



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ARIÈGE

Direction Départementale des Territoires

**Arrêté préfectoral**  
**Portant sur les règles et les modalités de calcul applicables**  
**aux baux ruraux**

**La Préfète de l'Ariège,**  
**Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le code rural et notamment l'article L 411-11 et suivants,

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

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

VU l'arrêté préfectoral du 14 juin 1968,

VU l'arrêté préfectoral en date du 7 décembre 1989 indiquant les surfaces maximales des parcelles ne constituant pas un corps de ferme, en dessous desquelles le statut du fermage ne s'applique pas,

VU l'arrêté préfectoral fixant les modalités de calcul du montant des baux à ferme et notamment les valeurs locatives (minima et maxima) en date du 13 février 1996,

VU l'arrêté préfectoral en date du 24 septembre 2014 portant désignation des membres de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux,

VU l'avis émis par la Commission Paritaire des Baux Ruraux en sa séance du 17 décembre 2014,

SUR proposition du Secrétaire Général de la préfecture de l'Ariège,

## ARRETE

### **Article 1er :**

Les arrêtés du 14 juin 1968, du 7 décembre 1989 modifiant l'arrêté du 14 juin 1968 portant approbation et publication des contrats types de bail à ferme et métayage, du 13 février 1996 fixant les modalités de calcul du montant des baux à ferme sont abrogés.

### **Article 2 :**

La superficie maximum des parcelles ne constituant pas un corps de ferme est fixée dans le département de l'Ariège à :

- zone sous-pyrénéenne et pyrénéenne :
  - o 0,50 ha de terres et prés
  - o 3 ha de landes
- zones de plaine et coteaux
  - o 1 ha de terres ou de prés
  - o 3 ha de landes

### **Article 3 :**

Dans les zones soumises au Règlement National d'Urbanisme, la surface maximale pouvant être reprise par le bailleur pour une construction est fixée à 1200 m<sup>2</sup>.

Toutefois, les règles d'urbanisme prévalent dans tous les cas.

### **Article 4 :**

a) Le département de l'Ariège est, pour l'application de cet arrêté, divisé en trois zones, dont les minima et les maxima sont actualisés chaque année par arrêté préfectoral.

Il s'agit des zones « plaine et coteaux », « sous-pyrénéenne » et « pyrénéenne » (carte en annexe 1).

b) Les minima et maxima des loyers des terres nues, des bâtiments d'exploitation et d'habitation sont fixés en monnaie.

c) Dans le cas d'un bail de 18 ans, le prix du fermage sera affecté d'une majoration de 10%.  
Si le bail comporte une clause de reprise, le prix sera affecté d'une minoration de 10% portée à 25% dès la signification du congé.

Dans les deux cas, la procédure prévue au Code Rural devra être respectée.

d) Le contrat type de fermage et un modèle de l'état des lieux sont annexés au présent arrêté (annexe 2).  
Il est fortement conseillé d'utiliser ces modèles.

#### **Article 5 : Méthode d'estimation des fermages des terres nues.**

Les minima et maxima des loyers des terres nues sont fixés en euros par hectare pour chacune des trois zones :

<u>Zones</u>	<u>Minima/ha</u>	<u>Maxima/ha</u>
Plaines et coteaux	35 €	188 €
Sous Pyrénéenne	20 €	136 €
Pyrénéenne	15 €	86 €

Ils sont actualisés chaque année au vu de l'indice national des fermages fixé par arrêté préfectoral.

Une grille est proposée pour faciliter l'appréciation la qualité des sols par îlot (cf annexe 3).

On appelle îlot de culture tout groupe de parcelles présentant des caractéristiques agronomiques identiques.

Une note sur 100 est attribuée à chaque îlot compte tenu des éléments d'appréciation ci-dessous :

- 1) qualité et état du sol..... 50 points
- 2) Réseau d'irrigation ..... 15 points
- 3) Morcellement, forme des parcelles, arbres.. 20 points
- 4) Accès, éloignement ..... 5 points
- 5) Relief, exposition, altitude..... 10 points

Le point 1) concernant la qualité et l'état du sol est précisé comme suit :

- 44 points à 50 points : alluvions profondes
- 34 points à 44 points : argilo-calcaires, terreforts
- 26 points à 34 points : boubènes riches, bonnes grausses
- 16 points à 26 points : boubènes battantes, terres sableuses
- 8 points à 16 points : sols peu profonds, gravières peu fertiles, terrains de parcours
- 0 à 8 points : landes, rochers affleurants

Le résultat du calcul de la note moyenne pondérée ( note de chaque îlot x surface de chaque îlot) est ensuite appliqué au montant maxima de la zone considérée.

#### **Article 6 : Loyers des bâtiments d'exploitation.**

Les loyers des bâtiments d'exploitation sont fixés en € par m2.

Le montant des loyers sera révisé annuellement selon le taux d'évolution de l'indice national des fermages fixé par arrêté préfectoral.

##### **a) Cas des bâtiments d'élevage**

Le montant du loyer varie en fonction de l'état et de la fonctionnalité du bâtiment qui peuvent être déterminés à partir d'une grille spécifique aux bâtiments d'élevage (annexe 4).

Le prix maximum pouvant être appliqué dans le département est fixé dans une fourchette comprise entre 2,85 € et 3,15 € par m2 permettant la prise en compte d'éléments d'appréciation non prévus dans la grille.

Le montant du loyer par mètre carré est calculé en appliquant au prix maxima retenu la note issue de la grille.

##### **b) Cas des bâtiments de stockage**

Le montant du loyer varie en fonction de l'état et de la fonctionnalité du bâtiment qui peuvent être déterminés à partir d'une grille spécifique aux bâtiments de stockage (annexe 5).

Le prix maximum pouvant être appliqué dans le département est fixé dans une fourchette comprise entre 1,42 € et 1,57 € par m2 permettant la prise en compte d'éléments d'appréciation non prévus dans la grille.

Le montant du loyer par mètre carré est calculé en appliquant au prix maxima retenu la note issue de la grille.

##### **c) Cas particuliers**

Sont concernés les bâtiments dont la note est inférieure à 5/20.

Pour ces bâtiments faisant l'objet d'un bail, le prix de la location relève exclusivement d'un accord entre le propriétaire et le preneur.

**d) Cas des bâtiments "hors sol" :**

Le prix de location sera fonction de la valeur vénale calculée à partir du coût du bâtiment neuf hors taxe à laquelle sera appliqué un amortissement dégressif :

- 10 % de la première à la cinquième année
- 8% de la sixième à la dixième année
- 5% à compter de la onzième année

Cette valeur sera affectée des correctifs suivants pour état d'entretien :

- 0 à +20% dans le cas d'un bâtiment convenable ou très satisfaisant
- 0 à -20% dans le cas d'un bâtiment où des travaux de remise en état sont indispensables et notamment après vérification de l'efficacité de l'isolation.

Il pourra également être appliqué un correctif de plus ou moins 10% en fonction de l'accès au bâtiment pour :

- facilité de main d'œuvre autour du bâtiment pour tout gros porteur (semi-remorque)
- état de voies de communication permettant la circulation jusqu'au bâtiment de ces mêmes gros porteurs.

Le montant du loyer correspondra à 2,5% de la valeur vénale ainsi calculée.

**Article 7 :**

Les loyers d'habitation compris dans un bail rural sont encadrés par un minima et un maxima selon trois catégories (A, B et C) en fonction du confort du logement, de son état et de sa situation par rapport à l'exploitation, selon un classement précisé en annexe du présent arrêté.

Les différents critères composant chaque catégorie sont détaillés en annexe 6.

Ils sont exprimés en € par m2 et sont fixés :

<b><u>Catégories</u></b>	<b><u>Pourcentage du plafond de loyer</u></b>	<b><u>Valeurs par mètre carré (en euros)</u></b>	
		<b><u>Zone unique (département entier)</u></b>	
		<b><u>Minima</u></b>	<b><u>Maxima</u></b>
Catégorie A	100 à 65	4,00 €	6,18 €
Catégorie B	65 à 35	2,16 €	4,00 €
Catégorie C	35 à 25	1,54 €	2,16 €

Chaque année, ces montants seront révisés au vu de l'évolution des loyers d'habitation, résultat du rapport entre la moyenne des quatre derniers indices de référence des loyers (année civile précédente) et la moyenne des quatre indices précédents.

**Article 8 :**

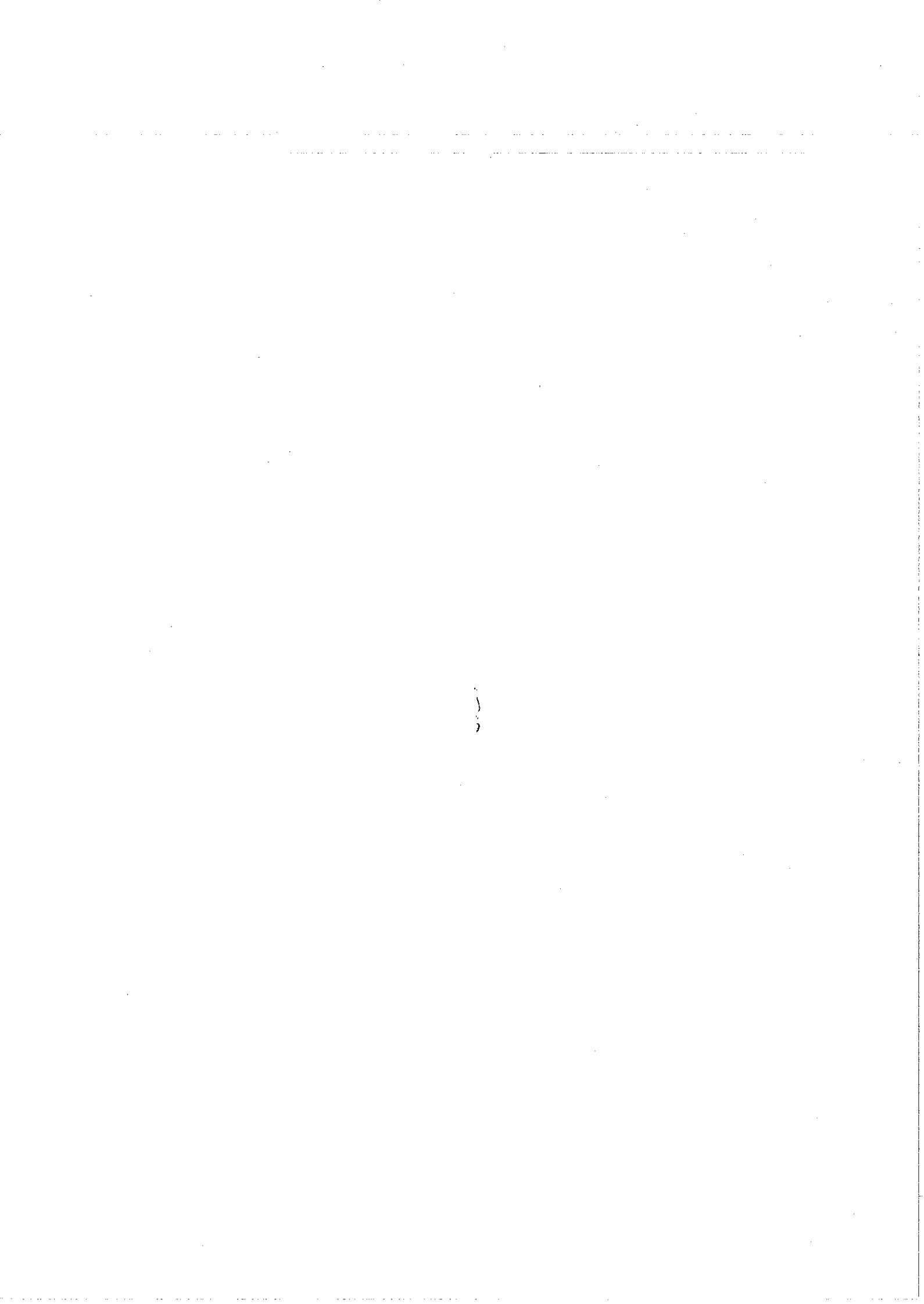
Monsieur le Secrétaire Général de l'Ariège, Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Pamiers, Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Saint-Girons, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de l'Ariège, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de l'Ariège.

Cet arrêté pourra faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de la date de cette publication.

Foix, le 22 septembre 2015

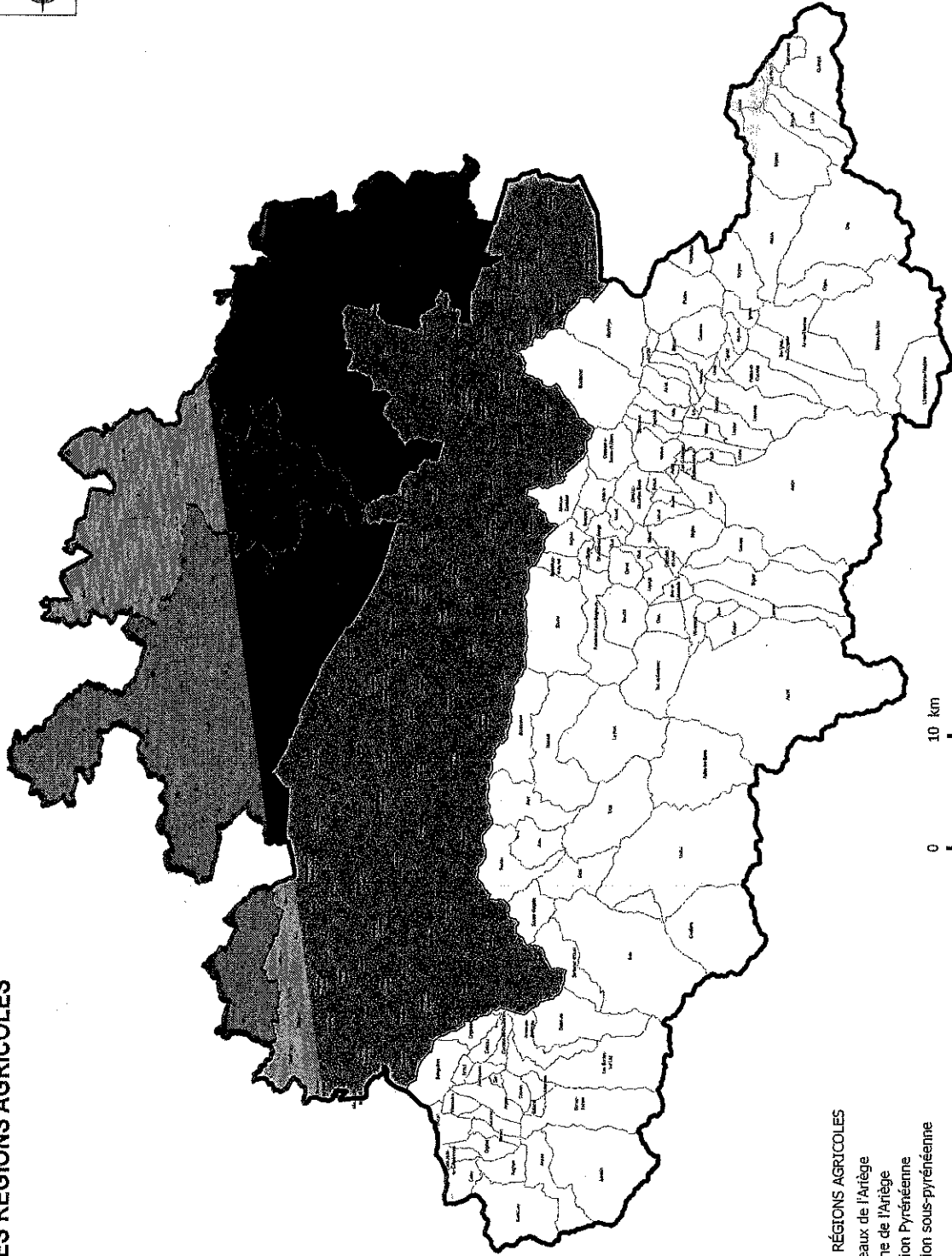
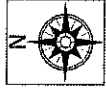
La préfète,

*Signé*  
Marie LAJUS



*ANNEXE 1 de l'arrêté préfectoral de septembre 2015 portant sur les règles et les modalités de calcul applicables aux baux ruraux*

**PETITES RÉGIONS AGRICOLES**



**PETITES RÉGIONS AGRICOLES**

- Coteaux de l'Arège
- Plaine de l'Arège
- Région Pyrénéenne
- ▨ Région sous-pyrénéenne

0 10 km



**CONTRAT TYPE DE BAIL RURAL**

**LES SOUSSIGNES :**

**D'une part,**

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale :** .....

Domicilié(e) : .....

Agissant(e) en tant que bailleur

**Et d'autre part,**

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale :** .....

Exploitant agricole : .....

Domicilié(e) : .....

Agissant(e) en tant que preneur,

Ont établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un bail à ferme, arrêté entre eux, en entier soumis au régime des lois en vigueur sur le statut du fermage (art. L. 411.1 et suivants du Code Rural et de la pêche maritime) et des décrets ou arrêtés pris en exécution de ces lois.

**Article 1 : DESIGNATION DES BIENS LOUES**

Le bailleur remet à bail à ferme au preneur qui accepte, en la commune de :

.....

**a)- terres agricoles :**

Les parcelles telles qu'elles figurent au cadastre rénové de ladite commune sous les identifiant suivants :

Section	N°	° Lieu dit	Contenance	Nature

La surface louée à laquelle les parties se réfèrent qu'elles déclarent bien connaître et qu'elles s'interdisent de discuter est de ..... **ha..... ares ..... ca**, la différence de contenance, en plus ou en moins qui excéderait un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.

Sont exceptées du bail et expressément réservées au bailleur

.....  
(faire les réserves, ex : jardin, verger, etc)

**b)- bâtiments agricoles :** (description du ou des bâtiments concernés)

-

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-  
-  
-  
-  
-  
**c)- maison d'habitation :**

*(description des principales caractéristiques : surface habitable, nombre de pièces, ...)*

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-

## **Article 2 : ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et signalera les défauts de culture qui pourraient exister et tout autre élément que les parties jugeront utile de signaler. Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

En fin de bail, un état des lieux sera effectué dans les mêmes conditions que celui établi pour l'entrée.

## **Article 3 : CONTRÔLE DES STRUCTURES**

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime, au jour de la signature du présent contrat, le preneur déclare exploiter en dehors des biens compris aux présentes une superficie d'environ ..... hectares.

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2, le preneur et le bailleur sont dûment avisés que le présent bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation. *(prendre contact avec service de la DDT)*

## **Article 4 : DUREE DU BAIL**

Le bail est conclu pour neuf années entières et consécutives, à compter du ..... pour prendre fin le..... sauf renouvellement ou résiliation.

## **Article 5 : RENOUVELLEMENT DU BAIL**

Sauf si le bailleur justifie, dans les formes et délais prescrits, de l'un des motifs de résiliation, de reprise ou de non renouvellement limitativement énumérés dans le livre quatrième du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur aura droit au renouvellement de son bail pour une nouvelle période de 9 ans.

## **Article 6 : FIN DU BAIL**

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement devra notifier congé au preneur 18 mois avant l'expiration du bail par acte d'huissier. A peine de nullité, le congé devra répondre aux conditions de fond et de forme des articles L. 411-47 et L.411-59 du Code Rural et de la pêche maritime. Il mentionnera expressément les motifs de non renouvellement.

Le preneur qui désire s'opposer au congé doit demander l'arbitrage du Tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de 4 mois à dater de la réception du congé.



## **ETAT DES LIEUX – MODELE**

### **PREAMBULE :**

Cf l'article L.411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime et de la Pêche Maritime

« Les contrats de baux ruraux doivent être écrits. A défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés l'être pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat-type établi par la Commission Consultative des Baux Ruraux.

**Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.**

**L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fond et les cultures.**

**Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens des cinq dernières années.**

### **AVERTISSEMENT :**

Un état des lieux est nécessaire.

Il doit être objectif et précis, ce qui suppose la bonne foi et compétence pour son établissement.

L'expertise effectuée dans le cadre de l'arrêté préfectoral fixant la valeur locative des biens ruraux affermés ne se substitue pas à l'état des lieux. Il est néanmoins souhaitable que cette expertise soit annexée à l'état des lieux.

De la même façon il est recommandé de lui annexer également tous plans, croquis, photographies (en particulier des bâtiments) susceptibles d'en accréditer la précision.

Certains moyens d'appréciation, dont la fiabilité est contestable, sont à proscrire. Il en est ainsi :

- des analyses de sols, en raison de l'imprécision des prélèvements, des méthodes d'analyse et de traduction des résultats,
- des assolements : imprécis ou modifiés,
- des barèmes par U.G.B. qui exigent une connaissance de l'alimentation achetée.

D'autres moyens ont un champ d'application limité :

- L'appréciation du rendement moyen de récolte ne peut se faire que pour des terres ayant porté durant les cinq dernières années une production quantifiable et contrôlable (livraison sans autoconsommation).

Enfin des moyens semblent plus appropriés, par exemple :

- des prairies artificielles ou temporaires peuvent être appréciées par rapport à leur date de création et à leur état,
- l'observation de la flore.....

Le descriptif doit porter sur la nature et l'état de chaque élément observé. L'état est apprécié comme :

BÂTIMENTS	TERRES
Hors d'usage	Abandonnées
Médiocres	Etat médiocre
De service	Etat moyen
Bons	Bon état
Comme neufs	Très bon état

Indication est donnée si possible de l'antériorité de cet état.

Le preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au bailleur 18 mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

A défaut de congé, le bail est renouvelé aux clauses et conditions des présentes.

Le fermage de la dernière année devra être payé au plus tard la veille de la sortie du preneur et avant tout déplacement.

## **Article 7 : RESILIATION DU BAIL**

Conformément aux articles L. 411-31 et L. 411-53 du Code Rural et de la pêche maritime, le bailleur peut demander la résiliation du bail en cas de retards réitérés de paiement du fermage, et agissements du fermier de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Conformément à l'article L. 411-32 du Code Rural et de la pêche maritime, il peut, moyennant indemnité, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le preneur peut demander la résiliation du bail en cas : d'incapacité de travail grave et permanente l'affectant ou affectant un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, de décès d'un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, d'acquisition par le preneur d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même et également lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite.

## **Article 8 : TRANSMISSION DU BAIL**

Selon l'article L. 411-35 du Code Rural et de la pêche maritime, toute cession ou sous-location est interdite. Toutefois, en conformité avec le contrôle des structures et notamment l'article L. 331-6 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur peut céder les biens loués à son conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou à ses descendants majeurs ou associer à son bail ces mêmes personnes en qualité de co preneurs avec l'agrément préalable du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux en cas de contestation.

Conformément à l'article L. 411-38 du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole avec l'agrément du bailleur.

En vertu de l'article L. 411-37 du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut également mettre à la disposition d'une société à objet agricole, les biens loués, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Selon l'article L. 411-34 du Code Rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et descendants participants à l'exploitation ou ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès. Si aucune des personnes citées ne remplit la condition de participation, le bailleur ou les ayants droit du preneur pourront demander la résiliation du bail dans les six mois du décès.

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, l'exploitant en place bénéficie d'un droit de préemption, hormis les exceptions prévues dans le Code Rural et de la pêche maritime.

## **Article 9 : FERMAGE**

### **1. Montant du fermage**

Pour chaque type de bien loué, des grilles permettant la détermination objective du prix du fermage sont annexées à l'arrêté préfectoral.

Le montant des fermages et loyers sera révisé annuellement selon les dispositions de l'arrêté préfectoral annuel fixant les taux d'évolution pour les différents biens.

#### **- a) terres :**

Le fermage annuel des terres désignées à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de..... euros pour .....Ha ..... Ares .....ca.

#### **- b) bâtiments d'exploitation :**

Le fermage annuel du ou des bâtiments d'exploitation désigné à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de..... euros.

**- c) bâtiment d'habitation :**

Le loyer annuel du bâtiment d'habitation désigné à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de ..... euros.

**2. Paiement du fermage**

Le preneur devra payer le fermage à terme échu , chaque année à la date du ..... ou selon l'échéancier ci-dessous :

- pour les terres, le.....
- pour les bâtiments d'exploitation, le .....
- pour les bâtiments d'habitation, le .....

Le premier paiement aura lieu le .....

Le preneur ne pourra demander de diminution du prix du fermage stipulé ci-dessus que pour les cas fortuits extraordinaires et conformément aux articles 1769 et suivants du Code civil.

**Article 10 : CHARGES ET CONDITIONS**

**1. Usage et entretien des lieux loués**

- a) Le preneur devra jouir du bien loué en fermier soigneux et de bonne foi. Il occupera par lui-même, sa famille et ses ouvriers, les bâtiments et les lieux qui en dépendent et il devra les maintenir en bon état locatif.
- b) Le preneur devra constamment tenir les lieux loués garnis de mobilier, bétail et matériel de culture en quantité suffisante tant pour l'exploitation de la ferme que pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.
- c) Seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure, sont à la charge du preneur.
- d) Les grosses réparations sont à la charge exclusive du bailleur. Le preneur s'engage à informer le bailleur dès que des grosses réparations s'avèreront nécessaires.
- e) Le preneur jouira du bien loué en bon et diligent père de famille. Il entretiendra les terres en temps et saisons convenables de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du bail en bon état de culture. Il entretiendra la lutte contre les adventices : notamment rumex, vératre, chardon et contre les plantes invasives
- f) Le preneur entretiendra en bon état bâtiments, cours, jardins, haies et clôtures et fossés d'assainissement, abreuvoirs et chemins utiles à l'exploitation. Il taillera les arbres qui s'y trouvent en temps et saisons convenables suivant l'usage du pays mais il ne pourra couper aucun arbre vivant sans le consentement du bailleur.
- g) Le preneur s'opposera à tout empiètement et usurpation qui pourraient être tentés ou commis sur le bien loué et en préviendra aussitôt le bailleur.
- h) En ce qui concerne le chauffage, le preneur pourra exploiter annuellement une quantité de .....

**2. Assurance et impôts**

- a) Le preneur devra assurer à ses frais son mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail contre le risque incendie. Il devra également s'assurer, pour une somme suffisante, contre les risques locatifs d'incendie, le tout auprès d'un organisme notablement solvable dont il présentera une attestation au bailleur si celui-ci le requiert.
- b) Sauf si les parties ont envisagé une autre proportion, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L. 415-3 alinéa 3 et L. 514-1 alinéa 5 du Code Rural et de la pêche maritime, soit 20% des taxes foncières et 50% de la taxe pour frais de la Chambre d'Agriculture.
- c) Si le bailleur en bénéficie, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente aux terres agricoles, prévue à l'article 1394 bis du code général des impôts, doit être intégralement rétrocédé au fermier.

**Article 11 : AMELIORATIONS - AUTORISATION - INDEMNITE**

Le fermier pourra, dans les conditions prévues par les articles L. 411-28 et L. 411-73 du Code Rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations sur le fonds loué.

Il devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les travaux qu'il envisage d'entreprendre, deux mois avant leur réalisation et obtenir l'autorisation expresse et préalable du bailleur pour les travaux de plantation, constructions de maisons d'habitations ou de bâtiments; ceux dont la durée d'amortissement dépasse de plus de six ans la durée du bail en cours et ceux ayant pour but de réunir et de regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent.

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur, qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur conformément à l'article L411-69 du Code Rural et de la pêche maritime.

Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier. Il en est de même des travaux ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la législation ou la réglementation.

Toutefois, la part des travaux, dont le financement aura été assuré par une subvention ne donnera pas lieu à indemnité.

## **Article 12 : DECLARATIONS – INFORMATIONS**

### **Zones particulières définies par le Code de l'environnement**

Si les biens sont situés en zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles, dans une zone de sismicité ou dans une zone à risque de pollution des sols, le bailleur déclare en avoir informé le preneur, conformément aux articles L. 125-5 et L. 125-6 du Code de l'environnement.

## **Article 13 : CLAUSES DIVERSES**

.....  
.....  
.....

## **Article 14 : ENREGISTREMENT ET FRAIS**

L'enregistrement est à la charge du preneur.

Les frais de bail sont partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Pour tous les points qui ne sont pas prévus dans le contrat, les parties déclarent se référer aux arrêtés préfectoraux ainsi qu'aux dispositions du statut du fermage telles qu'elles sont consignées au Livre IV du Code Rural et de la pêche maritime.

Au surplus, les dispositions de l'usage des lieux seront toujours applicables lorsqu'elles ne sont pas contraires aux clauses qui précèdent.

Fait à ....., le ..... en ..... exemplaires

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale :** .....

Le bailleur

"lu et approuvé"

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale :** .....

Le preneur

"lu et approuvé"



**Évaluation de la valeur locative de l'exploitation de M.....**

Lieu-dit : ..... Commune : ..... Date de l'évaluation : .....

	ILOT 1	ILOT 2	ILOT 3	ILOT 4	ILOT 5	ILOT 6	ILOT 7	ILOT 8	ILOT 9
Relevés des numéros de parcelles composant chaque îlot :									

**D**

Superficie totale de l'exploitation

--

<b>A</b>	Superficie par îlot								
Notation ha sur	100								
Qualité et état du sol	50								
Réseau d'irrigation	15								
Morcellement, forme, arbres	20								
Accès, éloignement	5								
Relief, exposition,; altitude	10								

Correctifs en + ou - pour situations exceptionnelles	+								
	-								

<b>B</b>	Nombre de points ha par îlot								

**E**  
TOTAL général des points

<b>C</b>	Total des points par îlot (B x A)								

Moyenne des points à l'hectare (E : D) .....





**EVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION DELEVAGE  
POUVANT ETRE UTILISABLES (maximum 20 points)**

**Critères 1 à 3 : il s'agit d'apprécier l'état d'entretien des équipements**

1) Niveau de fonctionnalité et d'entretien de l'évacuation des déjections

(plafond de 4 points maximum)

(présence d'un évacuateur à fumier, installation possible...)

4	3	2	1	0	
---	---	---	---	---	--

2) Installation de stockage des déjections et facilité de reprise

(plafond de 4 points maximum)

(exemple : dans le cas d'une stabulation, 4 points attribués)

4	3	2	1	0	
---	---	---	---	---	--

3) Distribution des aliments (plafond de 4 points maximum)

(Distribution avec tracteur et fourche, remorque, déssileuse ; distribution en fibre service ; présence d'un tapis de distribution ; distribution par couloirs de distribution (manuelle ou non))

4	3	2	1	0	
---	---	---	---	---	--

4) Présence et état d'entretien des installations et aménagements intérieurs

(plafond de 8 points maximum)

Etat murs, charpente, couverture, sol bétonné, fermetures, portes, fenêtres...

Installations (électricité, eau, isolation thermique, aération, ventilation ...)

Equipement (contention, parcs, auges, attaches, mangeoires, abreuvoirs, box à vêlage, cornadis...)

					Total
--	--	--	--	--	-------

4	3	2	1	0	
4	3	2	1	0	
4	3	2	1	0	

**Total général (maximum 20 points)**





**EVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS DE STOCKAGE  
EN FONCTION DE LEUR NIVEAU D'EQUIPEMENT (hangars, granges...)**

**1) Etat général de vétusté et d'entretien du bâtiment (extérieur et intérieur)**  
(plafond de 9 points maximum)

Charpente, couverture, sol bétonné...	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text"/>
Installations (électricité, adduction d'eau, isolation thermique, aération, ventilation ...)	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text"/>
Etat général (présence éventuelle de gouttières...)	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text"/>

**2) Présence de bardage sur les côtés et systèmes de portes**  
(plafond de 4 points maximum)

Bardage, fermeture des cotés...	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text"/>
Systèmes de portes, état...	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text"/>

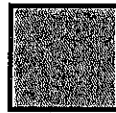
**3) Capacité et adaptation aux besoins de l'exploitation agricole**  
(plafond de 3 points maximum)

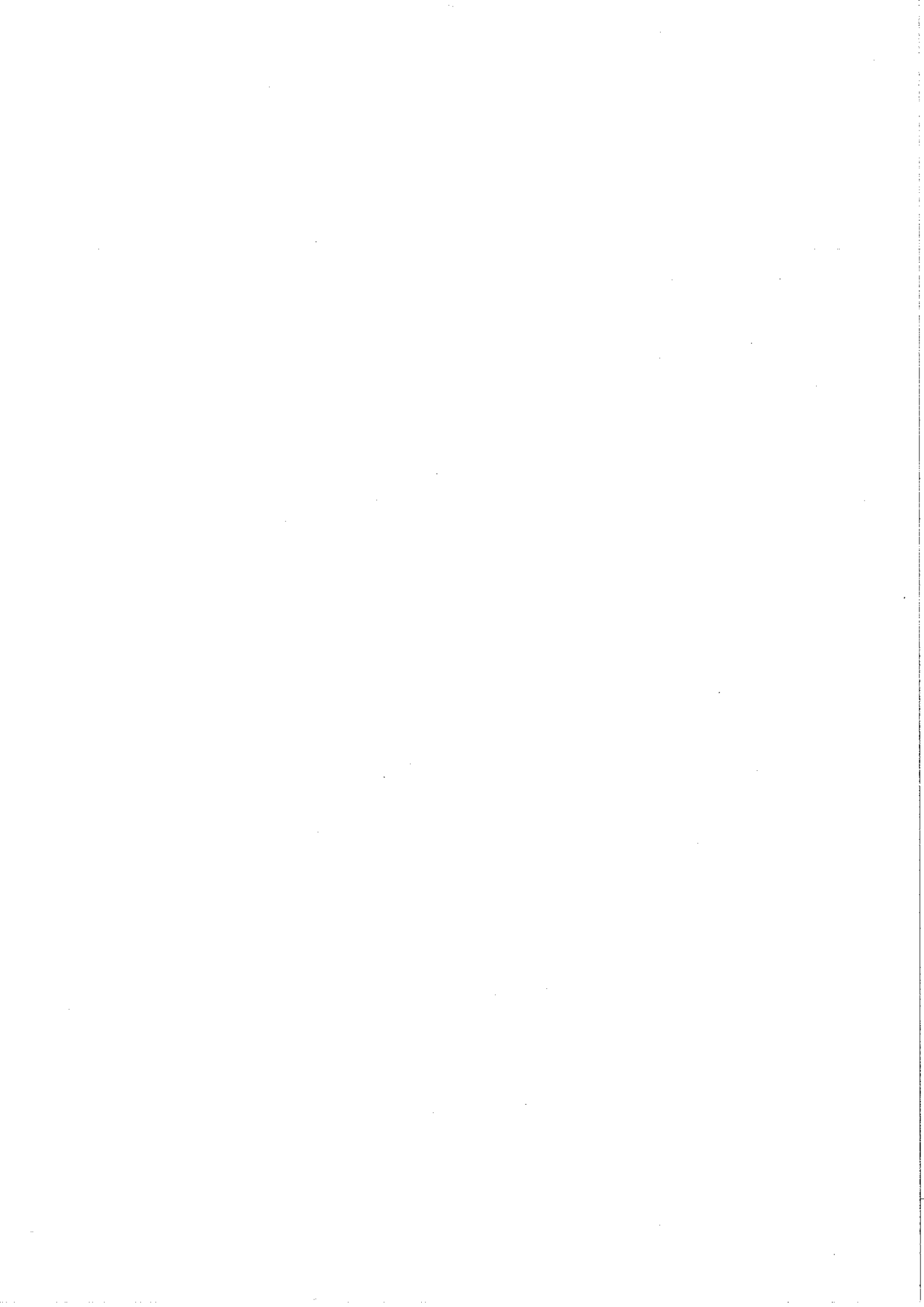
Facilité d'accès au bâtiment, situation par rapport aux autres...	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text"/>
---	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	----------------------

**4) Fonctionnalité du bâtiment, facilité de manœuvre**  
(plafond de 4 points maximum)

Hauteur utile (sous trait) pour le basculement d'engins, gerbage	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text"/>
Profondeur minimale du bâtiment pour manutention mécanique	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text"/>

**Total général (maximum 20 points)**





**CLASSEMENT DES BATIMENTS D'HABITATION COMPRIS DANS UN  
BAIL RURAL**

**Classement en trois catégories en fonction du confort du logement, de son état et de sa situation par rapport à l'exploitation :**

**Catégorie A, critères bons :**

- Isolation sol, mur, toiture bonne
- Isolation portes et fenêtres bonne (double vitrage)
- Assainissement collectif ou individuel non polluant
- Viabilisation en eau potable froide et chaude
- Equipements électriques en bon état
- Cuisine en bon état
- Salle de bains comprenant un lavabo avec une baignoire ou une douche
- WC intérieur
- Système de chauffage confortable (chauffage central...)
- Bonne indépendance et autonomie effective du logement

**Catégorie B, critères moyens :**

- Isolation sol, mur, toiture moyenne
- Isolation portes et fenêtres moyenne
- Assainissement collectif ou individuel non polluant
- Viabilisation en eau potable froide et chaude
- Equipements électriques en état moyen
- Cuisine en état moyen
- Salle de bains ou salle d'eau comprenant un lavabo avec une baignoire ou une douche
- WC intérieur
- Système de chauffage peu performant (convecteur...)
- Indépendance et autonomie effective du logement insuffisantes

**Catégorie C, critères médiocres :**

- Isolation sol, mur, toiture médiocre
- Isolation portes et fenêtres médiocre (simple vitrage)
- Assainissement collectif ou individuel non polluant
- Viabilisation en eau potable froide et chaude
- Equipements électriques en fonctionnement (sous baguette)
- Pièce avec un évier
- Salle d'eau comprenant une baignoire ou une douche
- WC intérieur
- Système de chauffage rudimentaire (cheminée ouverte...)
- Absence d'indépendance et d'autonomie effective du logement

