fermes et consécutives, renouvelables tacitement. La présente disposition est obligatoire. Son départ est fixé au 1er novembre de la prise de possession.

- Le remplacement, opération qui consiste à remplacer les ceps manquants isolément, sera effectué chaque hiver et pris en charge quant aux frais de travaux par le preneur tant que les vignes n'auront pas atteint au moins 20 ans d'âge ; La fourniture des plants étant à la charge de celui qui a supporté les frais de plantation.
- Le renouvellement, opération qui consiste à refaire totalement la plantation et qui comprend :
  - le nettoyage du terrain (arrachage des ceps, etc..) ;
  - les façons culturales de préparation et de mise en état du terrain ;
  - les traitements ;
  - amendement ;
  - fourniture des plants et plantation ;

sera obligatoirement effectué à la demande de l'une ou l'autre des parties si l'état de la vigne le justifie.

Les modalités de l'opération seront déterminées d'un commun accord ou à défaut par le Tribunal compétent.

Si l'un des preneurs est à moins de 15 années de l'âge de la retraite, le renouvellement ne pourra pas s'opérer aux frais des preneurs, sauf s'ils sont d'accord.

#### *AMÉLIORATIONS, INVESTISSEMENTS RÉALISÉS PAR LE PRENEUR*

Ces améliorations et investissements devront être réalisés conformément à l'article L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime.

#### *INDEMNITÉ DE PLUS VALUE AU PRENEUR SORTANT*

Dans le cas où le preneur sortant a procédé à ses frais aux opérations de plantation, de remplacement ou de renouvellement ou à tout autre investissement, il sera indemnisé par le bailleur et cela quel que soit le motif qui a provoqué son départ en cours ou à la fin de la location.

L'indemnité sera égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'oeuvre évaluée à la date du départ (valeur que coûterait l'investissement s'il était réalisé au moment du départ du preneur); déduction faite d'un amortissement de 25 ans à partir de la 6ème année, pour les investissements vigne et pour tous les autres investissements d'un amortissement calculé conformément aux tables d'amortissement fixées par arrêté préfectoral ou à défaut, par les textes législatifs ou réglementaires.

La preuve des investissements réalisés par le preneur résultera de l'état des lieux ou de tout autre moyen.

Les dispositions des trois alinéas précédents sont obligatoires.

#### **IV - MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE**

Le montant du fermage est obligatoirement fixé conformément aux arrêtés préfectoraux. Il est payable le 1<sup>er</sup> novembre selon les modalités suivantes :

##### **1) VIGNES PLANTÉES AUX FRAIS DU BAILLEUR**

Le bailleur prend à sa charge tous les frais d'établissement de la plantation (y compris palissage et établissement de la souche) et son entretien jusqu'à la première récolte déclarable dans l'appellation concernée (jusqu'à la première récolte pour les vins sans indication géographique protégée).

- Paiement sur la base du barème de location des terrains à usage de polyculture et d'élevage lorsque la vigne a moins de 5 ans( Cf Titre III)

A défaut d'accord entre les parties, le bailleur peut demander, dans les proportions ci-dessous, le remboursement des impôts et taxes effectivement payés :

- la moitié de la taxe pour frais de Chambre d'Agriculture,
- le 1/5 de la part communale, départementale, régionale de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties en application de l'article L 415-3 du Code rural et de la pêche maritime,
- les frais de gestion de la fiscalité directe locale dans les mêmes proportions que les taxes a) et b) visées ci-dessus,
- la moitié des cotisations d'association foncière de remembrement.

En application de l'article L415-3 du Code rural et de la pêche maritime, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non-bâties afférente aux terres agricoles, prévu à l'article 1394 B bis du Code Général des Impôts, doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des terres considérées.

- Paiement sur la base de location des vignobles (notation sur 100 points) lorsque la vigne a 5 ans ou plus. Toutefois, à compter de l'année où les vignes dépassent l'âge de 30 ans et si l'état du vignoble le justifie, le preneur est en droit de demander au bailleur une baisse du fermage calculée en se référant à la grille de notation, cette baisse pouvant au maximum être égale à la moitié du fermage. Cette baisse sera alors fixée d'un commun accord entre les parties, ou, à défaut, par le tribunal compétent.  
Dans ce cas le remboursement des impôts et taxes effectivement payées s'établit comme ci-dessus.

## **2) VIGNES PLANTÉES AUX FRAIS DU PRENEUR**

Le preneur prend à sa charge tous les frais d'établissement et d'entretien de la plantation.

- Paiement sur la base du barème de location des terrains à usage de polyculture et d'élevage jusqu'à l'année précédant la première récolte déclarable dans l'appellation concernée (jusqu'à l'année précédant la première récolte pour les vins sans indication géographique protégée).
- À compter :
  - de la 1ère récolte déclarable dans l'appellation concernée,
  - de la 1ère récolte pour les vins sans indication géographique protégée.

Paiement sur la base du barème de location des vignobles en ne prenant en compte que les critères de la grille relatifs au terrain (notation sur 56 points pour l'AOC Clairette de DIE, notation sur 58 points pour les autres vignobles). Toutefois, à compter de l'année où les vignes dépassent l'âge de 30 ans et si l'état du vignoble le justifie, le preneur est en droit de demander au bailleur une baisse du fermage calculée en se référant à la grille de notation, cette baisse pouvant au maximum être égale à la moitié du fermage. Cette baisse sera alors fixée d'un commun accord entre les parties, ou à défaut, par le tribunal compétent.

Dans ce cas, le remboursement des impôts et taxes effectivement payés s'établit comme ci-dessus.

Les droits d'enregistrement du bail (ou le cas échéant la T.V.A.) sont à la charge du fermier.

<p style="text-align: center;"><b>TITRE XV - BAIL-TYPE A FERME CONCERNANT LES PARCELLES OU EXPLOITATION EN VERGERS, NOYERAIES, OLIVERAIES</b></p>
---

### **ARTICLE 50**

Les clauses du bail type applicables à tous les baux verbaux ainsi qu'aux baux écrits insuffisamment explicités sont les suivantes :

#### **I - PARTIES CONTRACTANTES**

Le bail est réputé établi solidairement au profit du fermier et de son conjoint cohabitant avec lui quel que soit le régime matrimonial ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité.

Le bail est réputé fait au profit de celui qui est en place au moment du début de la prise en charge de l'exploitation ou du dernier renouvellement.

#### **II - BIENS, OBJET DU CONTRAT**

A défaut d'état des lieux, les terres, bâtiments et chemins sont réputés, sauf preuves contraires en bon état. Le bail porte sur les parcelles effectivement utilisées par l'exploitant et sur les bâtiments effectivement occupés.

Le bail est fait pour une durée de 9 années fermes et consécutives, renouvelables tacitement.

La présente disposition est obligatoire. Son départ est fixé au 1er novembre de la prise de possession.

### III - CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### *PLANTATIONS, REMPLACEMENT, RENOUVELLEMENT*

- La plantation, opération comprenant :
  - les façons culturales de préparation et de mise en état du terrain,
  - les traitements,
  - les amendements,
  - la fourniture des plants et plantationspourra être effectuée par les preneurs (fermiers) ou par les bailleurs (propriétaires).
  
- Le remplacement, opération qui consiste à remplacer les arbres manquants sera effectué chaque hiver et pris en charge quant aux frais de travaux par le preneur, sauf si la plantation est âgée de plus :
  - de 5 ans pour les pêchers ;
  - de 6 ans pour les pommiers ;
  - de 8 ans pour les abricotiers (Baronnies et canton de GRIGNAN) ;
  - de 10 ans pour les abricotiers (reste du département) ;
  - de 10 ans pour les cerisiers ;
  - de 11 ans pour les poiriers ;
  - de 20 ans pour les noyers ;
  - de 20 ans pour les oliviers.

La fourniture des plants est à la charge de celui qui a supporté les frais de plantations.

Passés ces âges de plantations, il n'existe plus d'obligation de remplacement pour le preneur.

- Le renouvellement, opération qui consiste à refaire totalement la plantation et qui comprend :
  - le nettoyage du terrain (arrachage des arbres...);
  - les façons culturales de préparation et de mise en état du terrain ;
  - les traitements ;
  - les amendements ;
  - la fourniture des plants et plantations ;sera obligatoirement effectué à la demande de l'une ou l'autre des parties si l'état du verger le justifie : verger âgé, variétés inadaptées.

Les modalités de l'opération seront déterminées d'un commun accord ou à défaut par le Tribunal compétent.

Si tous les preneurs sont à moins d'une certaine durée de l'âge de la retraite, le renouvellement ne pourra pas s'opérer aux frais des preneurs, sauf s'il y a accord des deux parties.

Cette durée étant égale à la moitié de durée de vie de chaque plantation.

#### *AMÉLIORATIONS, INVESTISSEMENTS RÉALISÉS PAR LE PRENEUR*

Ces améliorations et investissements devront être réalisés conformément à l'article L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime.

#### *INDEMNITÉ DE PLUS VALUE AU PRENEUR SORTANT*

Dans le cas où le preneur sortant a procédé à ses frais aux opérations de plantation, de remplacement ou de renouvellement, il sera indemnisé par le bailleur et cela quel que soit le motif qui a provoqué son départ en cours ou à la fin de la location.

L'indemnité sera égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main d'oeuvre évaluée à la date du départ (valeur que coûterait l'investissement s'il était réalisé au moment du départ du preneur), déduction faite d'un amortissement à calculer à partir des éléments ci-après :

ESPÈCES	DÉLAI D'ENTRÉE EN PRODUCTION	DURÉE DE L'AMORTISSEMENT	DERNIÈRE ANNÉE DE PRODUCTION
• PECHERS	3 ans	10 ans	13ème année
• ABRICOTIERS (Baronnies + Grignan)	5 ans	15 ans	20ème année
• ABRICOTIERS (reste du département)	4 ans	13 ans	17ème année
• POIRIERS	7 ans	20 ans	27ème année
• POMMIERS	3 ans	15 ans	18ème année
• CERISIERS	7 ans	20 ans	27ème année
• NOYERS	14 ans	36 ans	50ème année
• OLIVIERS	10 ans	70 ans	80ème année

Pour les autres investissements, l'indemnité sera évaluée déduction faite d'un amortissement calculé, conformément aux tables d'amortissement fixées par arrêté préfectoral ou à défaut par les textes législatifs ou réglementaires.

La preuve des investissements réalisés par le preneur résultera de l'état des lieux ou de tout autre moyen.

Les dispositions des trois alinéas précédents sont obligatoires.

#### IV - MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE

Le montant du fermage est obligatoirement fixé conformément aux arrêtés préfectoraux. Il est payable à terme échu.

**1°/** Il reste établi sur la base du barème de cultures générales à compter de la 1ère année de location :

- lorsqu'il s'agit de vergers, noyeraies, oliveraies, plantés aux frais du preneur (plantations ou renouvellement).
- lorsqu'il s'agit de vergers, noyeraies, oliveraies, plantés aux frais du bailleur :
  - lorsqu'il s'agit de plantations jeunes pour la période qui précède l'entrée en production conformément au tableau de l'article 50 paragraphe III.
  - lorsqu'il s'agit de plantations âgées, pour la période au-delà de leur dernière année de production conformément au tableau de l'article 50 paragraphe III.

Dans les trois cas précédents, le fermier devra s'acquitter de l'indemnité compensatrice qui est la différence entre l'impôt foncier verger et l'impôt foncier terres nues, ainsi que de la part de l'impôt visé à l'article 48 VI.

**2°/** Il est établi sur la base du barème de location de vergers, noyeraies, oliveraies, lorsque les plantations ont été réalisées par le bailleur ou lorsqu'elles ont été effectuées par le preneur lequel a obtenu un remboursement intégral des frais engagés (fournitures, frais de mécanisation, main-d'oeuvre ...) jusqu'à la mise en production.

Le fermage est dû pendant toute la période de production, soit :

- Pour les pêchers de la 4ème année à la 13ème année ;
- Pour les abricotiers (Baronnies et canton de Grignan), de la 6ème année à la 20ème année ;
- Pour les abricotiers (reste du département) de la 5ème à la 17ème année ;
- Pour les poiriers de la 8ème à la 27ème année ;
- Pour les pommiers de la 4ème année à la 18ème année ;
- Pour les noyers de la 15ème à la 50ème année (1/2 loyer de la 41ème à la 50ème année) ;
- Pour les oliviers de la 11ème année à la 80ème année.

## **TITRE XVI - BAIL TYPE À MÉTAYAGE**

### **ARTICLE 51 - BAIL TYPE À MÉTAYAGE**

Les clauses du bail type applicables à tous les baux verbaux ainsi qu'aux baux écrits insuffisamment explicités sont les suivantes :

#### **I - PARTIES CONTRACTANTES**

Le bail est réputé établi solidairement au profit du métayer et de son conjoint cohabitant avec lui quel que soit le régime matrimonial ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité.

Le bail est réputé fait au profit de celui qui est en place au moment du début de la prise en charge de l'exploitation ou du dernier renouvellement.

#### **II - BIENS, OBJET DE CONTRAT**

A défaut d'état des lieux, les terres, bâtiments et chemins sont réputés sauf preuves contraires, en bon état. Le bail porte sur les parcelles effectivement utilisées par l'exploitant et sur les bâtiments effectivement occupés.

#### **III – DURÉE**

Le bail est fait pour une durée de neuf années fermes et consécutives, renouvelables tacitement. La présente disposition est obligatoire.

Son départ est fixé au 1er novembre de la prise de possession.

#### **IV – DIRECTION**

La direction et le choix des modes de cultures, des fumures, engrais et traitements ainsi que la commercialisation appartiennent au preneur sauf pour la part de fruits revenant aux bailleurs dans le cas de partage en nature.

La présente disposition est obligatoire.

#### **V – APPORTS**

Les bailleurs apportent :

- Terrains et plantations
- Bâtiments d'habitation, d'exploitation et dépendances

Les preneurs apportent :

- Matériels divers et instruments aratoires et de traitement, etc.
- Moyen de traction (tracteur, cheval ou autres)
- Leur compétence et leur travail personnel

## **VI - PARTAGE DES FRUITS ET DES DÉPENSES AU 1/3 - 2/3**

La totalité des dépenses et des produits sont partagés suivant la règle du tiercement, à savoir 1/3 pour le bailleur, 2/3 pour le preneur conformément aux dispositions d'ordre public de l'article L 417-3 du Code rural et de la pêche maritime.

Etant entendu que les dépenses comprennent l'ensemble des frais d'exploitation, à savoir, entre autres :

- Frais d'utilisation d'eau d'arrosage
- Entretien et amortissement des matériels fixes ou mobiles
- Carburant
- Engrais
- Produits de traitement
- Les charges (salaires) de main d'oeuvre (ramassage de récoltes)
- Les charges sociales et assurances accidents du travail du personnel
- Les charges sociales de l'exploitant et de sa famille (accident du travail, assurance maladie, familiale, vieillesse) restent fixées par la réglementation en vigueur.

## **VII – IMPÔTS ET TAXES**

A défaut d'accord entre les parties, le bailleur peut demander, dans les proportions ci-dessous, le remboursement des impôts et taxes effectivement payés :

- la moitié de taxe pour frais de Chambre d'Agriculture,
- le 1/5 de la part communale, départementale, régionale de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties en application de l'article L 415-3 du Code rural et de la pêche maritime,
- les frais de gestion de la fiscalité directe locale dans les mêmes proportions que les taxes a) et b) visées ci-dessus,
- la moitié des cotisations d'association foncière de remembrement.

En application de l'article L415-3 du Code rural et de la pêche maritime, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non-bâties afférente aux terres agricoles, prévu à l'article 1394 B bis du Code Général des Impôts, doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des terres considérées.

## **VIII - RÈGLEMENT DES COMPTES**

Le règlement se fait au siège de l'exploitation au cours du mois de novembre. Il est tenu un "cahier des comptes" tenu par le preneur, établi en double exemplaire dont un pour le preneur et un pour le bailleur et signé par chacun d'eux.

## **IX - CONVERSION DU BAIL À MÉTAYAGE EN BAIL À FERME**

Tout bail à métayage peut être converti en bail à ferme à l'expiration de chaque année culturale à partir de la troisième année du bail initial si le propriétaire ou le preneur en a fait la demande au moins douze mois à l'avance (article L 417-11 du Code rural et de la pêche maritime).

## **X - ASSURANCES INCENDIE, RESPONSABILITÉ CIVILE**

A la charge du bailleur, celles afférentes aux bâtiments à son propre matériel et à sa responsabilité civile personnelle.

A la charge du preneur, celles garantissant son matériel, risques locatifs et sa responsabilité familiale et professionnelle

## **XI - DROITS D'ENREGISTREMENT DU BAIL (ou le cas échéant de la T.V.A.)**

Sont à la charge du métayer, dans la proportion du partage des fruits.

## **ARTICLE 52 - DISPOSITIONS SPÉCIALES POUR LE MÉTAYAGE VIGNE**

### **I - PARTAGE DES FRUITS AU 1/5<sup>ème</sup> et au 1/4**

Dans le cadre de ce type de contrat, le bailleur recevra le cinquième ou le quart de la récolte net de tout frais, étant cependant entendu que le bailleur conservera à sa charge les frais d'établissement de plantation ainsi que les taxes et impôts liés au foncier et dont il a habituellement la charge.

Le cinquième s'appliquant en cas de location sans bâtiment et le quart en cas de location avec bâtiment.

### **II - PARTAGE DES DÉPENSES APPLICABLES AU QUART NET OU AU CINQUIÈME NET**

Les réparations, entretien des bâtiments d'habitation et d'exploitation et matériels divers, grosses réparations (article L415-3 du Code rural et de la pêche maritime) sont à la charge du bailleur. Les petites réparations (article L415-4 du Code rural et de la pêche maritime) sont à la charge du preneur.

- La règle du quart net ou du cinquième net laisse subsister l'application de l'article 54-IX-
- Impôts sur le revenu : chacune des parties est imposée séparément.
- Impôts fonciers : à la charge du bailleur.
- Cotisations sociales : partage selon la réglementation en vigueur.

### **III - REMPLACEMENT ET RENOUVELLEMENT**

Le remplacement, opération qui consiste à remplacer les plants manquants isolément chaque hiver, sera effectué et pris en charge quant aux frais de travaux par le preneur tant que les vignes n'auront pas atteint au moins 20 ans d'âge ; la fourniture des plants étant à la charge du bailleur.

Le renouvellement, opération qui consiste à refaire la plantation de la parcelle et qui comprend :

- le nettoyage du terrain (arrachage des ceps, etc.) ;
- les façons culturales de préparation et de mise en état du terrain ;
- les traitements ;
- les amendements ;
- fournitures de plants et plantations ;

sera obligatoirement effectué par le bailleur et à ses frais dès que la vigne ne sera plus rentable.

Le refus du bailleur de renouveler la plantation peut être considéré comme un motif suffisant pour la conversion du bail à métayage en bail à ferme aux conditions du bail type à ferme concernant les vignes : la conversion est décidée par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Pour des raisons techniques et sanitaires, le renouvellement de la plantation pourra s'opérer sur une autre parcelle déjà louée au preneur.

Les plantations nouvelles seront faites d'un commun accord entre les deux parties.

Les droits de plantations devront être sauvegardés ou maintenus.

### **IV - PARTS DE COOPÉRATIVE**

Lorsque l'apport est effectué à une coopérative, la livraison est opérée simultanément sous le nom du propriétaire et du métayer, selon les mêmes proportions que celles convenues entre les parties.

**TITRE XVII - TABLES D'AMORTISSEMENT DESTINÉES AU CALCUL DES INDEMNITÉS AUXQUELLES LES  
PRENEURS DE BAUX RURAUX ONT DROIT EN APPLICATION DE L'ARTICLE L411-7 DU CODE  
RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME**

**ARTICLE 53**

Les tables d'amortissement destinées au calcul des indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit à l'expiration de leurs baux, en raison des améliorations apportées par eux aux fonds loués en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol sont fixées comme suit pour l'ensemble du département de la DRÔME.

**A/ BÂTIMENTS D'EXPLOITATION**

- Ouvrages autres que ceux définis aux 3e et 4e 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 agglomérés de ciment (parpaings), ossature et charpentes métalliques ou en bois traité : **30 ans**
- Ouvrages autres que ceux définis aux 3e et 4e en matériaux légers, tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et amiante ciment, ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies : **25 ans**
- Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, amiante ciment et matériaux de qualité au moins équivalente : **25 ans**
- Autres modes de couverture, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm, notamment : **10 ans**
- Création ou réfection des gouttières et descentes pluviales **10 ans**

**B/ OUVRAGES INCORPORÉS AU SOL**

- Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au 2e :

Installations d'alimentation en eau	30 ans
Installations d'irrigation	30 ans
Installations d'assainissement	15 ans
Installations de drainage, notamment	15 ans
Création de fosse à fumier, de fosse à lisier et autres effluents liquides	25 ans
Réfection des aires d'exercice ou des ouvrages de stockage	25 ans
Barrières anti-chute autour des fosses	10 ans
Installations électriques à l'intérieur ou l'extérieur	20 ans
Branchements et transformateurs	25 ans

- Autres ouvrages ou installations tels que clôtures ou matériel scellé au sol des bâtiments

Ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles	20 ans
Mise en place de réseaux et matériels fixes de transfert des effluents	20 ans

Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles :

Installations de séchage des lisiers de volailles	15 ans
Système de désodorisation du lisier par aération mécanique	15 ans
Système d'alimentation et d'abreuvement (machine à soupe, pipettes)	15 ans
Système d'alimentation multiphase	15 ans

- Pour les élevages avec parcours, haies vives et massifs arbustifs ayant pour objet d'assurer une bonne répartition des animaux sur l'aire qui leur est affectée : 10 ans

### C/ TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT FONCIER

Réalisés lors d'un second mode d'aménagement foncier  
Les frais pris en charge par le preneur sont amortis sur 30 ans.

### D/ BÂTIMENTS D'HABITATION

#### Maisons de construction traditionnelle

- Construite par le preneur 60 ans
- Extensions ou aménagements
  - Gros oeuvre 40 ans
  - Autres éléments (chauffage, électricité, isolation, assainissement) 25 ans

Maisons préfabriquées 40 ans

### E/ PLANTATIONS

ESPÈCES	DÉLAI D'ENTRÉE EN PRODUCTION	DURÉE DE L'AMORTISSEMENT	DERNIÈRE ANNÉE DE PRODUCTION
• PÊCHERS	3 ans	10 ans	13ème année
• ABRICOTIERS (Baronnies + Grignan)	5 ans	15 ans	20ème année
• ABRICOTIERS (reste du département)	4 ans	13 ans	17ème année
• POIRIERS	7 ans	20 ans	27ème année
• POMMIERS	3 ans	15 ans	18ème année
• CERISIERS	7 ans	20 ans	27ème année
• NOYERS	14 ans	36 ans	50ème année
• OLIVIERS	10 ans	70 ans	80ème année
• VIGNES	5 ans	25 ans	30ème année

**TITRE XVIII - LISTE DES TRAVAUX QUI PEUVENT ÊTRE EFFECTUÉS PAR LES PRENEURS  
SANS L'ACCORD PRÉALABLE DES BAILLEURS**

**ARTICLE 54**

La liste des travaux qui peuvent être effectués par les preneurs sans l'accord préalable des bailleurs est définie comme indiqué ci-dessous. Le preneur doit néanmoins communiquer au bailleur, deux mois avant l'exécution des travaux un état descriptif estimatif de ceux-ci. Le bailleur peut soit décider de les prendre à sa charge, soit, en cas de désaccord saisir le Tribunal Paritaire, dans un délai de deux mois à peine de forclusion (article L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime.)

**A/ ÉQUIPEMENT**

- Installation d'un circuit de distribution d'énergie électrique force lumière branchements basse tension
- Installation d'un circuit de distribution d'eau chaude ou froide sous pression (sauf l'appareillage de chauffage propriété du preneur).
- Abreuvoirs automatiques
- Prises d'eau

**B/ AMÉNAGEMENT DES LOCAUX EXISTANTS EN VUE DE L'ÉLEVAGE TELS QUE :**

Porcheries	Poulaillers	Ecuries	Chèvreries
Etables	Clapiers	Bergeries	"Nurseries"

- Ouverture de portes et fenêtres dans le cadre des règlements en vigueur
- Aménagement de salles de traite (sauf matériels)
- Salle à usage de laiteries (dans le cadre des règlements sanitaires)

**C/ AMÉNAGEMENT DE BÂTIMENTS POUR LE CONDITIONNEMENT, LE STOCKAGE ET LA CONSERVATION DE TOUTES RÉCOLTES, ENGRAIS ET TOUS PRODUITS NÉCESSAIRES À L'EXPLOITATION**

**D/ OUVRAGES INCORPORÉS AU SOL**

- Quai de chargement
- Création ou amélioration (fumières, fosses à purin, fosses à lisier)
- Canalisation de collecte et d'évacuation
- Aménagement de chemins privés et cours de ferme

**E/ PARTICIPATION À DES TRAVAUX COLLECTIFS D'ASSAINISSEMENT, DE DRAINAGE ET D'IRRIGATION, Y COMPRIS LES OUVRAGES FIXES INSTALLES SUR LE FONDS.**

**F/ TRAVAUX TECHNIQUES ASSURANT UNE MEILLEURE PRODUCTIVITÉ DES SOLS SANS CHANGER LEUR DESTINATION NATURELLE TELS QUE :**

Drainage, recherche et amenée d'eau

**TITRE XIX – SUPERFICIE QU'UN BAILLEUR PEUT REPRENDRE POUR LUI-MÊME  
POUR LA CONSTRUCTION**

**ARTICLE 55**

En application de l'article L411-57 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur de terres agricoles peut reprendre pour lui-même ou l'un des membres de la famille jusqu'au troisième degré inclus :

- En vue de la construction d'une maison d'habitation : une surface maximale de 2500 m<sup>2</sup>
- Pour des terrains attenants ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante : une surface permettant au lot bâti existant d'atteindre une superficie maximale de 2 500 m<sup>2</sup>.

Dans les deux cas précédents, si le document d'urbanisme requiert une limite minimale supérieure, la reprise pourra être exercée pour cette surface.

## TITRE XX

### **ARTICLE 56**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble 2 place de Verdun BP 1135 - 38022 GRENOBLE Cedex 1, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être également saisi d'une requête déposée sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

### **ARTICLE 57**

Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental des Territoires, les Maires du département, le Président de la Commission Départementale Consultative Paritaire des Baux Ruraux, les Présidents des Tribunaux Paritaires des Baux Ruraux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs.

Fait à VALENCE, le 14 octobre 2024  
Pour le Préfet de la Drôme,  
Le directeur départemental des territoires  
Signé  
Pierre BARBERA