



PRÉFECTURE DE HAUTE-SAÔNE

Direction
Départementale
des Territoires

Service Économie et Politique Agricoles

ARRÊTÉ/DDT/SEPA n° 05215 du 28 janvier 2010

portant application du statut des baux ruraux

LE PREFET DE LA HAUTE SAÔNE Chevalier de la Légion d'honneur

- VU** le Livre IV du Code rural concernant les baux ruraux, et notamment son Titre I intitulé « Statut du fermage et du métayage »,
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU** l'arrêté préfectoral D.D.A.F. n° 1117 du 14 mai 1997 portant application du statut des baux ruraux en Haute Saône, modifié par l'arrêté D.D.A.F. n°3610 du 13 novembre 2000,
- VU** l'arrêté préfectoral D.D.A.F n° 14 du 8 février 2002 portant constitution de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux,
- VU** l'arrêté préfectoral D.D.E.A/S.E.P.A n° 554 du 18 septembre 2009 constatant l'indice des fermages et sa variation pour l'année 2009,
- VU** le procès verbal de la commission consultative paritaire des baux ruraux en date du 14 décembre 2009,

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture de la Haute Saône,

A R R E T E

Article 1 - DROIT DE PREEMPTION

Le droit de préemption du preneur en place défini par les articles L 412-1 à L 412-13 du code rural ne peut être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, le bénéficiaire preneur, ou le subrogé, est déjà propriétaire de parcelles, de biens à destination agricole, dont la superficie totale correspondant à la surface agricole utile (S.A.U.) est supérieure à trois fois l'unité de référence retenue en fonction de l'activité concernée par le Schéma Départemental des Structures.

Article 2 - REPRISE EN JOUISSANCE POUR HABITATION D'UNE PARTIE DU FONDS LOUÉ

En application de l'article L 411-57 du code rural, la superficie maximale pouvant être reprise par le bailleur pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au 3^{ème} degré inclus, en vue de la construction d'une maison d'habitation est fixée à 15 ares.

Cette superficie s'entend comme la surface totale, sol et dépendances, soustraite au bail par cette opération.

Le bailleur doit signifier congé au preneur **dix-huit mois** avant la date d'effet de la reprise.

Article 3 - NATURE ET SUPERFICIE MAXIMUM DES PARCELLES DONT LA LOCATION PEUT BENEFCIER DES DEROGATIONS DE L'ARTICLE L.411-3 DU CODE RURAL

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

| | |
|---|----------------|
| Cultures de plein air de nature horticole, maraîchère et pépinière | 15 ares |
| Parcelles non incluses dans un périmètre de remembrement | 30 ares |
| Parcelles incluses dans un périmètre remembré (art 123-1 et suivants du code rural) | 50 ares |

Par exception aux dispositions qui précèdent, les seuils ci-dessus sont ramenés à **1 are** lorsqu'il s'agit de parcelles de toutes natures enclavées dans l'exploitation du preneur au sens de l'article 682 du code civil et pour les cultures sous abris de nature horticole, maraîchère et pépinière.

En cas de convention verbale répondant aux conditions de l'article L 411-3, les dispositions de l'article 1774 du code civil sont applicables de plein-droit.

Pour l'application du présent article, la totalité des biens loués par un même bailleur à un même preneur est réputée constituer une seule parcelle quelque soit la surface et la localisation de chacun de ces biens loués et même s'ils ont été loués à des époques différentes.

Article 4 – VALEUR DES LOCATIONS INCLUES DANS LES BAUX RURAUX

Le fermage des terres nues, des bâtiments à usage agricole et le loyer de la maison d'habitation sont fixés en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative après avis de la commission consultative départementale paritaire des baux ruraux.

Les maxima et minima sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice des fermages pris en application de la loi 95-02 du 2 janvier 1995.

Les montants du loyer des bâtiments d'habitation sont arrêtés par catégories conformément à l'article R 411-1 du code rural.

Article 5 - ZONAGE

Pour l'application du statut du fermage et notamment pour le calcul des prix des baux à ferme, le département de la Haute-Saône est une zone unique.

Article 6 - MONTANT DU FERMAGE

Il appartient aux parties de fixer elles mêmes, à l'amiable, compte tenu des dispositions des articles 4 - 5 et 7 à 14 du présent arrêté, le montant du fermage dû.

Article 7 - VALEUR LOCATIVE DU FONCIER NON BATI

A) Méthode de classification

Le foncier non bâti pour l'ensemble de la Haute-Saône est classé en fonction de critères, que ce soient des fonds remembrés ou non.

La valeur par hectare du foncier loué sera déterminé en fonction des points attribués en respectant le tableau ci-après :

| Critères | Éléments à considérer | Note | Maxi |
|---|---|--|-------------|
| A Qualité | <ul style="list-style-type: none"> - Fonds inondables, humides ou très humides, très caillouteux, affleurements rocheux. - Sables séchants, graveleux, terres très hétérogènes, pierreuses, humides, marneuses. - Fonds argilo-limoneux avec cailloux, fonds lourds, sableux, chailles, terres hétérogènes - Limoneux, argileux, avec hétérogénéité - Argilo-limoneuses, sans cailloux | <p>1 à 14</p> <p>15 à 24</p> <p>25 à 34</p> <p>35 à 40</p> <p>41 à 45</p> | 45 |
| B Profondeur de sol arable | <p>Inférieure à 15 cm</p> <p>Entre 16 cm et 20 cm</p> <p>Entre 21 cm et 35 cm</p> <p>Supérieure à 36 cm</p> | <p>1</p> <p>2 à 5</p> <p>6 à 14</p> <p>15</p> | 15 |
| C Forme | <p>Forme irrégulière</p> <p>Trapèze de grande dimension, carré</p> <p>Rectangulaire</p> | <p>1</p> <p>2 à 3</p> <p>4 à 5</p> | 5 |
| D Superficie | <p>Parcelle intégrée dans un ilot de taille :</p> <p>Inférieure à 2 hectares</p> <p>Entre 2 et 5 hectares</p> <p>Entre 5 et 10 hectares</p> <p>Supérieure à 10 hectares</p> | <p>1</p> <p>2 à 3</p> <p>4</p> <p>5</p> | 5 |

| | | | |
|--|--|---|------------|
| E Accès | Parcelle enclavée, accès très difficile Accès possible par un chemin médiocre Accès facile sur un côté par chemin empierré Accès facile par chemin carrossable sur deux cotés au moins | 1 2 4 6 | 6 |
| F Gènes à l'exploitation | Les gênes à l'exploitation peuvent être : murger (mur ou tas de cailloux), talus, fossé, arbre isolé ou haie, bordure de bois, canalisation, ouvrage aérien (pylône électrique), servitude, zone à contrainte environnementale importante. Elles sont à relativiser en fonction de la taille de la parcelle et de son usage. * Présence de bordure de bois directement le long de la parcelle. Nombre de côté concerné. plus de 1 1 ou aucun * Présence d'ouvrage aérien ou d'obstacle plus de 1 1 ou aucun * Aucune gêne ou présence d'ouvrage incorporé au sol à une profondeur suffisante | 1 5 1 5 10 | 10 |
| G Exposition et situation | Fonds exposé au : * Versant Nord ou encaissé sans exposition au soleil : fonds mal exposé * Situation intermédiaire * Fonds bien exposé au versant sud ou sur plateau bien situé | 1 2 4 | 4 |
| H Relief | Forte pente ne permettant pas le travail mécanisé Pente avec contrainte sur la mécanisation Légère pente facilement mécanisable Plat majoritairement | 1 à 3 4 à 5 6 à 7 8 à 10 | 10 |
| | TOTAL MAXIMUM : (A + B + C + D + E + F+ G + H) | | 100 |

Le total de la grille représente 100 points au maximum.

La valeur du point est égale au centième de la valeur maximale du fonds de 1^{ère} catégorie soit 1,1509 € d'après le montant du fermage maximum précisé dans l'arrêté n° 554 du 18 septembre 2009 portant fixation du fermage en 2009.

Le montant de la location par hectare est égal au produit du nombre de points par la valeur du point.

B) Pour les étangs et les cultures spécialisées, la valeur locative est fixée par convention particulière et d'après les usages des lieux, sans que son montant ne puisse être supérieur à 6 % de la valeur vénale des biens loués.

C) Le classement des terres par catégorie n'est plus utilisé comme référence. Il découle du nombre de points obtenus par la grille.

Article 8 – CLOTURES ET POINTS D'EAU

La valeur locative déterminée à l'article 7 du présent arrêté pour les parcelles clôturées ou ayant un point d'eau tels que décrits dans l'état des lieux peut être majorée suivant les dispositions suivantes.

A) CLÔTURE :

Le fermage des parcelles ou îlots disposant d'une clôture parfaitement adaptée aux animaux devant être mis à l'enclos (bovins hors taureau : la référence est 4 fils barbelés et un piquet tous les 2 mètres, d'une hauteur de 1,50 m au dessus du sol), lorsqu'elle est posée aux frais exclusifs du bailleur, peut être majoré de 15 à 25 euro par hectare. En l'absence de majoration, il incombe au preneur de réaliser à sa charge toutes les opérations de renouvellement des clôtures.

Cette majoration doit tenir compte de l'âge de la clôture, de son état d'entretien général et de sa capacité à maintenir les animaux à l'enclos.

Le preneur devra entretenir en bon état toutes les clôtures existantes sur les biens affermés.

Toutefois, lorsque tout ou partie d'une clôture doit être refaite en raison de sa vétusté ou pour tout autre cause, les fournitures (piquets, fils de fer, crampillons) seront fournies ou payées par le bailleur, dans le cas où le bail a été majoré pour ce motif.

Le preneur est tenu de son côté à assurer le travail matériel. Il reçoit en compensation les matériaux vétustes qui ont été remplacés.

Le preneur doit informer en temps utile le bailleur des travaux à effectuer.

Si le bailleur ne donne pas suite à la demande du preneur, ce dernier lui notifiera l'étendue des travaux à effectuer par lettre recommandée avec avis de réception ainsi que le coût d'achat des fils de fer, piquets et crampillons au moyen d'un devis.

A compter de la réception de cette notification, le bailleur dispose d'un mois pour faire connaître sa position par lettre recommandée avec accusé de réception.

Passé ce délai, le preneur pourra exécuter les travaux envisagés, l'accord du bailleur étant réputé donné.

A défaut d'accord du bailleur pour la réalisation des travaux, le preneur peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux. Si le preneur prend à sa charge ces travaux, ils ouvriront droit à indemnité pour amélioration à son profit lors de la sortie de bail.

Pendant la durée du bail, le preneur a la totale liberté d'enlever toute clôture existante afin de regrouper des parcelles, à charge pour lui, s'il y a lieu, d'indemniser le bailleur pour la clôture démontée, en utilisant le barème fixant les indemnités au preneur sortant.

B) POINT D'EAU :

Les parcelles ou îlots doivent disposer d'un point d'eau pouvant en période normale abreuver au moins 2 UGB par hectare.

* Pour les points d'eau naturels utilisables en l'état, la majoration ne peut pas dépasser 5 euro par hectare.

* Pour les parcelles ou îlots reliés au réseau public de distribution de l'eau potable la majoration peut être comprise entre 7 et 10 euros par hectare.

L'application de cette majoration entraîne pour le bailleur l'obligation de prendre à sa charge les réparations des systèmes de distribution de l'eau dès lors que la responsabilité du fermier n'est pas engagée.

En cas d'adduction d'eau, les factures d'eau correspondant à la consommation du preneur et les frais de location du compteur sont à la charge du preneur, même si le prix du bail n'a pas été majoré en application de ce qui précède.

* Pour les points d'eau aménagés (éoliennes, pompes) aux frais exclusifs du bailleur, la majoration peut être comprise entre 10 et 15 euro par hectare. Cette majoration doit tenir compte de l'état général d'entretien du point d'eau et de l'âge des matériels.

Les autres immobilisations ou améliorations foncières effectuées par le bailleur sont régies par les dispositions de l'article R. 411-8-9 du code rural.

Article 9 - BAIL A LONG TERME

En cas de bail à long terme conclu en application des articles L. 416-1 à L. 416-9 du code rural et ne comportant aucune des clauses restrictives prévues à l'article L. 416-2 dudit code, les valeurs locatives obtenues comme précédemment subiront les majorations suivantes :

| | |
|-----------------------------|-------|
| bail à long terme de 18 ans | 15 % |
| par année au delà de 18 ans | 0,5 % |

Article 10- BAIL ORDINAIRE

Lorsque le bail comporte au moins une clause de reprise anticipée pour le bailleur tel que prévue par l'article L. 411-6 du code rural (période sexennale après renouvellement), les valeurs locatives obtenues comme précédemment subiront une minoration de 7,5 % pour les parcelles concernées par la clause de reprise.

Article 11 – BAIL ENVIRONNEMENTAL

Lorsque le bail comporte des clauses environnementales en application de l'article L 411-27 du code rural, le prix du fermage tel que calculé en fonction des articles 7, 8, 9 et 10 du présent arrêté subira une minoration de 25 à 50 % pour les parcelles concernées par ces clauses.

Article 12- ECHANGE DE PARCELLES

La part de surface du fonds loué susceptible d'être échangée en application de l'article L. 411-39 du code rural, et après information préalable au bailleur par lettre recommandée avec accusé réception, est fixée comme suit dans le département de la Haute-Saône.

- 100 % pour les parcelles louées au même bailleur si la surface louée est inférieure à un cinquième de la surface minimale d'installation fixée par le schéma directeur départemental des structures.
- 80 % si la surface louée au même bailleur est supérieure à un cinquième de la surface minimale d'installation fixée par le schéma directeur départemental des structures.

Article 13 - LOCATION DES BÂTIMENTS À USAGE AGRICOLE

A) - VALEUR LOCATIVE

La classification des bâtiments est indépendante de celle du foncier non bâti.

La location par mètre carré ne peut pas dépasser un maximum de 2,40 euro et ne peut pas être en dessous d'un minimum de 0,16 euro pour l'année 2009, basé sur l'indice des fermages de 104,8 (indice 1994, base 100).

Quel que soit le type de bâtiments, ceux-ci peuvent être répartis en 4 catégories selon les critères ci-après :

- 1^{ère} catégorie** : bâtiments fonctionnels en très bon état d'entretien, fermés au minimum sur 3 cotés contigus, d'une hauteur sous poteau d'au moins 6 m pour la partie dédiée au stockage du fourrage.
- 2^{ème} catégorie** : bâtiments en bon état d'entretien, fermés au minimum sur 3 cotés contigus, d'une hauteur sous poteau supérieure à 4 m.
- 3^{ème} catégorie** : bâtiments peu fonctionnels et dans un état moyen d'entretien.
- 4^{ème} catégorie** : bâtiments non fonctionnels, anciens et/ou en mauvais état d'entretien.

Quel que soit le type de bâtiments, le fermage est fixé au mètre carré effectivement utilisable pour la production agricole en fonction de la catégorie définie à l'alinéa précédent et en fonction des dispositions de l'article 4 du présent arrêté.

Cette notation ne permet pas de prendre en compte les améliorations effectuées par le preneur jusqu'à son départ de l'exploitation sous réserve qu'elles aient été notifiées au propriétaire.

Il est créé deux groupes de bâtiments :

- 1- Bâtiments non destinés à recevoir des bovins (pour le bâtiment de référence).
- 2- Bâtiments destinés à recevoir des bovins.

Dès lors que tout ou partie des bâtiments donnés à bail est affecté à l'accueil des bovins, et pour la seule surface réellement affectée à cet accueil, le fermage fixé sur la base des articles précédents est susceptible de majoration, en fonction de la catégorie dudit bâtiment et de l'existence de critères de « majoration » détaillés à l'alinéa B) ci-après.

B) - CRITÈRES DE MAJORATION POUR L'ÉLEVAGE DES BOVINS

Pour l'application de l'alinéa A) précédent, le bâtiment ou la partie de bâtiment destiné à recevoir des bovins doit répondre aux critères de majoration suivants :

Critères de base obligatoires : l'absence de l'un ou l'autre des critères obligatoires ci-dessus rend le bâtiment ou la partie de bâtiment inéligible à toute majoration.

- bâtiment ou partie de bâtiment spécifiquement conçu pour l'accueil des bovins,
- bâtiment ou partie de bâtiment respectant, en fonction de sa capacité, soit le règlement sanitaire départemental, soit les prescriptions en vigueur sur les établissements classés ou les mises aux normes.
- bâtiment pourvu de l'eau courante et de l'électricité aux normes NF – triphasé 380.

1^{er} niveau de critère supplémentaires – en plus des critères de base

- existence de bâtiments ou de locaux destinés au stockage des aliments, paille, fourrage ou silos tranchées en béton conformes à leur destination ou de silos tours.
- existence à proximité d'une zone herbagère suffisante eu égard à la capacité d'accueil du bâtiment, sur la base de 40 ares par bovin de plus de 24 mois ou 6 ares par ovin de plus de 12 mois.

2^{ème} niveau de critères supplémentaires – en plus des critères du 1^{er} niveau.

Les bâtiments devront être adaptés à la production et comporter :

- salle de traite
- nursery
- infirmerie
- dispositif de contention

Éléments complémentaires à la majoration, dit « bonus » (matériels appartenant au bailleur et mis à disposition du fermier)

- DAC
- Éléments et matériel de traite
- Chaîne à fumier/racleur en parfait état de fonctionnement.

C) - POURCENTAGE DE MAJORATION

Le fermage de base, pour la surface affectée à l'accueil des bovins, sera majoré selon les taux ci-après :

| Catégorie du bâtiment (vu à l'alinéa A) | Catégorie 1 | Catégorie 2 | Catégorie 3 | Catégorie 4 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Éligible aux critères de base obligatoires seuls | + 30 % | + 25 % | + 20 % | 0 |
| Éligible aux critères de base obligatoires et aux critères supplémentaires du 1 ^{er} niveau | + 40 % | + 35 % | + 25 % | 0 |
| Éligible aux critères de base obligatoires et aux critères supplémentaires du 1 ^{er} et du 2 ^{ème} niveau | + 45 % | + 40 % | + 30 % | 0 |

En présence d'éléments bonus, et même en l'absence de critères supplémentaires du niveau 1 et, ou 2, le fermage des bâtiments abritant des bovins peut être majoré comme suit :

- + 4 % s'il existe 1 élément bonus
- + 10 % s'il existe 2 éléments bonus
- + 15 % s'il existe 3 éléments bonus

D) – CHANGEMENT DE PRODUCTION

En cas de changement de production sous le bâtiment pour s'orienter vers une autre production animale autre que bovine, les parties doivent modifier le bail par un avenant et appliquer au maximum 6 % de la valeur vénale du bâtiment tel que prévu en E) du présent article.

E) - AUTRES BATIMENTS D'ÉLEVAGE (non destinés aux Bovins)

Pour tous les autres types d'élevage, y compris le hors-sol, les parties fixeront librement le montant annuel du fermage sans que ce dernier ne puisse être supérieur à 6 % de la valeur vénale du bâtiment. Cette démarche nécessite l'état des lieux et une expertise complémentaire éventuelle de la valeur vénale du bâtiment.

La valeur vénale sera portée dans le bail.

Article 14 - LOYER DE LA MAISON D'HABITATION

A) - PRIX DE BASE RETENU POUR LA DETERMINATION DU LOYER

En application de l'article L. 411-11 alinéa 2 du code rural, la valeur locative des bâtiments d'habitation inclus dans un bail rural est fixée pour l'année de référence 2009 à :

PRIX MAXIMUM : 60 € /m²/an

PRIX MINIMUM : 20 € /m²/an

Le prix maximum représente le prix de location d'une maison en parfait état, louée dans un cadre agricole et à usage professionnel.

B) - GRILLE DE NOTATION

La grille de notation ci-dessous détermine un nombre de points en fonction de critères d'entretien, de conservation, de confort et de situation.

Cette notation ne devra pas prendre en compte les améliorations effectuées par le précédent locataire jusqu'à son départ de l'exploitation sous réserve qu'elles aient été notifiées au propriétaire.

| DESCRIPTIF | | NOTATION (maximale) | Notation des parties |
|--|---|------------------------|----------------------------|
| CRITERES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION | | | |
| 1 - GROS ŒUVRE | | | |
| TRES BON | Construction de moins de 10 ans ou gros œuvre rénové depuis moins de 10 ans. | 10 | |
| BON | Construction en bon état d'entretien sans aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités du gros œuvre. | 8 | |
| MOYEN | Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures. | 5 à 7 | |
| MEDIOCRE | Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes, vétusté importante. | 2 à 4 | |
| 2 - TOITURE | | | |
| TRES BON | Neuve ou de moins de 10 ans sans défaut d'étanchéité. Présence de zinguerie (gouttières et conduite d'eaux pluviales). | 10 | |
| BON | En parfait état d'étanchéité. Présence de zinguerie en bon état. | 9 | |
| MOYEN | Bon état d'étanchéité. Zinguerie en mauvais état ou absente. | 5 à 8 | |
| MEDIOCRE | Vétusté importante. Mauvais état. | 2 à 4 | |
| 3 - MENUISERIES EXTERIEURES (volet, fenêtre, porte) | | | |
| TRES BON | Menuiserie extérieure récente avec double vitrage. | 9 à 10 | |
| BON | Menuiserie extérieure en bon état d'entretien et de fonctionnement. Double vitrage. | 7 à 8 | |
| MOYEN | Simple vitrage - Absence d'entretien récent, Défaut d'étanchéité. | 4 à 6 | |
| MEDIOCRE | Faible étanchéité, absence d'entretien, vétusté. | 1 à 3 | |
| 4 - MURS INTERIEURS ET CLOISONS | | | |
| BON | Murs plans dont les enduits sont en parfait état. | 8 à 10 | |
| MOYEN | Enduits présentant quelques dégradations et fissures. | 4 à 7 | |
| MEDIOCRE | Enduits, murs ou cloisons vétustes. | 1 à 3 | |
| 5 - CARRELAGE ET SOL | | | |
| BON | Sol récent en parfait état. | 8 à 10 | |
| MOYEN | Sol défraîchi, abîmé ou différences de niveaux entre les pièces. | 5 à 7 | |
| MEDIOCRE | Sol présentant des tassements ou absence de revêtement Vétusté importante. | 1 à 4 | |
| TOTAL maxi : | | 50 | |

| CRITERES DE CONFORT | | | |
|--|---|-----------|--|
| 1 - ELECTRICITE | | | |
| BON | Installation en bon état général aux normes, comportant au minimum un éclairage électrique et une prise de courant par pièce, et permettant l'utilisation d'appareils thermiques. | 8 à 10 | |
| MOYEN | Installation, sans dispositif de sécurité, et avec certaines pièces ne comportant pas de prise. | 4 à 7 | |
| MEDIOCRE | Installations vétustes ou dangereuses. | 0 à 3 | |
| 2 - EQUIPEMENT SANITAIRE | | | |
| Habitation comptant plus de 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 2 WC minimum. | | 8 à 10 | |
| Habitation comptant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC. | | 4 à 7 | |
| Habitation comptant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC. | | 1 à 3 | |
| Habitation sans eau chaude. | | 0 | |
| 3 - CHAUFFAGE | | | |
| Installation récente, fonctionnelle et performante. | | 8 à 10 | |
| Installation fonctionnelle plus ancienne ou moins performante. | | 4 à 7 | |
| Installation peu performante ou non fonctionnelle. | | 1 à 3 | |
| 4 - HABITABILITE | | | |
| Pièces bien distribuées indépendantes et lumineuses, de bonne dimension. | | 8 à 10 | |
| Pièces de conception et de distribution moins appropriées. | | 4 à 7 | |
| Pièces mal conçues, mal distribuées et sombres. | | 1 à 3 | |
| 5 - ISOLATION (double vitrage, isolation des combles, doublage des murs) | | | |
| Logement parfaitement isolé (murs, combles, ouvertures etc ...) aux normes. | | 8 à 10 | |
| Logement partiellement isolé ou isolation insuffisante. | | 4 à 7 | |
| Logement mal isolé. | | 0 à 3 | |
| TOTAL maxi : | | 50 | |

| CRITERE DE SITUATION - ISOLEMENT | | |
|--|--|-----------|
| Habitation distante des bâtiments d'exploitation, accès indépendant et bien aménagé. Proximité de commerces et de services. | | 5 à 20 |
| TOTAL maxi : | | 20 |

| |
|---------------------------|
| TOTAUX en Points |
| MAXIMUN 120 Points |

| |
|-----------------|
| Retenu T |
| |

Le total (T) du nombre de points issus de la notation est comparé au nombre total maximum de points : 120 de la grille.

Le minimum de points de la grille est 14.

En dessous de 40 points, le logement est jugé insalubre et n'est plus apte à être loué.

Il est en outre rappelé que "Le bailleur est tenu de remettre au preneur un logement décent, obligation qui lui est faite en vertu de l'article 187 de la loi 2000-1200 du 13 décembre 2000, complétée par la loi 2005-157 du 13 février 2005 (art 99), et du décret du 30 janvier 2002, pris en application de la loi du 6 juillet 1989".

C) - VALEUR DU POINT : (VP)

La valeur du point s'obtient en appliquant la formule suivante : (VP) = Prix maximum / 120

Il s'applique au prix par mètre carré et par an retenu pour le calcul du montant du loyer (voir alinéa E et F suivants).

Le prix maximum retenu à l'alinéa A) du présent article est de 60 € par mètre carré et par an.

La valeur du point est arrêtée à la valeur de 0,50 EUROS

D) - CATEGORIE DE LOGEMENT – Maxima et minima

Le maxima est arrêté à la contre valeur en euro de 120 points par an et par mètre carré

Le minima est arrêté à la contre valeur en euro de 40 points par an et par mètre carré.

Quatre catégories sont établies selon le tableau ci-après. Les maxima et minima sont obtenus pour 2009 à partir des maxima et minima à l'alinéa A) du présent article :

| Catégorie | Nombre de points | Minima (euro par m ² et par an) | Maxima (euro par m ² et par an) |
|-------------|------------------|---|---|
| 1 | de 93 à 120 | 46,50 | 60 |
| 2 | de 67 à 92 | 33,50 | 46 |
| 3 | de 40 à 66 | 20 | 33 |
| 4 insalubre | de 14 à 39 | 7 | 19,50 |

E) - SURFACE PRIVATIVE ET IMPORTANCE DU LOGEMENT

1 : Surface privative (ou locative)

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

La surface privative, telle qu'elle est définie par le décret du 23 mai 1997, « est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. »

« Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie privative ». Ce peut être le cas, par exemple, d'une chambre de bonne. De même, les caves, garages, emplacements de stationnement, boxes ou places de parking loués en lots séparés ne sont pas comptabilisés.

2 : Importance du logement

Conformément à l'article R. 411-11 du code rural, les minima et maxima sont arrêtés en fonction de l'importance des logements loués.

En conséquence, la valeur locative par mètre carré subit une réfaction de 10 % pour les mètres carrés de surface privative compris entre 120 m² et 140 m², et de 20 % pour ceux compris entre 141 à 150 m².

Aucune tarification ne sera mise en œuvre pour les mètres carrés de surface privative dépassant 150 m².

F) - VALEUR LOCATIVE

Le montant du loyer annuel, ou valeur locative, est le montant du loyer payé par le preneur en application de la formule suivante :

| | | | |
|---------------------------------|---|----------|---|
| Valeur locative (€/an) = | produit du nombre de points de la notation (T) par la valeur du point (VP) | x | Surface du logement (définie à l'article 8 aliéna E) |
|---------------------------------|---|----------|---|

Le loyer est payable d'avance chaque mois.

Article 15- TRAVAUX D'AMELIORATION POUVANT ETRE EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Le preneur doit informer le bailleur de ses projets 2 mois au moins avant le début des travaux par lettre recommandée avec AR et lui fournir un état descriptif et estimatif des travaux à intervenir (devis).

En application de l'article L. 411-73 du code rural et pour l'ensemble du département, les travaux suivants peuvent être effectués sans l'accord préalable du bailleur.

Il est précisé que le preneur prendra les mesures nécessaires (études de faisabilité) pour éviter la dégradation du bien initialement loué.

a - électricité :

renforcement du réseau électrique nécessaire à l'exploitation, installation de l'électricité dans les bâtiments,

b - eau :

installation de l'eau dans les bâtiments d'exploitation, installation d'abreuvoirs automatiques,

c - protection des bâtiments :

pose de gouttières et tuyaux de descente pour les eaux de pluie.

d - protection du cheptel dans des conditions normales de salubrité :

ouverture de portes et de fenêtres,
installation de systèmes de ventilation,
réfection des sols et murs,
installation d'un système d'évacuation mécanique des fumiers et déjections
construction de conduits à lisier,
installation de cornadis et mangeoires,
installation de la traite mécanique à l'étable,
installation d'une salle de traite dans un bâtiment existant,
aménagement d'une étable entravée, d'une stabulation libre, d'une porcherie, d'une bergerie ou d'un poulailler dans un bâtiment existant,
installation d'auvents.

e - protection des récoltes :

aménagement d'une installation de séchage de fourrage par ventilation,
construction de silos à fourrage dans un bâtiment existant,
construction de trémie de réception pour les grains,
installation de cellules de conservation pour grains,
installation d'auvents.

f - conservation des éléments fertilisants organiques :

travaux de mise aux normes, construction d'une plate-forme à fumier, d'une fosse à purin, d'une fosse à lisier.

g - ouvrages incorporés au sol : Opérations et travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols ou facilitant le travail du preneur.

assainissement par fossés ouverts,
drainage par tuyaux,
installation de prises d'eau dans les pâtures,
création d'un puits,
ouvrages d'irrigation,
installation d'une éolienne, de pompes de prairies,
chemins et cours : goudronnage, création, réfection et améliorations,
plate-forme pour salle de traite en plein champs si celle ci est inférieure à 15 m².

Article 16- INDEMNITE AU PRENEUR SORTANT

Les preneurs de baux ruraux ont droit, lors de l'expiration de leurs baux, à une indemnité en raison des améliorations apportées par eux aux fonds loués. Pour le calcul des indemnités il faut se référer à la table d'amortissement prévue à l'article L 411-71 du code rural. En tout état de cause, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation. En ce qui concerne les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, l'indemnité est fixée pour l'ensemble du département, selon le tableau d'amortissement ci-après :

a - Bâtiments d'exploitation :

- 1) Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° (voir infra) en matériaux lourds ou demi lourds tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings), ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité : **30 ans**
- 2) Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° (voir infra) 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 : **20 ans**
- 3) Couvertures en tuiles, ardoise, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, amiante-ciment et matériaux de qualité au moins équivalente : **20 ans**
- 4) Couvertures en chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment, etc... **10 ans**

b - Ouvrages incorporés au sol :

- 1) Ouvrages constituant des immeubles par destination à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au 2° :
 - Alimentation en eau, irrigation, assainissement, drainage, etc... : **25 ans**
 - Installations électriques dans les bâtiments autres que les étables : **20 ans**
 - Installations électriques dans les étables et installations extérieures : **10 ans**
- 2) Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments.
 - La durée d'amortissement des clôtures tel que définies à l'article 8 est de : **20 ans**
 - Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement : **10 ans**

c - Maison d'habitation :

La durée d'amortissement des bâtiments d'habitation sera fixée de la façon suivante :

- 1) Maison de construction traditionnelle :
 - Maison construite par le preneur **50 ans**
 - Extensions ou aménagement, gros œuvre **40 ans**
 - Autres éléments **30 ans**
- 2) Maison préfabriquée **40 ans**

Article 17- PLANTATION

Le bailleur est tenu d'assurer la permanence et la qualité des plantations existant sur le fonds au moment de l'entrée en jouissance lorsque celles-ci sont réservées pour son usage. Un état des lieux doit être réalisé.

Le preneur aura seulement l'obligation de remplacer à ses frais les arbres qui seraient détruits soit par son propre fait ou celui de sa famille, soit par le fait de son personnel, de son bétail ou de ses instruments agricoles.

Article 18 - MISE EN CONFORMITÉ DU FERMAGE DES BAUX EN COURS

En application de l'article L 411-11 du dernier alinéa, le prix des baux en cours ne peut être révisé que lors du renouvellement ou s'il s'agit de baux à long terme en début de chaque période de 9 ans ; sauf application des dispositions de l'article L 411-13 du code rural.

Article 19 - CONTRAT TYPE DE BAIL À FERME

Les contrats de baux ruraux doivent être écrits.

Conformément à l'article L 411-4 du code rural, il est annexé au présent arrêté un contrat-type de bail à ferme (annexe 1), et son état des lieux (annexe 2), applicables dans toutes les circonstances prévues par le texte susvisé.

Article 20 - ENTRÉE EN VIGUEUR

Les dispositions ci-dessus entreront en vigueur le premier jour du mois qui suivra la publication du présent arrêté.

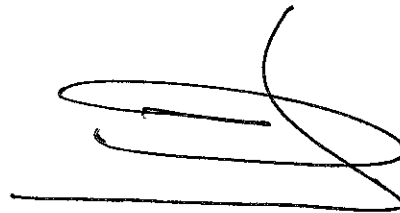
Article 21 - ARRÊTÉS PRÉFECTORAUX RAPPORTÉS

Dès l'entrée en vigueur du présent arrêté, l'arrêté préfectoral D.D.A.F. n° 1117 du 14 mai 1997 modifié portant application du statut des baux ruraux en Haute Saône et l'arrêté D.D.A.F. n° 3610 du 13 novembre 2000 sont abrogés.

Article 22 - PUBLICATION ET EXÉCUTION

Monsieur le secrétaire général de la Préfecture de la Haute-Saône, Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de LURE et Monsieur le Directeur départemental des Territoires sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Haute-Saône.

Le Préfet,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Pierre-André DURAND

ANNEXE 1 :

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

Élaboré par la Commission Consultative Départementale Paritaire des Baux
Ruraux

le 14 décembre 2009

(Article L 411-4 du code rural)

Annexe 1 de l'arrêté préfectoral n°.....du.....portant application du statut des
Baux Ruraux pour le département de Haute-Saône

I - ACTE SOUS SEING PRIVÉ

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

M. _____ adresse _____
dénommé ci-après le bailleur ;

M. _____ adresse _____
dénommé ci-après le preneur ;

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

M. _____ donne à bail rural à M. _____ qui accepte les biens agricoles dont la désignation suit :

Désignation séparée des terrains, des bâtiments d'exploitation, de la maison d'habitation.

(Reproduire ici la désignation cadastrale des biens objet du contrat de bail)

| N° Parcelle | Surface | Commune | Lieu-dit |
|-------------|---------|---------|----------|
| | | | |
| | | | |

Lesdits immeubles étant bien connus du preneur ainsi qu'il le déclare pour les avoir visités en vue des présentes lesdits biens étant compris avec toutes leurs aisances et dépendances sans exception ni réserve.

La contenance n'est pas garantie. Toutefois, dans le cas où la différence entre les contenances ci-dessus indiquées et celles réelles excéderait un vingtième (1/20^e) en plus ou en moins, la partie lésée obtiendra soit une augmentation soit une diminution du fermage, conformément aux dispositions des articles 1765, 1617 et suivants du code civil, à la condition que la demande soit formulée dans le délai d'une année à compter de la date de l'entrée en jouissance et sans qu'en aucun cas, l'erreur de la contenance puisse permettre de se désister du contrat si elle n'est pas dolosive.

II - DUREE DU BAIL :

Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le présent bail est fait et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le (jj, mm, aa) et se termineront le (jj, mm, aa).

A l'expiration de cette durée, le bail se renouvelle pour une nouvelle période de neuf années et ainsi de suite dans les conditions de l'article L. 411-50 du code rural et sauf exercice du droit de reprise par le bailleur ou résiliation du bail.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la 6^{ème} année suivant ce renouvellement au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article L. 411-59 du code rural, ladite clause ne pouvant s'appliquer cependant à l'encontre d'un preneur se trouvant dans l'une des situations prévues au 2^{ème} et 3^{ème} alinéa de l'article L. 411-58 du même code.

Il appartient au bailleur de signifier au preneur son intention par acte extrajudiciaire (huissier).

III - CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est fait aux charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige solidairement à exécuter, à savoir

Article 1 - ÉTAT DES LIEUX : (il peut être annexé ou intégré dans le présent article)

Le preneur prendra la ferme louée ensemble, les bâtiments, terres et prés, dans l'état où le tout se trouvera lors de son entrée en jouissance, sans pouvoir faire une réclamation à ce sujet au bailleur, ni exiger de lui de travaux préalables de réparations ou de remise en état.

Conformément aux dispositions de l'article L. 411- 4 du code rural et en vue de permettre de déterminer ultérieurement les améliorations qui auront été apportées par le preneur, ou les dégradations constatées aux constructions, au fonds et aux cultures au cours du bail, **les parties feront dresser contradictoirement entre elles et à frais communs, soit dans le mois précédent l'entrée en jouissance, soit dans le mois suivant celle-ci, un état des lieux des immeubles loués.**

Passé le 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, l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement. Pour sa rédaction, il sera fait référence à l'état des lieux type ci-annexé, établi conjointement par le bailleur et le preneur.

Article 2 - JOUISSANCE :

Le preneur mettra en valeur le bien loué et en récoltera les fruits de son travail « en bon père de famille », veillera à la conservation des bornes et marques indiquant la limite des terrains loués et devra s'opposer à toutes usurpations et à tout empiètement sur les immeubles loués en prévenant le bailleur dans le mois du trouble de tous ceux qui pourraient avoir lieu sous peine d'en demeurer personnellement responsable. Le preneur doit se comporter en bon exploitant tel que décrit à l'article 4 et suivants du présent arrêté.

Article 3 - BATIMENTS :

- a) Le preneur devra garnir l'exploitation et la tenir constamment garnie de tout ce qui est nécessaire, de répondre du paiement des fermages et assurer l'exécution des conditions du bail.

Le preneur prendra les bâtiments affermés dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, lequel état sera constaté par l'état des lieux qui sera dressé à cette époque.

Les réparations à faire aux bâtiments, dont la nécessité est reconnue dans l'état des lieux, ne pourront en aucun cas avoir pour conséquence une augmentation du fermage.

Le preneur devra veiller à conserver en bon état de propreté les bâtiments affermés destinés à recevoir des animaux. Il procédera autant que nécessaire au nettoyage et à la désinfection des-dits bâtiments.

- b) Le bailleur devra faire face à toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires pendant le cours du bail. Le preneur ne peut cependant demander aucune indemnité alors même que les travaux conduits sans interruption dureraient plus de 40 jours.

- c) Le preneur sera tenu d'avertir sans délai le bailleur des grosses réparations dont l'exécution serait nécessaire.

Toutes les réparations locatives et de menu entretien qui ne sont occasionnées ni par la vétusté ni par un vice de construction ou de la matière, ni la force majeure, sont à la charge du preneur.

Sont comprises dans les réparations locatives les menues réparations de toitures à l'entretien desquelles le preneur devra soigneusement veiller.

Le preneur sera tenu de ramoner les cheminées autant de fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an.

- d) Le bailleur aura toujours le droit, pendant la durée du bail, de faire constater contradictoirement, aux dépens de qui il appartiendra, les faits dommageables qui pourraient lui porter préjudice, pour réserver ses recours selon la loi.

Article 4 - TERRAINS :

- a) Les terres seront cultivées convenablement sans les épuiser ni les détériorer et en veillant à leur conserver un taux suffisant de matière organique.

b) Le preneur devra entretenir constamment en bon état de production les prés qui existent le jour de son entrée en jouissance, ainsi que ceux qu'il viendrait à créer au cours du bail.

Conformément à l'article L. 411-29 du code rural, il pourra aussi, en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder avec l'agrément préalable du bailleur, soit au retournement de prairies, soit à la mise en herbe de parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de moyens cultureux non prévus au bail.

S'il s'agit de prairies temporaires au sens retenu des institutions de l'union européenne et/ou par le ministère de l'agriculture, le preneur peut retourner cette parcelle dans les limites prévues par l'administration, après en avoir informé le bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception au moins un mois avant le début des travaux.

D'une façon générale, le preneur veillera à protéger les fonds loués de toute infestation par des végétaux préjudiciables aux dits fonds, tels que chardons, ronces, épines, orties, rumex ...; il traitera régulièrement les fonds pour éviter la prolifération de ces végétaux.

c) D'une manière générale l'arrachage et l'abattage des arbres sont interdits.

Ces opérations ne pourront se faire qu'avec l'accord préalable du bailleur, et dans les conditions prévues aux articles L. 411-28 et L. 415-8 du code rural.

Arbres fruitiers :

Le preneur doit les protéger contre les atteintes pouvant provenir de ses animaux.

Il aura l'obligation de remplacer à ses frais les arbres qui seraient détruits soit de son propre fait ou celui de sa famille soit du fait de son personnel, de son bétail ou de ses instruments agricoles.

Lorsque les arbres fruitiers sont compris dans la location en application d'une clause expresse du bail, le bailleur est tenu d'assurer la permanence et la qualité des plantations, conformément aux dispositions de l'article 1719 alinéa 4 du code civil et le preneur est tenu d'entretenir convenablement les arbres déjà bien entretenus lors de l'entrée dans les lieux.

Les plantations nouvelles d'arbres fruitiers qu'il serait nécessaire de faire en cours de bail en vertu de l'article 1719 alinéa 4 précité, pour remplacer ceux disparus, seront à la charge du propriétaire, mais le preneur devra garantir les jeunes arbres ainsi plantés de l'atteinte de la charrue et des animaux.

Arbres forestiers :

Qu'il s'agisse d'arbres isolés ou en massif, le preneur n'aura aucune obligation à l'égard des arbres forestiers. Le preneur doit seulement les préserver de toute atteinte.

Le preneur peut librement tailler ou élaguer à ses frais les haies, buissons, taillis et autres massifs forestiers compris dans les biens loués de façon à préserver les surfaces exploitées et à éviter que ceux-ci ne prennent plus d'ampleur, les produits de la taille ou de l'élagage profiteront au preneur.

Lorsque le fonds contient des haies, elles doivent être mentionnées dans l'état des lieux, être entretenues et être maintenues par le preneur.

Le bailleur propriétaire de parcelles boisées, contiguës à celles données à bail devra élaguer ses arbres afin de préserver les surfaces exploitées.

Article 5 - CLOTURES, CHEMINS, FOSSÉS :

a) clôtures :

Le fermage des parcelles ou îlots disposant d'une clôture parfaitement adaptée aux animaux devant être mis à l'enclos, lorsque celle-ci a été posée aux frais exclusifs du bailleur, peut être majoré de 15 à 25 euro par hectare. En l'absence de majoration, il incombe au preneur de réaliser à sa charge toutes les opérations de renouvellement des clôtures.

Cette majoration doit tenir compte de l'âge de la clôture, de son état d'entretien général et de sa capacité à maintenir les animaux à l'enclos.

Le preneur devra entretenir en bon état toutes les clôtures existantes sur les biens affermés.

Toutefois, lorsque tout ou partie d'une clôture doit être refaite en raison de sa vétusté ou pour tout autre cause, les fournitures (piquets, fils de fer, crampillons) seront fournies ou payées par le bailleur, dans le cas où le bail a été majoré pour ce motif.

Le preneur est tenu de son côté à assurer le travail matériel. Il reçoit en compensation les matériaux vétustes qui ont été remplacés.

Le preneur doit informer en temps utile le bailleur des travaux à effectuer.

Si le bailleur ne donne pas suite à la demande du preneur, ce dernier lui notifiera l'étendue des travaux à effectuer par lettre recommandée avec avis de réception ainsi que le coût d'achat des fils de fer, piquets et crampillons au moyen d'un devis.

A compter de la réception de cette notification, le bailleur dispose d'un mois pour faire connaître sa position par lettre recommandée avec accusé de réception.

Passé ce délai, le preneur pourra exécuter les travaux envisagés, l'accord du bailleur étant réputé donné.

A défaut d'accord du bailleur pour la réalisation des travaux, le preneur peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux. Si le preneur prend à sa charge ces travaux, ils ouvriront droit à indemnité pour amélioration à son profit lors de la sortie de bail.

Pendant la durée du bail le preneur a la totale liberté d'enlever toute clôture existante afin de regrouper des parcelles, à charge pour lui, s'il y a lieu, d'indemniser le bailleur pour la clôture démontée, en utilisant le barème fixant les indemnités au preneur sortant.

b) Chemins, fossés, talus :

Chemins : Le preneur entretiendra en bon état les chemins appartenant au bailleur.

Toutefois, les chemins servant en permanence à un usage commun entre plusieurs preneurs et/ou avec le bailleur sont entretenus à frais communs.

Fossés : Le preneur entretiendra en temps et saisons convenables tous les fossés, rigoles et saignées nécessaires soit à l'assainissement, soit à l'irrigation.

Talus : Le preneur entretiendra en bon état les talus du bien affermé.

Il ne peut faire disparaître les haies, talus, fossés et rigoles séparant les parcelles que lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation.

Le preneur doit respecter la procédure prévue par l'article L. 411-28 du code rural en prévenant le bailleur.

Article 6 : CLAUSES ENVIRONNEMENTALES (Art L 411-27, al 4 et s.)

Des clauses contraignantes pour le preneur peuvent être incluses dans le bail lors de sa conclusion ou de son renouvellement dans deux hypothèses :

- 1) Soit le bailleur est une personne de droit public ou une association agréée de protection de l'environnement,
- 2) Soit les parcelles concernées sont situées dans les zones visées à l'article L 411-27 du code rural
 - les zones humides d'intérêt environnemental particulier,
 - les zones situées dans le bassin versant d'une zone humide d'intérêt environnemental particulier ou dans une zone estuarienne soumises à des servitudes d'utilité publique,
 - le périmètre de la politique foncière du Conservatoire de l'espace littoral, le territoire de tout ou partie d'une ou plusieurs communes classées en parc national,
 - les parties du territoire d'une ou plusieurs communes classées en réserve naturelle,
 - les périmètres de protection entourant les réserves naturelles, les monuments naturels ou sites classés, les sites protégés, les sites « Natura 2000 »,
 - les zones délimitées par les plans de prévention des risques naturels prévisibles,
 - les périmètres de protection des prélèvements d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines et les zones d'érosion.

Dans ces zones, tout bailleur, public ou privé, peut conclure un bail comportant des clauses conformes au document de gestion officiel de la zone concernée.

Les clauses environnementales pouvant être insérées dans un bail sont les suivantes (décret n° 2007-3269 du 8 mars 2007) :

- le non retournement des prairies ;
- la création, le maintien de surfaces en herbe et leurs modalités de gestion ;
- les modalités de récolte ;
- l'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- la mise en défense de parcelles ou de parties de parcelle ;
- la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
- la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;

- la couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
- l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
- l'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;
- les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- la diversification de l'assolement et de la rotation sur la parcelle ;
- la création, le maintien et leurs modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets ;
- les techniques de travail du sol ;
- la conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique (C. rur art. R. 411-9-11-1).

Si le preneur n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Lorsque le bail comporte une clause environnementale à la demande du bailleur, prévue à l'article L 411-27 du code rural, les valeurs locatives des parcelles concernées subiront une minoration de 25 à 50 %.

Article 7 - VISITE DES LIEUX :

Le bailleur se réserve lui-même et à ses préposés, le droit de visiter les immeubles loués (bâti et non bâti) annuellement, à charge d'en avertir le preneur au moins un mois à l'avance.

Toutefois, en ce qui concerne les bâtiments, ce droit de visite pourra s'exercer à tout instant, sans préavis, en cas de réparation, de dégradations quelconques ou en matière d'assurances.

Article 8 - ENGRANGEMENT DES RÉCOLTES ET AUTRES UTILISATIONS DES BATIMENTS :

Les bâtiments loués devront être utilisés conformément à leur destination et à leur capacité. Ils ne pourront être ni surchargés, ni encombrés. Les accès devront toujours être dégagés.

Ils devront toujours être garnis de grains, pailles, fourrages, autres récoltes, animaux, matériel, outillage et autres produits utilisés dans l'exploitation.

Le preneur est libre cependant du choix qu'il fait dans l'utilisation des bâtiments loués, compte tenu en particulier des autres bâtiments dont il peut disposer, pourvu que ce choix révèle une utilisation rationnelle et s'exerce en bon père de famille.

Article 9 - IMPOTS ET TAXES :

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts et contributions personnels, de manière à ce que le bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Les taxes foncières afférentes aux immeubles loués bâtis ou non bâtis sont à la charge du bailleur. Toutefois, conformément aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, le preneur remboursera au bailleur à sa demande et sur justificatifs :

* **50% de la taxe perçue au profit de la Chambre d'Agriculture majorée des frais de gestion de la fiscalité locale.**

* **1/5ème de la taxe foncière afférente aux communes et à l'intercommunalité, étant précisé que par dispositions de la loi de finances pour 2005, les bases d'imposition pour ces collectivités ont subies un abattement de 20 % qui doit être répercuté au preneur.**

Article 10 – AMENAGEMENT FONCIER :

Au cas où un aménagement foncier (remembrement) interviendrait en cours de bail, les droits du preneur seront reportés à sa demande sur les parcelles acquises en échange par le bailleur dans les conditions prévues par l'article L.123-15 du code rural.

La taxe au profit de l'association foncière de remembrement demeure à la charge exclusive du bailleur.

Toutefois, pour la période restant à courir entre le premier règlement de cette taxe et la fin de bail en cours, le preneur versera au bailleur en sus du fermage, une rente en espèces égale, à défaut d'accord amiable contraire, à 50% du montant de la taxe mise en recouvrement pour les biens loués.

Nonobstant les dispositions précédentes, la participation du preneur ne pourrait être exigée si, à la suite des opérations de remembrement, le prix des fermages a été modifié d'un commun accord pour tenir compte des charges supplémentaires supportées par le bailleur.

Il en est de même si le montant du fermage fixé par les parties est égal à 100 points, montant maximum du fermage des terres nues.

Article 11 - ASSURANCES :

Le preneur assurera et tiendra constamment assurés contre l'incendie pendant la durée du bail, auprès d'une compagnie solvable, le mobilier, le matériel de culture, les bestiaux, pailles, foin, fourrages et récoltes garnissant la ferme ainsi que le risque locatif pour une somme suffisante.

Article 12 - CHASSE :

Conformément à l'article L. 415-7 du code rural, le preneur aura le droit de chasser sur le fonds loué. Il exercera ce droit personnellement sans pouvoir le céder.

Au cas où il désirerait ne pas exercer ce droit, il devra le faire connaître au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, avant le 1^{er} juillet précédent chaque campagne de chasse.

Il aura le droit d'entourer de grillages les pièces de terre portant des récoltes situées à proximité des parcelles boisées. S'il est commis des dégâts par le gibier vivant dans ces réserves, que le preneur ait pris ou non des mesures pour s'en garantir, le bailleur ou le locataire ou cessionnaire en demeurera responsable dans les conditions légales.

Article 13 - PÊCHE :

S'il existe un étang compris dans la propriété mais exclu du présent bail, le preneur aura néanmoins le droit de pêcher à la ligne dans cet étang. Ce droit lui est strictement réservé ainsi qu'à ses enfants à charge sans qu'il puisse le céder. Il ne pourra pêcher à l'épervier ni au carrelet.

Article 14 - CAS FORTUITS :

Nonobstant toutes clauses contraires, si pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins est détruite par des cas fortuits non assurables et ne rentrant pas dans le cadre des calamités agricoles, le preneur peut demander une remise du prix de sa location, dans les conditions prévues à l'article L. 411-24 du code rural (Ord n° 2006-870 du 13 juillet 2006).

Dans le cas d'incendie total ou d'incendie partiel des bâtiments de la ferme, qui rendrait impossible l'exploitation de ladite ferme, aucune des parties ne pourra être contrainte à reconstruire.

Le preneur pourra résilier le bail sans indemnité de part et d'autre, dans les conditions prévues par l'article L. 411-30.

Article 15 - CESSIION ET SOUS LOCATION, APPORT OU MISE À DISPOSITION DU BAIL À UNE SOCIÉTÉ.

Toute cession du droit au présent bail et toute sous-location sont interdites au preneur sauf dans les cas et conditions ci-après exposées :

Le preneur pourra avec l'agrément du bailleur, céder son droit au présent bail à l'un de ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipé, de son conjoint ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité, selon l'article L. 411-35 du code rural.

En cas de refus du bailleur de donner son agrément et si ce refus ne lui paraît pas justifié, le preneur pourra en appeler au tribunal paritaire qui pourra autoriser la cession.

Le preneur peut avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire, associer à son bail en qualité de copreneur, son conjoint participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité, selon l'article L 411-35 du code rural.

Le preneur pourra aussi, avec l'autorisation préalable du bailleur consentir des sous-locations de certains bâtiments pour un usage de vacances ou de loisir ; mais chacune de ces sous-locations ne pourra excéder la durée de 3 mois consécutifs et son bénéficiaire n'aura aucun droit à renouvellement ni à maintien dans les lieux à l'expiration de ces sous-locations. En cas de refus du bailleur, le preneur pourra faire trancher le différend par le tribunal paritaire, lequel aura la faculté d'autoriser les sous-locations en fixant éventuellement la part du produit de celles-ci qui serait destinée à être versée au bailleur par le preneur.

Le preneur qui adhère à une société à objet exclusivement agricole peut également, sous réserve d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mettre à disposition de celle-ci pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle le preneur reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts sociales.

La société, bénéficiaire de la mise à disposition, est autorisée à payer directement le fermage au bailleur en lieu et place du preneur, sans que ce paiement n'entraîne un apport de bail au profit de ladite société, le preneur restant seul titulaire du bail.

Le preneur pourra avec l'agrément du bailleur apporter son bail à la société.

En cas de refus du bailleur de donner son agrément et si ce refus ne lui paraît pas justifié, le preneur pourra en appeler au tribunal paritaire qui pourra autoriser l'apport.

Les mises à dispositions, cessions et apports ci-dessus mentionnés, devront se faire dans les conditions prévues aux articles L 323-14, L 411-37 et L 411-38 du code rural.

Article 16 - REPRISE- RESILIATION DU BAIL :

Les actions en reprise ou en résiliation ne peuvent être exercées que dans les conditions prévues par le statut des baux ruraux.

Le congé devra être délivré par acte extrajudiciaire avec un préavis :

- **D'au moins 24 mois** à l'avance pour une reprise en cours de bail, dans les cas prévus à l'article L 411-6 du code rural.
- **D'au moins 18 mois** à l'avance pour une reprise en fin de bail dans les conditions prévues aux articles **L 411-47, L 411-57 et L 411-64 du code rural.**

Le bailleur pourra demander en justice la résiliation du bail, conformément aux dispositions de l'article L 411-31 du code rural.

Le bailleur pourra s'opposer au renouvellement du bail s'il justifie de l'un au moins des motifs définis par l'article L 411-31 du code rural ou en application des articles L 411-58, et L 411-64 du même code et à condition que le ou les motifs invoqués soient expressément mentionnés dans le congé.

Si le preneur entend s'opposer au congé, il devra sous peine de forclusion le déférer devant le tribunal paritaire des baux ruraux dans les 4 mois suivant sa réception.

En outre, dans les cas prévus aux articles **L 411-32 et L 411-57** du code rural, le bailleur a la faculté de résilier le bail à tout moment sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée, s'il remplit les conditions conformément aux prescriptions prévues **par les dits articles**.

Il sera dressé lors de la sortie du preneur, de la manière indiquée à l'article 1° ci-dessus, un nouvel état des lieux à frais communs et le preneur devra restituer les lieux loués conformément à l'état des lieux qui aura été dressé à son entrée en jouissance et sauf les modifications régulièrement autorisées en cours de bail en application des articles L 411-28, L 411-29 et L 411-73.

Article 17 - ÉCHANGES ET LOCATION DE PARCELLES :

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.

Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et peuvent s'exercer sur tout ou partie de la surface du fonds loué dans les conditions fixées à l'article L 411-39 du code rural et de l'article 12 de l'arrêté préfectoral portant application du statut des baux ruraux dans le département de la Haute Saône, auquel est annexé le présent contrat type.

Les échanges doivent être notifiés au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

Le bailleur qui entend s'y opposer doit saisir le tribunal paritaire dans le délai de 2 mois à compter de l'avis de réception du preneur. A défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

Le preneur titulaire du bail conserve son droit de préemption sur les parcelles qui ont fait l'objet d'un échange en jouissance au titre du présent article.

Article 18 - INDEMNISATIONS D'AMELIORATIONS

Les indemnités auxquelles le preneur pourra prétendre à l'expiration du bail à raison des améliorations apportées par lui au fonds loué seront réglées conformément aux dispositions des articles L 411-69 et suivants du code rural.

Notamment et sauf en ce qui concerne les améliorations culturelles et les améliorations foncières définies à l'article L 411-28 du code rural qui peuvent être effectuées sans l'accord du bailleur et celles visées à l'article L 411-73 du même code qui sont soumises à un agrément spécial et ne pourront donner lieu à indemnité au profit du preneur, ce dernier doit avoir obtenu l'agrément préalable et par écrit du bailleur pour effectuer les constructions, plantations ou ouvrages qu'il désirerait entreprendre sur le domaine affermé.

Afin d'obtenir cette autorisation, le preneur devra notifier ses propositions au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, en donnant toutes indications sur la nature, l'importance et l'évaluation approximative des impenses projetées ainsi que sur la date prévue pour le commencement de leur exécution. En cas de refus du bailleur, ou à défaut de réponse de sa part, dans les 2 mois de la notification, le preneur pourra saisir le tribunal paritaire des baux ruraux qui aura le pouvoir d'autoriser les travaux envisagés, à moins que le bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur, ou à défaut par le tribunal paritaire.

Pourront toutefois être effectués sans l'accord préalable du bailleur, les travaux dispensés de cette autorisation par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat rural. Il en sera de même des travaux visés par l'article L 411-75 du code rural ainsi que des travaux figurant sur la liste établie pour la région naturelle où se trouvent situés les biens affermés par l'arrêté préfectoral du 3 septembre 1969, n° 645 pris après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux, dans les conditions prévues par l'article L 411-73 précité du code rural.

Dans ces cas, les travaux ainsi effectués devront être réalisés en observant les formalités et en respectant les conditions prescrites par l'article L 411-73 précité.

L'indemnité due au preneur sortant est égale au coût des travaux évalué à la date d'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution. Le coût de la main d'œuvre fournie par le preneur doit être pris en compte dans le montant des travaux. Le calcul de l'indemnité doit être conforme aux dispositions de l'article L 411-71 du code rural.

Article 19 - DECES DU PRENEUR :

En cas de décès du preneur, le bail continuera conformément aux dispositions de l'article L 411-34 du code rural, au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des 5 années ayant précédé le décès. Toutefois, si les ayants droit du preneur décédé ne désirent pas reprendre le bail à leur propre compte, ils pourront en demander la résiliation dans les six mois après le décès.

Article 20 - FERMAGE :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel de :

« » euro par Ha pour les terrains

Majoré de :

« » euro par ha pour les clôtures

« » euro par ha pour les points d'eau

« » euro par m² pour les bâtiments

« » euro par mois pour le logement d'habitation.

Ledit fermage se situant dans les limites fixées par l'arrêté préfectoral n° _____ modifié, pris en application de l'article L 411-11 et suivants du code rural.

Ce fermage est payable, ainsi que la partie des preneurs s'y obligent solidairement entre eux, en terme(s) le et le de chaque année et ainsi de suite de terme en terme et d'année en année jusqu'à la fin du bail.

Ce fermage évoluera selon la variation de l'indice des fermages telle que constatée chaque année par l'autorité administrative. Cet indice est au jour des présentes de (arrêté préfectoral du).

Le loyer du logement de la maison d'habitation évoluera chaque année selon la variation de l'indice national des loyers.

Il est expressément convenu que :

- tous les paiements auront lieu le et devront être effectués en moyens légaux de paiement.

- en cas de décès au sein de la partie des preneurs, au cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous leurs héritiers et représentants ou entre le survivant et les héritiers et représentants du preneur décédé pour le paiement des fermages échus ou à échoir et pour l'exécution des charges et conditions du bail.

Article 21 - DECLARATIONS SUR LES CUMULS D'EXPLOITATIONS

Le preneur déclare être en règle avec la réglementation sur le contrôle des structures, conformément aux articles L331-1 et suivants du Code rural, et exploiter au jour des présentes une surface de de S.A.U. sur les communes suivantes

Article 22 - DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION :

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe

Le présent acte sera enregistré au Service d'Immatriculation des Entreprises (S.I.E) de Vesoul.

Article 23 - FRAIS :

Tous les frais, sans exception, occasionnés par le présent bail (y compris les droits d'enregistrement) seront supportés par la partie des preneurs qui s'y oblige.

Article 24 - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties ont élu élection de domicile en leur demeure respective.

Le tribunal compétent sera celui de situation du bien donné à bail à ferme.

Article 25 - LITIGES :

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail, il en sera référé soit au statut des baux ruraux, soit, à défaut, aux usages locaux, à l'amiable ou par voie de justice.

Fait en trois exemplaires originaux

le

à

signature du (des) Bailleur(s)

signature du (des) Preneur (s)

ANNEXE 2 :

ÉTAT DES LIEUX TYPE

Élaboré par la Commission Consultative Départementale Paritaire des Baux Ruraux
(Article L 411-4 du code rural)
Annexe 2 de l'arrêté préfectoral N° du

| |
|-----------------------------------|
| Réseau électrique et réseau d'eau |
| |
| |
| |
| |

b - bâtiments pour stockage des récoltes et remise à matériels

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

c - Habitation

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

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

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

a - parcelles labourables

Description sur la base de l'article 7

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

