



## **PREFECTURE de la DROME**

**A R R E T E N° 2011343-0001 du 9 décembre 2011**  
**Modifié par arrêté n° 2012335-0019 du 30 novembre 2012**

### **VERSION CONSOLIDÉE** **au 30 novembre 2012**

**Portant statut juridique des BAUX RURAUX et fixant les modalités  
d'application au département de la DROME du Statut du fermage et du métayage**

# SOMMAIRE

## CODIFICATION DES TEXTES

TITRE	RUBRIQUE	Pages
I	Seuils de superficie fixés en application des articles L 411-3, L 412-5, L 411-39 du Code Rural	3
II	Détermination de la valeur locative Principes généraux	4
III	Détermination de la valeur locative des terres nues, des landes et parcours	4
IV	Détermination de la valeur locative des aspergeraies	6
V	Détermination de la valeur locative des oliveraies	7
VI	Détermination de la valeur locative des noyeraies	8
VII	Détermination de la valeur locative des vergers	10
VIII	Détermination de la valeur locative des vignobles.	11
IX	Irrigation : Modalités de règlement des charges	14
X	Détermination de la valeur locative des bâtiments d'exploitation et d'habitation	14
XI	Variation de la valeur locative en fonction de la durée des locations	19
XII	Echelonnement du paiement	19
XIII	Bail-Type à ferme	19
XIV	Bail-Type à ferme pour les parcelles en vignes	20
XV	Bail-Type à ferme pour les parcelles en vergers	22
XVI	Bail-Type à métayage	24
XVII	Tables d'amortissement	26
XVIII	Travaux qui peuvent être effectués sans l'accord des bailleurs	28
XIX	Superficie qu'un bailleur peut reprendre pour lui-même pour la construction	28

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

- VU** le Code Rural, livre quatrième, titre 1er relatif au Statut du fermage et de métayage,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 6343 du 29 octobre 1997 établissant le statut juridique des baux ruraux applicable dans le département de la Drôme, modifié,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 4989 du 10 août 2000 fixant la surface nécessaire à la construction de la maison d'habitation du bailleur,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 198 du 15 janvier 2001 relatif à la détermination des terres nues plantées par le preneur,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 02-2102 du 7 mai 2002 modifiant l'article 39 de l'arrêté N° 6343 du 29 octobre 1997,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 05-5732 du 15 décembre 2005 relatif à la méthode de calcul du prix des denrées viticoles,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 06-5136 du 5 octobre 2006 relatif aux baux des bâtiments d'exploitation,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 07-5598 du 15 novembre 2007 relatif à la méthode de calcul du prix des denrées arboricoles et oléicoles,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 09-3094 du 2 juillet 2009 fixant le prix des loyers des bâtiments d'habitation,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 10-2963 du 15 juillet 2010 fixant la composition de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux, modifié le 1er juillet 2011 par l'arrêté n° 2011182-0024,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2011194-0017 du 13 juillet 2011 portant délégation de signature à M. Philippe ALLIMANT, directeur départemental des Territoires de la Drôme,
- VU** l'avis émis par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux lors de sa séance du 5 décembre 2011,

**SUR PROPOSITION** de M. le Directeur Départemental des Territoires,

## **ARRETE**

### **ARTICLE 1**

L'arrêté préfectoral n° 6343 du 29 octobre 1997 modifié portant statut juridique des baux ruraux, est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes, applicables aux nouveaux contrats et aux contrats renouvelés.

### **TITRE I**

**SEUILS DE SUPERFICIE EN APPLICATION**  
**DES ARTICLES L 411-3, L 412-5, L 411-39 DU CODE RURAL**  
*Modifié par arrêté préfectoral 2012335-0019 du 30 novembre 2012 – Article 1*

### **ARTICLE 2**

En application de l'article L 411-3 du Code Rural, 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 L 412-5 du Code Rural, 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 de parcelles représentant une superficie totale supérieure à la superficie maximum visée à l'article L 412-5 du Code Rural (3 fois la SMI affectée des coefficients de pondération).

#### **ARTICLE 5 - ECHANGE DE PARCELLES LOUEES**

En application des articles L124-2 et L 411-39 du Code Rural, 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 1/5 de la S.M.I. (Surface Minimum d'Installation) fixée par l'arrêté préfectoral en cours, au moment de l'échange.

### **TITRE II**

#### **DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE**

##### **PRINCIPES GENERAUX**

#### **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)**

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**

#### **DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES TERRES NUES, DES LANDES ET PARCOURS**

#### **ARTICLE 8 - TERRAINS A USAGE DE POLYCULTURE ET D'ELEVAGE**

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 - DETERMINATION DU NOMBRE DE POINTS**

*Modifié par arrêté préfectoral 2012335-0019 du 30 novembre 2012 – Article II*

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 (présence de points d'eau, fraîcheur naturelle, excès d'humidité ou sensibilité à la sécheresse)	0 à 12 points

### COMMODITES 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 GENERAL 0 à 100 points

Ce potentiel de rendement est déterminé selon la grille suivante :

<b>Rendement moyen en sec* quintaux/hectare Nombre de points</b>	<b>BLE quintaux/ha</b>	<b>MAIS quintaux/ha</b>	<b>PRODUCTION FOURRAGERE quintaux/ha</b>
<b>30 à 40</b>	<b>+ 75</b>	<b>+ 100</b>	<b>+ 90</b>
<b>20 à 30</b>	<b>60 à 75</b>	<b>80 à 100</b>	<b>65 à 90</b>
<b>10 à 20</b>	<b>40 à 60</b>	<b>60 à 80</b>	<b>40 à 65</b>
<b>0 à 10</b>	<b>- 40</b>	<b>- 60</b>	<b>- 40</b>

### 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'ELEVAGE**

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 LOUEES NUES ET PLANTEES 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**

### **DETERMINATION 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 - DETERMINATION DU NOMBRE DE POINTS**

<i>CRITERES 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
<b>PLANTATIONS</b>	
▪ Etat sanitaire et âge de la plantation	0 à 18
▪ Variété	0 à 8
▪ Commodité exploitation (écartement)	0 à 6
<b>TOTAL GENERAL</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.

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 PARTICULIERES RELATIVES AUX CAS OU 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**

### **DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES OLIVERAIES EN PLACE LORS DE LA CONCLUSION DE LA LOCATION**

## **ARTICLE 18 - DENREE UTILISEE**

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

## **ARTICLE 19 - DEFINITION DE LA METHODE DE CALCUL DU PRIX DE LA DENREE**

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**

*Modifié par arrêté préfectoral 2012335-0019 du 30 novembre 2012 – Article III*

**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 25 - DEFINITION DE LA METHODE DE CALCUL DU PRIX DE LA DENREE**

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 - DETERMINATION DU NOMBRE DE POINTS**

### **CRITERES RETENUS**

<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 GENERAL</b>	
0 à 100 points	

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

### DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES VERGERS EN PLACE LORS DE LA CONCLUSION DE LA LOCATION

#### **ARTICLE 29 - LISTE DES DENREES**

Les denrées retenues sont :

- ⇒ Pêches
- ⇒ Poires
- ⇒ Pommes
- ⇒ Abricots

#### **ARTICLE 30 - DEFINITION DE LA METHODE DE CALCUL DU PRIX DES DENREES**

*Modifié par arrêté préfectoral 2012335-0019 du 30 novembre 2012 – Article IV*

Le prix de chaque denrée 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.

**Le prix de référence à retenir pour l'année en cours est calculé sur le principe suivant : Prix moyen de l'année payé au producteur pour 4/5 + prix porté au barème des calamités pour 1/5.**

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.

Néanmoins, si ce prix fait l'objet d'une variation de plus ou de moins 30% par rapport au prix de la dernière campagne, il sera appliqué le prix au kilo, établi à partir du produit brut/ha de la dernière campagne, divisé par la moyenne des rendements sur cinq ans, tel que constaté au titre du dernier barème des calamités agricoles.

#### **ARTICLE 31 - VALEUR DU POINT, EQUIVALENCE ENTRE DENREES**

Le point correspond :

- ⇒ soit à 15 kg de pêches,
- ⇒ soit à 17 kg de poires,
- ⇒ soit à 20 kg de pommes,
- ⇒ soit à 5 kg d'abricots (Baronnies et canton de Grignan)
- ⇒ soit à 10 kg d'abricots (reste du département)

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 la quantité sus indiquée.

#### **ARTICLE 32 - DETERMINATION DU NOMBRE DE POINTS**

<i>CRITERES RETENUS</i>	
<b>TERRAINS</b>	<b>POINTS</b>
▪ Qualité et vocation du sol en fonction du verger concerné	0 à 10
▪ Exposition et altitude,	0 à 4
▪ Risque de gel et de grêle	0 à 6
▪ Régime des eaux (possibilité d'irrigation)	0 à 20
▪ Facilités d'exploitation (accès, superficie)	0 à 8
<b>PLANTATIONS</b>	
▪ Intérêt économique de la variété	0 à 15
▪ Superficie par espèces et variétés	0 à 15
▪ Etat sanitaire et qualité technique	0 à 15
▪ Age et durée	0 à 7
TOTAL GENERAL	0 à 100 points

## 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**

### **DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES VIGNOBLES EN PLACE LORS DE LA CONCLUSION DE LA LOCATION**

## **ARTICLE 34 - LISTE DES DENREES**

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 - DEFINITION DE LA METHODE DE CALCUL DU PRIX DES DENREES**

**(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 1er 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 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 diminue par rapport au rendement de base, une minoration sera appliquée sur le cours moyen, dans la même proportion, mais dans la limite de 5 %. Cette évolution est constatée au regard de l'arrêté ministériel pris pour la période considérée.

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

<b>CRITERES</b>	<b>COEFFICIENTS</b>	<b>APPRECIATION</b>	<b>POINTS</b>	<b>POINTS MAXIMUM</b>
<b>TERRAINS</b>				
Qualité terre	6	bonne moyenne passable	3 2 1	18
Ecoulement des eaux (ressuyage)	3	bon moyen mauvais	2 1 - 1	6
Exposition	5	bonne normale froide gélive	2 1 0 - 2	10
COMMODITE D'EXPLOITATION : Pentes	4	bonne moyenne passable	2 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>				
Age	3	- 5 ans 5 à 15 ans 15 ans et +	0 1 2	6
Encépagement % cépages recommandés	5	80% et + 50% à 80% moyen50% et -	2 1 0	10
Etat sanitaire	5	bon moyen passable mauvais	2 1 0 - 2	10
Etat général (manquants tuteurs Fumures, état végétatif, Mauvaises herbes, Palissage)	5	bon moyen passable mauvais	2 1 0 - 2	10
Ecartement	3	bon moyen passable	2 1 0	6
		<b>Sous-Total</b>		<b>42</b>
		<b>TOTAL</b>		<b>100</b>

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

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

<b>PLANTATIONS</b>				
Encépagement sur la même rangée	3	clairette	1	6
		muscat	2	
		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 mauvais	0 - 1	
Etat sanitaire	6	bon	2	12
		moyen	1	
		passable mauvais	0 - 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 PLANTEES 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 PLANTEES AU 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 - MODALITES DE REGLEMENT 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

### DETERMINATION DE LA FRACTION DE VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION ET D'HABITATION

#### **ARTICLE 41**

##### **1- BATIMENTS AVICOLES HORS-SOL**

*Modifié par arrêté préfectoral 2012335-0019 du 30 novembre 2012 – Article V*

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>CRITERES</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>CRITERES</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.

#### **MATERIEL**

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.

	<b>Volailles au sol (de chair ou démarrées)</b>	
	<b>Ventilation statique</b>	<b>Ventilation dynamique</b>
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>

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

## **2-BATIMENTS OVIN-CAPRIN**

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>**

CRITERES	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
TOTAL	100
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 GENERALE

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>**

CRITERES	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
TOTAL	0 à 100
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 BATIMENTS 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 - BATIMENTS D'HABITATION

##### DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'HABITATION

La valeur locative mensuelle (V) est fonction :

1. de la surface d'habitation plafonnée à 120 m<sup>2</sup> : Sh
2. de la surface des annexes plafonnée à 25 m<sup>2</sup> : Sa
3. d'un coefficient de pondération, fonction du nombre et de l'état des pièces, de la présence d'aménagements essentiels, de la qualité du chauffage et de l'isolation, et de l'état extérieur du logement et de la proximité des bâtiments d'exploitation : C
4. du prix de référence départemental au m<sup>2</sup> : P  
 $V = (Sh \times P + Sa \times P/2) \times C$

#### ARTICLE 43 - ACTUALISATION DU LOYER

Le loyer est actualisé chaque année au 1<sup>er</sup> octobre en fonction de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers(IRL) valeur de référence 2<sup>nd</sup> trimestre de l'année

$$\text{Prix de l'année } n \quad P_n = \frac{\text{IRL 2nd trimestre année } n}{\text{IRL 2nd trimestre année } n-1} \times P_{n-1}$$

#### ARTICLE 44 -

##### DETERMINATION DU COEFFICIENT DE PONDERATION

Le coefficient de pondération ( C ) mentionné au point 3 de l'article 42-est fonction de deux critères :

- la qualité du bâtiment exprimé en nombre de points : **cq**
- d'un coefficient de proximité : **cp**  
avec **C = cq x cp**

- 1) détermination du coefficient de pondération :  
cq = nombre de points/100

##### Détermination du nombre de points

	ETAT	NOTATION
<b>Gros oeuvre</b>		
Gros Œuvre	Très bon	10
	Bon	7 à 9
	Moyen	4 à 6
	Médiocre	1 à 3
Toiture	Très bon	10
	Bon	7 à 9
	Moyen	4 à 6
	Médiocre	1 à 3
Menuiseries	Très bon	10
	Bon	7 à 9
	Moyen	4 à 6
	Médiocre	1 à 3
	<b>TOTAL</b>	<b>3 à 30</b>

<b>Intérieur</b>		
Enduit Intérieur	Très bon	7
	Bon	5 à 6
	Moyen	3 à 4
	Médiocre	1 à 2
Sol / Carrelage	Très bon	5
	Bon	4
	Moyen	2 à 3
	Médiocre	1
Electricité	Très bon	8
	Bon	5 à 7
	Moyen	3 à 4
	Médiocre	1 à 2
Sanitaires (selon état +/- bon)	+ 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
Chauffage et production d'eau chaude	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</b>	<b>5 à 40</b>
<b>Confort</b>		
Ventilation	Saine avec VMC	5
	Saine sans VMC	4
	Présence d'humidité	2 à 3
	Humidité importante	1
Isolation	Très bon	10
	bon	7 à 9
	Moyen	4 à 6
	Médiocre	0 à 3
Orientation	Très bon	5
	bon	4
	Moyen	2 à 3
	Médiocre	1
Fonctionnalité	Nombre et surface des fenêtres	0 à 2
	Hauteur et forme des pièces	0 à 2
	Agencement des pièces	0 à 4
	Murs rectilignes et réguliers	0 à 2
	<b>TOTAL</b>	<b>2 à 30</b>

## 2) Détermination du coefficient de proximité (cp)

- ⇒ 0.6 à 0.8 pour l'habitat intégré à l'exploitation avec contraintes (élevage, accessibilité, mitoyenneté ...)
- ⇒ 0.8 à 1 pour l'habitat proche de l'exploitation
- ⇒ 1 à 1.2 pour l'habitat indépendant

d'où la valeur maximale de C = 100 points/ 100 x 1.2 = 1.2

d'où la valeur minimale de C = 10 points/100 x 0.6 = 0.06

## **ARTICLE 45 - LOYER MAXIMA ET MINIMA MENSUEL**

La valeur maximale du loyer mensuel /m<sup>2</sup> est de : Pn x 1.2

La valeur minimale du loyer mensuel /m<sup>2</sup> est de : Pn x 0.06

La surface habitable est plafonnée à 120 m<sup>2</sup> et celle des annexes à 25 m<sup>2</sup>.

## **TITRE XI**

### **ARTICLE 46 - VARIATION DE LA VALEUR LOCATIVE EN FONCTION DE LA DUREE 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  
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.)

## **TITRE XII**

### **ECHELONNEMENT 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 A 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 - DUREE DU BAIL**

- ⇒ La durée du bail est de 9 ans. La présente disposition est obligatoire. Son départ est fixé au 1er 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 GENERALES**

- ⇒ 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 - IMPOTS 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,
- ⇒ 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, 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 A 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.

### III - CONDITIONS PARTICULIERES

#### *PLANTATIONS, REMPLACEMENT, RENOUVELLEMENT*

La plantation, opération comprenant :

- ⇒ Les façons culturales de préparation et de mise en état du terrain
- ⇒ Traitement
- ⇒ Amendement
- ⇒ Fourniture des plants et plantation

pourra être effectuée par les preneurs (fermiers) ou par les bailleurs (propriétaires).

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.

#### *AMELIORATIONS, INVESTISSEMENTS REALISES PAR LE PRENEUR*

Ces améliorations et investissements devront être réalisés conformément à l'article L 411-73 du Code Rural.

#### *INDEMNITE 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 PLANTEES 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,
- ⇒ 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, 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 PLANTEES AU 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.

# TITRE XV

## **BAIL-TYPE A FERME CONCERNANT LES PARCELLES OU EXPLOITATION EN VERGERS, NOYERAIES, OLIVERAIES**

### **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 PARTICULIERES**

##### *PLANTATIONS, REMPLACEMENT, RENOUELEMENT*

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 plantations

pourra 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.

#### *AMELIORATIONS, INVESTISSEMENTS REALISES PAR LE PRENEUR*

Ces améliorations et investissements devront être réalisés conformément à l'article L 411-73 du Code Rural.

#### *INDEMNITE 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 :

<b>ESPECES</b>	<b>DELAI D'ENTREE EN PRODUCTION</b>	<b>DUREE DE L'AMORTISSEMENT</b>	<b>DERNIERE ANNEE DE PRODUCTION</b>
▪ 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
▪ OLIVIERES	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 A METAYAGE**

#### **ARTICLE 51 - BAIL TYPE A METAYAGE**

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 - DUREE**

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 DEPENSES 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.

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 – IMPOTS 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,
- ⇒ 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, 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 - REGLEMENT 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 A METAYAGE EN BAIL A 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).

## **X - ASSURANCES INCENDIE, RESPONSABILITE 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 SPECIALES POUR LE METAYAGE 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 DEPENSES APPLICABLES AU QUART NET OU AU CINQUIEME NET

Les réparations, entretien des bâtiments d'habitation et d'exploitation et matériels divers, grosses réparations (article L 415-3 du Code Rural) sont à la charge du bailleur. Les petites réparations (article L 415-4 du Code Rural) 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.

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 COOPERATIVE

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 DESTINEES AU CALCUL DES INDEMNITES AUXQUELLES LES PRENEURS DE BAUX RURAUX ONT DROIT EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 411-7 du CODE RURAL

### 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 DROME.

#### **A/ BATIMENTS 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 INCORPORES 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'AMENAGEMENT FONCIER

Réalisés lors d'un second mode d'aménagement foncier

Les frais pris en charge par le preneur sont amortis sur 30 ans.

## D/ BATIMENTS 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

ESPECES	DELAI D'ENTREE EN PRODUCTION	DUREE DE L'AMORTISSEMENT	DERNIERE ANNEE 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
VIGNES	5 ans	25 ans	30ème année

## TITRE XVIII

### LISTE DES TRAVAUX QUI PEUVENT ETRE EFFECTUES PAR LES PRENEURS SANS L'ACCORD PREALABLE 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.)

#### **A/ EQUIPEMENT**

- ⇒ 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/ AMENAGEMENT DES LOCAUX EXISTANTS EN VUE DE L'ELEVAGE TELS QUE :**

Porcheries	Poulaillers	Ecuries	Chèvreseries
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/ AMENAGEMENT DE BATIMENTS POUR LE CONDITIONNEMENT, LE STOCKAGE ET LA CONSERVATION DE TOUTES RECOLTES, ENGRAIS ET TOUS PRODUITS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION**

#### **D/ OUVRAGES INCORPORES 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 A 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 PRODUCTIVITE DES SOLS SANS CHANGER LEUR DESTINATION NATURELLE TELS QUE :**

- ⇒ Drainage, recherche et amenée d'eau

## TITRE XIX

#### **ARTICLE 55**

En application de l'article L411-57, 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 2500 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**

La Secrétaire Générale 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 9 décembre 2011

Pour le Préfet de la Drôme,