



PRÉFET DU BAS-RHIN

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES DU BAS-RHIN

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
PORTANT PUBLICATION DU CONTRAT TYPE
DE BAIL À FERME (HORS VITICULTURE)
DANS LE DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

LE PRÉFET DE LA RÉGION ALSACE
PRÉFET DU BAS-RHIN

- Vu** les dispositions du titre premier du livre IV (partie législative) du code rural et de la pêche maritime relatif au statut du fermage,
- Vu** les dispositions des articles R.411-1 et suivant du titre 1^{er} du code rural et de la pêche maritime (partie réglementaire) relatif au statut du fermage,
- Vu** l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 1995 et son annexe constatant l'indice des fermages dans le département du Bas-Rhin,
- Vu** l'arrêté préfectoral du 25 mars 1996 portant publication des contrats types de bail à ferme pour le département du Bas-Rhin
- Vu** l'avis favorable de la commission consultative paritaire des baux ruraux réunie le 1^{er} octobre 2013,

SUR PROPOSITION DU DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES TERRITOIRES

ARRÊTE

Article 1^{er} :

Le contrat type pour les locations (hors viticulture) soumises au régime du statut du fermage dans le département du Bas-Rhin est fixé selon les dispositions annexées au présent arrêté.

Article 2 :

À défaut de bail écrit et en application de l'article L.411-4 du code rural et de la pêche maritime, le contrat type pour les locations soumises au régime du statut du fermage est applicable à tous les nouveaux baux conclus à compter de la date de signature du présent arrêté, ainsi qu'à tous les baux renouvelés depuis cette date.

Direction départementale des territoires du Bas-Rhin, 14 rue du Maréchal Juin, BP 61003, 67070 STRASBOURG cedex.

Standard téléphonique : 03 88 88 91 00 – Courriel : ddt@bas-rhin.gouv.fr

Accueil téléphonique du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30, le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Accueil physique sans rendez-vous du lundi au vendredi de 9h15 à 11h15 et de 14h00 à 16h00

Article 3 :

L'arrêté préfectoral du 25 mars 1996 portant publication des contrats types de bail à ferme pour le département du Bas-Rhin est abrogé à l'exclusion du contrat type de bail à ferme pour les locations de terrains plantés en vigne.

Article 4 :

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Bas-Rhin,
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du Bas-Rhin,
Messieurs les Maires des différentes communes du Bas-Rhin,

sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs du Bas-Rhin.

STRASBOURG, le **09 OCT. 2013**



Délai et voies de recours

La décision peut faire l'objet :

- soit d'un recours gracieux préalable auprès du préfet du Bas-Rhin ou d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de l'agriculture dans le délai de deux mois à compter de la date de notification de la présente décision ; le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois à compter de la réception de l'un de ces recours fait naître une décision tacite de rejet ;
- soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Strasbourg dans le délai de deux mois à compter de la date de notification de la présente décision ou de la date de rejet express ou tacite du recours gracieux ou hiérarchique.

ANNEXE 1 :

CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME POUR LES LOCATIONS COMPORTANT DES TERRES ET DES BÂTIMENTS (hors viticulture)

I. Désignation

Entre les soussignés :

1°) Monsieur et/ou Madame (Nom, Prénoms), né(e) le
et/ou son époux(se) / partenaire lié par un pacte civil de solidarité (Nom (de jeune fille pour Mme), Prénoms)
....., né(e) le
demeurant à
ci-après dénommé(s) « le bailleur » ;

ET

2°) Monsieur et/ou Madame (Nom, Prénoms), né(e) le
et/ou son époux(se) / partenaire lié par un pacte civil de solidarité (Nom (de jeune fille pour Mme), Prénoms)
....., né(e) le
demeurant à
ci-après dénommé(s) « le preneur » ;

Il a été convenu ce qui suit :

Monsieur et/ou Madame donne(nt) par les présentes, à titre de bail à ferme, en s'obligeant
solidairement aux garanties ordinaires et de droit en la matière, à Monsieur et/ou Madame
qui accepte(nt) solidairement entre eux,

- **Les terrains agricoles ci-après désignés et cadastrés comme suit :**

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro cadastral	Superficie (...ha...a...ca)	Région agricole	État des lieux *	Nombre de points**

* : préciser notamment :

- nature des terrains (terres-prés-pépinières- cultures horticoles et florales-cultures maraîchères),
- état des terrains et degré d'entretien
- état de fumure
- rendement moyen au cours des 5 dernières années
- présence d'un système irrigation-drainage-puits, etc.
- accès à la parcelle
- parcelle en pente ou non, etc.

** : mention facultative basée sur la méthode de calcul jointe en annexe I

Direction départementale des territoires du Bas-Rhin, 14 rue du Maréchal Juin, BP 61003, 67070 STRASBOURG cedex.

Standard téléphonique : 03 88 88 91 00 – Courriel : ddt@bas-rhin.gouv.fr

Accueil téléphonique du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30, le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Accueil physique sans rendez-vous du lundi au vendredi de 9h15 à 11h15 et de 14h00 à 16h00

• **Les bâtiments d'exploitation suivants :**

Désignation	Lieu de situation				Superficie	État des lieux
	Commune	Lieu-dit	Section	Numéro cadastral		

- **Une maison d'habitation** sise sur la commune de, au lieu-dit....., section, numéro, et comprenant :

Pièces	État des lieux	Note / 20'

* : mention facultative basée sur la méthode de calcul jointe en annexe 2b

• **autres observations :**

II. Durée du bail

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 11 Novembre 20..... pour se terminer à pareille époque de l'année 20.....

À défaut de congé, le bail est renouvelé pour une période de 9 ans.

Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent.

III. Renouvellement du bail

Sauf si le bailleur justifie de l'un des motifs sérieux et légitimes visés à l'article L.411-53 du Code rural et de la pêche maritime, ou s'il invoque le droit de reprise dans les conditions énoncées ci-après, le preneur a droit au renouvellement du bail, nonobstant toute clause contraire.

Si le preneur n'entend pas renouveler le bail, il doit notifier sa décision au propriétaire dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail. Cette notification pourra être valablement donnée par lettre recommandée avec accusé réception ou par acte extrajudiciaire.

IV. Reprise en fin de bail

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé dans les conditions de l'article L.411-59 du Code rural et de la pêche maritime.

Direction départementale des territoires du Bas-Rhin, 14 rue du Maréchal Juin, BP 61003, 67070 STRASBOURG cedex.

Standard téléphonique : 03 88 88 91 00 – Courriel : ddt@bas-rhin.gouv.fr

Accueil téléphonique du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30, le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Accueil physique sans rendez-vous du lundi au vendredi de 9h15 à 11h15 et de 14h00 à 16h00

Dans ce cas, il doit notifier congé au preneur dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire et conformément aux dispositions de l'article L.411-47 du Code rural et de la pêche maritime.

V. Reprise en cours de bail renouvelé

Au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit du conjoint, d'un partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés du bailleur, qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article L.411-59 du Code rural et de la pêche maritime.

Le bailleur qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance dans les formes prescrites par l'article L.411-47 du Code rural et de la pêche maritime.

VI. Fermage

Le présent bail est consenti et accepté pour un fermage hors charges fixé de la manière suivante :

- pour la maison d'habitation : à la somme de Euros actualisée chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui du ... trimestre de l'année
- pour les bâtiments d'exploitation et les terres : à la somme de euros correspondant à euros pour les bâtiments d'exploitation et euros pour les terres. Le montant sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages défini par arrêté ministériel. L'indice de référence est celui publié au 1er octobre suivant la date d'effet du bail soit celui au 1er octobre 20.....

Le paiement de la première année de fermage correspond au montant convenu dans ce bail.

Le mécanisme d'actualisation ne s'appliquant qu'à compter de la deuxième année de jouissance.

Le fermage est payable à terme échu, à chaque échéance annuelle du bail.

L'impôt foncier est à la charge du bailleur. Toutefois, en plus du fermage ci-dessus défini, le preneur remboursera au bailleur, sur la base d'un justificatif, les taxes et charges afférentes aux biens loués et que la loi ou les usages locaux mettent à la charge des preneurs à savoir :

- la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture,
- un cinquième du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties portant sur les biens pris à bail,
- la totalité des cotisations versées à la Caisse d'Assurance Accidents Agricole.

Le bailleur ristournera au preneur, conformément à l'article L.411-24 alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime, les dégrèvements qui lui sont destinés.

Lorsque le bailleur a effectué en accord avec le preneur des investissements dépassant ses obligations légales ou imposés par une personne morale de droit public (notamment dans le cadre d'une association syndicale ou d'une association foncière), le fermage du bail en cours pourra être majoré sous forme d'une rente fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le Tribunal Paritaire des baux ruraux (articles R.411-8 et R.411-9 du Code rural et de la pêche maritime).

VII. Charges et conditions

Le présent bail est fait aux clauses et conditions suivantes, que les parties s'engagent solidairement à exécuter et à accomplir fidèlement, sous peine de dommages et intérêts.

Ils s'engagent, en outre, à se conformer aux dispositions du Livre IV titre I du Code rural et de la pêche maritime.

A. Usage et entretien des biens loués

Direction départementale des territoires du Bas-Rhin, 14 rue du Maréchal Juin, BP 61003, 67070 STRASBOURG cedex.

Standard téléphonique : 03 88 88 91 00 – Courriel : ddt@bas-rhin.gouv.fr

Accueil téléphonique du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30, le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Accueil physique sans rendez-vous du lundi au vendredi de 9h15 à 11h15 et de 14h00 à 16h00

1. Le preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille.

Il ne devra commettre ni souffrir qu'il soit commis de dégâts ou de dégradations aux biens affermés. Il s'opposera à toutes usurpations et à tous empiétements sur les terres louées et devra prévenir le bailleur, dans les meilleurs délais, de tout ce qui pourrait avoir lieu sous peine de dommages et intérêts, conformément à l'article L.411-26 du Code rural et de la pêche maritime.

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et textes en vigueur de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

Il pourra modifier l'assolement, compte tenu des exigences de la technique agricole ou de la conjoncture économique.

2. Il devra par ailleurs :

- réparer et entretenir les ponts et les chemins d'accès à la ferme et aux biens loués ;
- entretenir les clôtures et les barrières en bon état ;
- se conformer aux instructions locales du groupe de défense permanente contre les ennemis des cultures ;
- couper ou détruire en saison convenable et avant leur montée en graine les plantes nuisibles ;
- élaguer les arbres ou haies situés sur la parcelle louée. Le preneur pourra utiliser à son profit les produits de l'élagage.

3. Le preneur entretiendra en cours de bail et rendra à sa sortie la maison d'habitation et les bâtiments d'exploitation dans un état conforme à celui indiqué par l'état des lieux fait lors de la prise à bail.

Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée et de maintenir les bâtiments destinés au logement du fermier en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée.

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

Sont à la charge exclusive du bailleur :

- les grosses réparations,
- les réparations locatives ou de menu entretien occasionnées par la vétusté, par les vices de construction ou de la matière, ou par la force majeure.

Le preneur ne pourra s'opposer aux grosses réparations qu'il est jugé utile d'entreprendre, ni prétendre à aucune indemnité alors même que les travaux dureraient plus de quarante jours. Le fermier devra avertir par lettre recommandée avec accusé réception le bailleur lorsque l'état des lieux rendra nécessaire les travaux lui incombant. Avant d'entreprendre les travaux, le bailleur devra prévenir le preneur au moins 15 jours à l'avance. En cas de dégâts exceptionnels, le délai pourra être raccourci avec l'accord des deux parties. Il devra aviser le preneur de la nature des travaux à effectuer, des délais et de la période prévue pour leur exécution. Le preneur s'engage à accepter toute réparation à l'intérieur des bâtiments.

Le preneur peut entreprendre tous travaux d'amélioration du fonds et des bâtiments d'exploitation sous réserve de respecter les conditions prescrites par l'article L.411-73 du Code rural et de la pêche maritime (la liste des travaux pouvant être effectués sans l'accord du bailleur figurant en annexe 2 de l'arrêté préfectoral du *jour mois 2013* portant application des dispositions du statut du fermage dans le département du Bas-Rhin.

B. Assurances

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie à ses frais pendant toute la durée du bail, le matériel d'exploitation, les objets mobiliers, les bestiaux et les récoltes se trouvant sur la propriété louée, ainsi que les risques locatifs et il devra justifier, à première demande du propriétaire, des polices d'assurance et du paiement des primes.

L'assurance contre l'incendie des bâtiments loués est à la charge du bailleur.

En cas de sinistre, il sera fait application de l'article L.411-30 du Code rural et de la pêche maritime.

C. Utilisation des pailles, fourrages et fumiers

Le fermier sortant devra laisser les pailles, fourrages et fumiers de l'année s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance et quand bien même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir à charge de payer une indemnité au preneur sortant (articles L.415-2 du Code rural et de la pêche maritime et 1778 du Code civil).

D. Obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations pérennes (arboriculture hors vignes)

Conformément à l'article 1719 du code civil, le bailleur est tenu d'assurer la permanence et la qualité des plantations pérennes (à l'exception des pommiers à cidre et des poiriers à poiré en application de l'article L.415-9 du code rural et de la pêche maritime).

Le preneur devra protéger les plantations contre toutes atteintes des instruments de culture, des bestiaux et pratiquer les soins d'entretien.

E. Coupe des arbres

Le bailleur se réserve le droit de faire abattre les arbres qu'il lui plaira (dans le respect de la réglementation), en temps et saison convenables mais à charge de réparer à ses frais les terrains, clôtures et dégâts aux récoltes qui pourraient avoir été endommagés.

En cas de vente de bois par le bailleur, ce dernier indiquera au preneur le nom et l'adresse du (ou des) acquéreur(s) ainsi que les clauses de la vente qui pourraient concerner le fermier et, en conséquence, des éventuels dégâts que celui-ci pourrait commettre.

Au 1er mars, la parcelle doit être débarrassée des billes et de tous autres bois pour permettre l'exploitation de celle-ci, sauf accord entre les parties.

F. Cessions et sous-locations

1. Cession et sous-locations

Toute cession du bail est interdite, sauf si elle est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur majeurs ou émancipés. À défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le Tribunal Paritaire des baux ruraux.

Toute sous-location est interdite. Toutefois, certains bâtiments peuvent être sous-loués pour un usage de vacances, après accord du bailleur ou, à défaut, du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, conformément aux dispositions de l'article L.411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

2. Échange

Le preneur peut effectuer tous les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation du fonds conformément à l'article L.411-39 du Code Rural et de la Pêche Maritime, dans la limite de superficie déterminée par l'arrêté préfectoral en vigueur.

3. Mise à disposition

Conformément à l'article L.411-37 du Code rural et de la Pêche Maritime, le preneur membre d'une société à objet principalement agricole pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens loués à condition d'en informer le bailleur.

Si le preneur adhère à un groupement d'exploitation en commun, il pourra faire exploiter par ce groupement tout ou partie des biens loués pour une durée qui ne peut être supérieure à celle du bail à condition d'en informer le bailleur.

Le preneur reste seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer personnellement à l'exploitation du bien loué. Les droits du bailleur ne sont pas modifiés.

G. Destination des biens loués

Le preneur ne pourra changer la destination des biens loués qui est strictement à vocation agricole.

Toutefois, le preneur pourra, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement des parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en œuvre de moyens culturaux non prévus au bail. À défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur, dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux dans un délai de quinze jours à compter de la réception de l'avis du preneur. Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée ou si le Tribunal paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur.

VIII. Faculté de résiliation réservée au preneur

A. Décès du preneur (article L.411-34 du Code rural et de la Pêche Maritime)

Si le preneur vient à décéder, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants ou descendants participant à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

Les ayants-droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès du preneur.

B. Autres cas (article L.411-33 du Code rural et de la Pêche Maritime)

La résiliation du bail peut être demandée par le preneur lorsque l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ou lui-même est frappé d'incapacité de travail grave et permanente, lorsque la famille est amputée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme par suite de décès.

La résiliation du bail peut également être demandée lorsque le preneur a acheté une ferme qu'il doit exploiter lui-même.

La résiliation par le fermier pour l'un des motifs ci-dessus peut prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante, si l'événement survient 9 mois avant la fin de l'année culturale. Par contre, si l'événement survient moins de 9 mois avant la fin de l'année culturale en cours, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

IX. Faculté de résiliation accordée au bailleur

Le bailleur pourra demander la résiliation du bail notamment* dans les cas suivants :

- Décès du preneur : la faculté de résiliation est réservée au bailleur lorsqu'en cas de décès, le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant-droit réunissant les conditions de participation à l'exploitation du fonds (article L.411-34 alinéa 3 du Code rural et de la Pêche Maritime) ;
- Changement de destination du bien loué : le bailleur peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Cette faculté s'exerce conformément aux dispositions de l'article L.411-32 du Code rural et de la Pêche Maritime;
- Deux défauts de paiement des fermages persistant trois mois après mise en demeure ;
- Agissement du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;
- Cession de bail ou sous-location illicite.

Ces trois derniers cas de résiliation se font dans les conditions de l'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime et sont notamment subordonnés à la saisine du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

* : l'ensemble des motifs donnant droit au bailleur de résilier le bail rural en cours est repris aux articles L.411-30 et suivant du code rural et de la pêche maritime

Direction départementale des territoires du Bas-Rhin, 14 rue du Maréchal Juin, BP 61003, 67070 STRASBOURG cedex.

Standard téléphonique : 03 88 88 91 00 – Courriel : ddt@bas-rhin.gouv.fr

Accueil téléphonique du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30, le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Accueil physique sans rendez-vous du lundi au vendredi de 9h15 à 11h15 et de 14h00 à 16h00

X. Droit de préemption

Lorsque la superficie des parcelles louées est supérieure à celle prévue par l'arrêté préfectoral portant application des dispositions du statut juridique du fermage dans le Bas-Rhin, conformément à l'article L.411-3 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur dispose, en cas de vente des parcelles, d'un droit de préemption qui s'exerce dans les conditions définies aux articles L.412-1 à L.412-3 du Code rural et de la pêche maritime.

XI. Indemnités au preneur sortant

Au cas où le preneur serait pour une cause quelconque obligé de quitter les lieux, il a droit, le cas échéant, aux conditions et suivant les modalités qui sont précisées aux articles L.411-69 à L.411-76 du Code rural et de la Pêche Maritime, à une indemnité pour les améliorations qu'il aura apportées au fonds.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi conformément à l'article L.411-72 du Code rural et de la Pêche Maritime.

La preuve des améliorations et des dégradations précitées pourra notamment résulter de l'état des lieux établi conformément aux stipulations du présent bail ou de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun.

XII. Frais d'enregistrement

Les frais d'enregistrement du présent bail sont à la charge du preneur.

XIII. Déclaration concernant le contrôle des structures

Monsieur / Madame s'engage à respecter les clauses des articles L331-1 et suivants du Code rural et de la Pêche Maritime et déclare déjà exploiter une superficie de hectares ares en dehors des biens concernés par le présent bail.

XIV. Clause générale

Pour tout ce qui n'est pas précisé dans le présent contrat, les parties se soumettent au statut juridique du fermage, aux arrêtés d'application subséquents en vigueur ainsi qu'aux usages locaux applicables dans le département du Bas-Rhin et qui ne sont pas contraires audit statut.

Toutes les contestations qui pourraient surgir à l'occasion de l'application du présent bail seront soumises au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux qui tranchera.

Fait à en exemplaires,
Le

Le bailleur ⁱ

Le preneur ⁱⁱ

ⁱ Préciser la qualité du bailleur :

- usufruitier (dans ce cas, faire intervenir le nu-proprétaire à l'acte qui doit donner son accord pour la conclusion du bail rural)
- co-indivisaire (tous les indivisaires doivent être parties à l'acte)
- en cas de bien commun, les deux époux doivent consentir au bail

ⁱⁱ Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »

ANNEXE 1 du contrat type de bail à ferme

Méthode de fixation du fermage pour les immeubles non bâtis

1. Terres et prés

Notation :

La valeur locative à l'hectare des terres et prés est déterminée à partir d'une notation sur 100 points.

1- <u>Structures d'exploitation</u>	0 à 30
• superficie et forme de la parcelle	0 à 10
• regroupement des parcelles ou isolement	0 à 10
• accès	0 à 10
2 – <u>Potentialité de production</u>	0 à 55
• profondeur, qualité, état du sol	0 à 20
• sensibilité aux aléas climatiques	0 à 10
• possibilité de mécanisation, pente	0 à 25
3 – <u>Condition d'exploitation</u>	0 à 15
• point d'eau	0 à 5
○ soit eau de source en permanence ou adduction d'eau privée	
○ soit rivière, ruisseau, retenue avec débit suffisant	
○ soit adduction d'eau publique	
○ absence point d'eau ou présence de puits (irrigation par exemple)	
• contraintes d'exploitations diverses	0 à 6
(lignes et poteaux électriques, droit de passage, arbres dans la parcelle)	
• Autres éléments : talus, orientation au vent ...	0 à 4

Pour chaque chapitre, le maximum est ainsi fixé :

- structures d'exploitation : 30
- potentialité de production : 55
- conditions d'exploitation : 15

Une fois le nombre de points défini, il convient de se reporter à la fourchette « minima-maxima » de la région agricole concernée pour déterminer le fermage de base à inscrire au bail.

Par exemple, si on obtient 50 points, le montant du fermage se situe à mi-barème. Si on obtient 100 points, le montant du fermage est égal au maxima.

2. Terrains plantés en pépinières

Doivent être considérés comme terrains en pépinières, des terrains plantés en jeunes arbres et arbustes destinés à être vendus pour la replantation après avoir été soumis à des soins particuliers et une durée de végétation pouvant varier avec l'espèce et la variété de l'arbre.

Le fermage des terrains plantés en pépinières sera fixé entre un minima et un maxima défini par arrêté préfectoral.

Notation :

La valeur locative à l'hectare des terrains maraîchers et horticoles est déterminée à partir d'une notation sur 100 points.

1- <u>Structures d'exploitation</u>	0 à 20
• superficie et forme de la parcelle	0 à 7
• regroupement des parcelles ou isolement	0 à 6
• accès	0 à 7
2 – <u>Potentialité de production</u>	0 à 40
• profondeur, qualité, état du sol	0 à 15
• sensibilité aux aléas climatiques	0 à 15
• possibilité de mécanisation	0 à 10
3 – <u>Condition d'exploitation</u>	0 à 40
• eau	0 à 25
○ terrain équipé par le propriétaire d'un système d'arrosage permanent	
○ eau de source en permanence ou adduction d'eau privée	
○ rivière, ruisseau, retenue avec débit suffisant	
○ adduction d'eau publique	
○ absence point d'eau ou présence de puits (irrigation par exemple)	
• contraintes d'exploitations diverses (lignes et poteaux électriques, droit de passage, arbres dans la parcelle)	0 à 10
• Autres éléments : talus, orientation au vent ...	0 à 5

Pour chaque chapitre, le maximum est ainsi fixé :

- structures d'exploitation : 20
- potentialité de production : 40
- conditions d'exploitation : 40

Une fois le nombre de points défini, il convient de se reporter à la fourchette « minima-maxima » de la région agricole concernée pour déterminer le fermage de base à inscrire au bail.

Par exemple, si on obtient 50 points, le montant du fermage se situe à mi-barème. Si on obtient 100 points, le montant du fermage est égal au maxima.

3. Cultures maraîchères et horticoles en pleine terre

Un fermage particulier est appliqué aux terrains maraîchers et horticoles.

Sont considérés comme terrains maraîchers et horticoles, les terrains qui au moment de la conclusion du bail, présentent sur le plan agronomique, les caractéristiques des sols propres aux cultures maraîchères et horticoles.

Dans le cas contraire, et notamment lorsque les améliorations visant à transformer des terres de polyculture en terres maraîchères ou horticoles sont le fait du preneur, le montant du fermage sera calculé sur les bases retenues pour les surfaces en terres et prés (Annexe 1).

Notation :

La valeur locative à l'hectare des terrains maraîchers et horticoles est déterminée à partir d'une notation sur 100 points.

1- <u>Structures d'exploitation</u>	0 à 20
• superficie et forme de la parcelle	0 à 7
• regroupement des parcelles ou isolement	0 à 6
• accès	0 à 7
2 – <u>Potentialité de production</u>	0 à 40
• profondeur, qualité, état du sol	0 à 15
• sensibilité aux aléas climatiques	0 à 15

Direction départementale des territoires du Bas-Rhin, 14 rue du Maréchal Juin, BP 61003, 67070 STRASBOURG cedex.

Standard téléphonique : 03 88 88 91 00 – Courriel : ddt@bas-rhin.gouv.fr

Accueil téléphonique du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30, le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Accueil physique sans rendez-vous du lundi au vendredi de 9h15 à 11h15 et de 14h00 à 16h00

- possibilité de mécanisation 0 à 10

3 – Condition d'exploitation

0 à 40

- eau 0 à 25
 - terrain équipé par le propriétaire d'un système d'arrosage permanent
 - eau de source en permanence ou adduction d'eau privée
 - rivière, ruisseau, retenue avec débit suffisant
 - adduction d'eau publique
 - absence point d'eau ou présence de puits (irrigation par exemple)
- contraintes d'exploitations diverses 0 à 10
(lignes et poteaux électriques, droit de passage, arbres dans la parcelle)
- Autres éléments : talus, orientation au vent ... 0 à 5

Pour chaque chapitre, le maximum est ainsi fixé :

- structures d'exploitation : 20
- potentialité de production : 40
- conditions d'exploitation : 40

Une fois le nombre de points défini, il convient de se reporter à la fourchette « minima-maxima » de la région agricole concernée pour déterminer le fermage de base à inscrire au bail.

Par exemple, si on obtient 50 points, le montant du fermage se situe à mi-barème. Si on obtient 100 points, le montant du fermage est égal au maxima.

4. Cultures arboricoles

Pour les cultures professionnelles de basses tiges, la valeur locative de base est discutée entre le propriétaire et le preneur en fonction de la productivité réelle des vergers puis majorée ou minorée afin de tenir compte de la qualité du sol, de la contenance parcellaire, de l'âge du verger et des possibilités d'irrigation.

Majoration ou minoration de la valeur de base :

1. Age du verger
 - a. Les jeunes vergers ou partie de jeunes vergers n'étant pas encore en production (soit moins de 3 ans pour les cultures de pommes à couteaux et moins de 5 ans pour les autres cultures arboricoles), seront appréciés à une valeur correspondant aux terres nues affectées à l'arboriculture.
 - b. Pour les vergers âgés de plus de 15 ans en pommes à couteaux, pêches et abricots et plus de 35 ans pour les autres, la valeur sera réduite de 15%.
2. Irrigation
 - a. Point d'eau utilisable en permanence (source, eau, rivière) et disposant d'une autorisation : majoration possible de 20 à 30 %
 - b. Forage ou réserve affectée exclusivement au verger : majoration possible de 20 à 30 %

Sort des plantations :

Les vergers plantés par le preneur en place sont sa propriété.

En cas de reprise, le preneur sera indemnisé selon la valeur vénale des arbres au moment de la reprise, et il sera tenu compte des frais de plantation et des éventuelles subventions à rembourser.

ANNEXE 2A du contrat type de bail à ferme Méthode de fixation du fermage pour les immeubles bâtis (autres que dédiés à l'habitation)

Champ d'application :

Le barème de location des bâtiments d'exploitation agricoles s'applique aux bâtiments et/ou aménagements construits, acquis ou aménagés par le bailleur.

Il ne vaut que pour des bâtiments conformes aux règles et recommandations sanitaires et d'urbanisme.

Détermination du loyer :

Le loyer des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie par mètre carré.

Le prix au m² dépend :

- de la valeur du bâtiment à sa construction
- du coefficient d'entretien du bâtiment

- **Détermination de la valeur locative de départ**

La valeur locative de départ est fixée d'un commun accord par les parties entre 2.5% et 4% de la valeur du bâtiment à la date de sa construction.

- **Application d'un coefficient d'entretien sur la valeur locative retenue**

Bâtiment en bon état : coefficient 1

Bâtiment en état moyen : coefficient 0,80

Bâtiment en état dégradé : coefficient 0,50

Règlement du fermage afférant aux bâtiments d'exploitation :

Le fermage des bâtiments d'exploitation est payable selon les conditions prévues au bail. À défaut, il est dû à terme échu soit le 11 novembre de chaque année.

Actualisation du montant du fermage des bâtiments d'exploitation :

Le montant fixé selon la méthode définie ci-dessus, est actualisé chaque année selon la variation de l'indice national des fermages.

ANNEXE 2B du contrat type de bail à ferme

Méthode de fixation du fermage pour les bâtiments d'habitation

- **Définition de la surface habitable**

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après défection des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, balcons, etc.

Cette surface « S » est calculée pour l'habitation.

- **Définition de la valeur locative des bâtiments d'habitation**

La valeur locative des bâtiments d'habitation incluse dans un bail rural est fixée en euros par mètre carré de surface habitable entre les minima et maxima résultant du calcul décrit ci-après. Elle ne comprend pas les charges locatives payables par le locataire (telles que l'eau, l'électricité, taxe relative à l'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'habitation,...)

Le principe est ici de calculer une note définitive sur 20 caractérisant le logement en fonction de son état d'entretien et de conservation, de son confort et de sa situation par rapport à l'exploitation.

Cette note définitive, notée « C », permet de classer le logement dans une des 4 catégories définies au point 2.

En fonction de la catégorie retenue, les parties conviendront d'une valeur locative en €/m², révisable chaque année en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

1. Mode de calcul de la note sur 20 accordée au logement

Les grilles ci-dessous sont des outils pour l'établissement du montant du loyer de la maison d'habitation incluse dans un bail rural.

Bailleur et preneur noteront chacun des critères légaux définissant le logement loué :

- ◆ **Critères par pièce habitable au nombre de 7** (luminosité, menuiseries, chauffage, murs intérieurs et plafonds, sols, équipements électriques, ventilation-aération) :

Critère	Nombre de point maximal	Correspondance des notations	Note/pièce
Luminosité	3	3 : luminosité optimale 2 : luminosité moyenne 1 : luminosité minimale	
Menuiseries	3	3 : très bon état 2 : bon état 1 : vétuste	
Chauffage	4	4 : climatisation réversible 3 : dépenses d'énergie limitée / classement énergétique E 2 : élément(s) de chauffage suffisant et adapté 0 : élément de chauffage insuffisant, inadapté	
Murs intérieurs et plafonds	4	4 : état neuf, bonne isolation 2 : bon état, pas d'isolation ou insuffisante 0 : état dégradé, pas d'isolation	

Direction départementale des territoires du Bas-Rhin, 14 rue du Maréchal Juin, BP 61003, 67070 STRASBOURG cedex.

Standard téléphonique : 03 88 88 91 00 – Courriel : ddt@bas-rhin.gouv.fr

Accueil téléphonique du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30, le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Accueil physique sans rendez-vous du lundi au vendredi de 9h15 à 11h15 et de 14h00 à 16h00

Sols	2	2 : sol uni, propre, facile d'entretien 1 : sol difficile d'entretien ...	
Equipements électriques	3	3 : en bon état, sécurisé, nombre de prises correspondant aux critères indicatifs ci-après * 2 : en bon état, équipement pour un confort minimal 0 : état vétuste	
Ventilation-aération	1	1 : présence d'une VMC/ventilation satisfaisante 0 : absence de VMC/ ventilation insuffisante	
TOTAL A	20		

* Critères indicatifs au niveau du nombre de prises :

- Chambre : 3
- Séjour : diviser par 4 la surface (m²) de la pièce pour avoir le nombre minimum de prises (5 prises si moins de 20m²)
- Cuisine : 6, non compris les prises spécifiques aux appareils électroménagers (lave-linge, lave-vaisselle, ...)
- Couloir et autres locaux > 4m² : 1 prise
- 3 prises de communication (téléphone)

Une note sur 20 doit être obtenue pour chaque pièce ; puis il est fait la moyenne de ces notes pour obtenir une nouvelle note sur 20 **note A**, comme suit :

$$\frac{\text{Note pièce 1} + \text{note pièce 2} + \text{note pièce 3} + \dots}{\text{Nombre de pièces}} = \text{note A}$$

◆ **Critères globaux au nombre de 6** (gros œuvre, toiture, menuiseries extérieures, équipements sanitaires, emplacement-situation du bâtiment, accès aux services) :

Critère	Nombre de point maximal	Correspondance des notations	Note
Gros oeuvre	3	3 : bon aspect extérieur 2 : présentant des dégradations 1 : vétuste	
Toiture	4	4 : excellent état, isolation récente optimale, étanchéité assurée 3: bon état, isolation datant de plus de 10 ans, étanchéité assurée / classement énergétique E 2 : présentant des traces d'affaissement, isolation défailante 0 : état dégradé, absence d'isolation	
Menuiseries extérieures	4	4 : très bon état d'entretien, double vitrage, volets 3 : très bon état d'entretien 2 : état moyen, simple vitrage, absence de volets 0 : mauvais état d'entretien	
Equipements sanitaires	3	3: plus de 3 postes d'eau chaude et 2 WC 2 : au moins 3 postes d'eau chaude et 1 WC 1 : moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC	
Emplacement, situation de la maison	3	3 : vue remarquable ou dégagée, indépendance marquée de la maison par rapport à l'exploitation avec entrée indépendante,	

Direction départementale des territoires du Bas-Rhin, 14 rue du Maréchal Juin, BP 61003, 67070 STRASBOURG cedex.

Standard téléphonique : 03 88 88 91 00 – Courriel : ddt@bas-rhin.gouv.fr

Accueil téléphonique du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30, le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Accueil physique sans rendez-vous du lundi au vendredi de 9h15 à 11h15 et de 14h00 à 16h00

		aménagements extérieurs (terrasse, cour individuelle) 2 : maison faisant partie prenante du corps de ferme, sans indépendance 1 : enclavement de la maison dans les bâtiments d'exploitation, maison accolée aux bâtiments d'exploitation	
Accès aux services	3	3 : transport en commun, commerces et services à proximité 2 : un des trois éléments visés ci-dessus ne se trouve pas à proximité 0 : transport en commun, commerces et services insuffisants ou éloignés	
TOTAL B	20		

Une note sur 20 doit être obtenue pour ces critères globaux caractérisant l'habitation = **Note B**

2. Définition de la catégorie du logement

La note moyenne C est calculée comme suit :

$$\frac{\text{Note pièce A} + \text{Note B}}{2} = \text{Note définitive (note C)}$$

En fonction de la note obtenue, le loyer entre dans l'une de ces 4 catégories :

Note supérieure à 15	Catégorie 1
Note comprise entre 12 et 15	Catégorie 2
Note comprise entre 8 et 11	Catégorie 3
Note inférieure à 8	Catégorie 4

Afin de laisser aux parties une marge de négociation quant au prix au m², il est défini pour chaque catégorie des minima et maxima servant au calcul de la valeur locative.

3. Valeur locative

La valeur locative des maisons d'habitation est discutée entre le propriétaire et le preneur est établie en respectant les minima et les maxima fixés dans l'arrêté préfectoral annuel pour la période du 1^{er} octobre de l'année N au 30 septembre de l'année N+1.

La valeur locative annuelle est calculée selon la catégorie définie ci-avant et arrêtée comme suit :

Catégorie 1	Note supérieure à 15	Cf arrêté préfectoral annuel
Catégorie 2	Note comprise entre 12 et 15	Cf arrêté préfectoral annuel
Catégorie 3	Note comprise entre 8 et 11	Cf arrêté préfectoral annuel
Catégorie 4	Note inférieure à 8	Cf arrêté préfectoral annuel

Le bâtiment d'habitation type est d'une surface totale habitable maximum de 120m² et d'un classement énergétique E.

Pour les habitations d'une surface habitable supérieure à 120 m², un coefficient de minoration par tranche sur le prix du loyer au-delà des 120 premiers m² est ainsi appliqué :

Coeff de 0.8 pour surface habitable > 120m² mais ≤ 140m²

Coeff de 0.6 pour surface habitable > 140m² mais ≤ 160m²

Coeff de 0.4 pour surface habitable > 160m²

Direction départementale des territoires du Bas-Rhin, 14 rue du Maréchal Juin, BP 61003, 67070 STRASBOURG cedex.

Standard téléphonique : 03 88 88 91 00 – Courriel : ddt@bas-rhin.gouv.fr

Accueil téléphonique du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30, le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Accueil physique sans rendez-vous du lundi au vendredi de 9h15 à 11h15 et de 14h00 à 16h00

La valeur locative est égale à $S (m^2) \times \text{prix conclu au } m^2$

○ **Règlement du loyer :**

Le loyer de la maison d'habitation est payable selon les conditions fixées dans le bail. Il peut être payé mensuellement ou annuellement. Ce loyer s'entend hors charges.

○ **Actualisation du montant du loyer de la maison d'habitation :**

Le loyer sera actualisé chaque année selon la variation constatée de l'indice de référence des loyers publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).