



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

STATUT DU FERMAGE

ARRETE ENCADRANT LE STATUT DU FERMAGE DANS LE DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

LA PREFETE DE LA REGION DE BRETAGNE
PREFETE D'ILLE-ET-VILAINE

Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles du Livre Quatrième portant sur les baux ruraux,

Vu l'arrêté du 27 octobre 2016, relatif à la valeur locative normale des biens loués ;

Vu le procès-verbal de la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux réunie le 1er juillet 2020 ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine ;

ARRETE

TITRE I : CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 1 - DEFINITION DE 4 ZONES DEPARTEMENTALES

Pour l'application des dispositions de l'article L 411-11 du code rural et de la pêche maritime, relatif aux prix des baux à ferme, le département d'Ille-et-Vilaine est divisé en quatre zones délimitées comme suit :

Zone I : zone primeuriste de SAINT-MALO

Elle est déterminée par l'existence de deux récoltes successives de cultures légumières de plein champ et comprend tout ou partie des communes suivantes :

SAINTE-MALO, SAINT-MELOIR-DES-ONDES, CANCALE, SAINT-COULOMB, SAINT-JOUAN-DES-GUERETS, LA GOUESNIERE, SAINT-SULIAC, LA VILLE-ES-NONAI, CHATEAUNEUF-D'ILLE-ET-VILAINE, SAINT-GUINOUX, SAINT-PERE-MARC-EN-POULET.

Zone II : territoire des Polders

Polders situés dans les communes de SAINT-GEORGES-DE-GREHAIGNE, ROZ-SUR-COUESNON et SAINT-BROLADRE.

Zone III : territoire de REDON :

Elle comprend les communes suivantes :

Canton de REDON : communes de BAINS-SUR-OUST, BRUC-SUR-AFF, LA CHAPELLE-DE-BRAIN, GUIPRY-MESSAC, LANGON, LIEURON, LOHEAC, PIPRIAC, REDON, RENAC, SAINT-GANTON, SAINT-JUST, SAINT-MALO-DE-PHILY, SAINTE-MARIE, SIXT-SUR-AFF.

Canton de BAIN-DE-BRETAGNE : communes de BAIN DE BRETAGNE, LA BOSSE-DE-BRETAGNE, CHANTELOUP, LA COUYERE, CREVIN, LA DOMINELAIS, ERCÉ-EN-LAMÉE, LE GRAND-FOUGERAY, LALEU, LA NOË-BLANCHE, PANCÉ, LE PETIT-FOUGERAY, PLÉCHÂTEL, POLIGNÉ, SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE, SAINT-SULPICE-DES-LANDES, SAULNIERES, LE SEL-DE-BRETAGNE, TEILLAY, TRESBOEUF.

Canton de LA GUERCHE-DE-BRETAGNE : communes de : COESMES, CHELUN, EANCE, FORGES LA FORET, MARTIGNE-FERCHAUD, SAINTE-COLOMBE, THOURIE.

Canton de GUICHEN : communes de BAULON, BOURG-DES-COMPTES, BOVEL, LES BRULAIS, LA CHAPELLE-BOUEXIC, COMBLESSAC, GOVEN, GUICHEN, GUIGNEN, LASSY, LOUTEHEL, MERNEL, SAINT-SEGLIN, SAINT-SENOUX, VAL D'ANAST.

Canton de MONTFORT-SUR-MEU : MAXENT, MONTERFIL, PAIMPONT, PLELAN-LE-GRAND, SAINT-PERAN, SAINT-THURIAL, TREFFENDEL, TALENSAC.

CANTON DE LE RHEU : Communes de BREAL-SOUS-MONTFORT, LE VERGER.

Canton de BRUZ : commune de LAILLE.

Dans les communes de la zone III, limitrophes de la zone IV, certaines exploitations pourront lui être rattachées quand elles seront comparables.

Zone IV : Reste du département

Cet article s'applique pour la seule détermination de la valeur locative des terres nues.

ARTICLE 2 - SEUIL D'APPLICATION DU STATUT DU FERMAGE

La location de toute pièce de terre labourable ou de prairie, d'une contenance égale ou inférieure à 1 ha, de tout groupe de parcelles d'une contenance totale, égale ou inférieure à 1 ha, de tout bâtiment isolé non susceptible d'être habité, appartenant à un même propriétaire et loué à un même fermier, ne constituant ni un corps de ferme, ni les parties essentielles d'une exploitation agricole, ne sera pas soumise aux dispositions des articles L.411-4, L.411-5, L.411-11, L.417-3 du code rural et de la pêche maritime.

Ne sont pas concernées par cette exemption les parcelles d'une contenance inférieure à 1 ha enclavées dans les terres exploitées par le même preneur.

Toutefois, cette superficie est réduite à :

- 0,50 ha dans la zone I du département,
- 0,375 ha dans les zones I, II, III et IV lorsqu'il s'agit de pépinières, de cultures maraîchères, florales et fruitières intensives.

ARTICLE 3 - SURFACE MAXIMALE POUVANT ETRE REPRISE

En application de l'article L. 411-57 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur peut reprendre, une superficie maximale de 0,15 hectare, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus :

- en vue de la construction d'une maison d'habitation,
- pour des terrains attenants ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante.

ARTICLE 4 - PART DE SURFACE DU FONDS LOUE SUSCEPTIBLE D'ETRE ECHANGE

Pour favoriser une meilleure exploitation et restructuration des terres, la part de superficie du fonds loué qui pourra être échangée en jouissance, conformément à l'article L.411-39 du code rural et de la pêche maritime, est fixée à :

- la totalité de cette surface, lorsque cette surface est inférieure ou égale à un cinquième du seuil de surface au delà duquel une autorisation d'exploiter est requise au titre du schéma directeur des exploitations agricoles de Bretagne,
- au-delà de ce seuil, dans la limite de la moitié du solde de la surface.

Conformément à l'article L.411-39 du code rural et de la pêche maritime, le preneur doit notifier au propriétaire l'échange par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sous peine de nullité, la notification au propriétaire devra mentionner le texte ci-après : « le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du preneur. A défaut, il est réputé avoir accepté l'opération ».

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

ARTICLE 5 - COMPOSANTES DU FERMAGE

Le fermage comprend 3 composantes :

- le loyer des terres nues,
- le loyer de la maison d'habitation,
- le loyer des bâtiments agricoles.

La valeur locative des exploitations est déterminée par le cumul de la valeur locative des terres nues et de celle des bâtiments.

TITRE II : DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES TERRES NUES

ARTICLE 6 - METHODE DE DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES TERRES

Un système d'appréciation par point est mis en place pour déterminer la catégorie des terres nues à laquelle appartiennent les surfaces concernées. Son utilisation est facultative. Ce système peut néanmoins permettre de trouver un accord entre les parties, en cas de différend persistant sur le mode d'évaluation de la qualité des terres nues.

Le système d'appréciation par points attribue une valeur moyenne aux surfaces de l'exploitation considérée suivant un plafond de 75 points à l'hectare. Deux critères sont pris en compte :

- A - **qualité du sol**, notée de 10 à 60 points
- B - **structuration parcellaire**, notée de 0 à 15 points

6.1 - Qualité du sol : la qualité des sols peut être décrite comme suit :

Descriptif du sol	Nombre de points à attribuer (par ha)
Sol très sain de qualité extra, homogène et très profond, bon taux d'argile, absence de cailloux, parcelle plate ou à faible pente, supportant toutes cultures avec de très bons rendements	60 à 50
Sol sain de bonne qualité, assez homogène, profond avec un assez bon taux d'argile, peu de cailloux, capable de bons rendements	55 à 45
Sol de qualité ordinaire, moyennement profond avec un taux d'argile tolérable, parfois un peu pierreux, capable d'assez bons rendements mais irréguliers	50 à 40
Sol peu profond, très sensible à la sécheresse et à l'humidité, rendements moyens à faibles et très irréguliers	40 à 30
Sol superficiel ou très humide, ne pouvant porter que de la prairie naturelle médiocre à mauvaise	30 à 20
Sol sans valeur (landes et rochers) mais utile à l'exploitation	10 à 20

Les baux concernant les exploitations situées dans la zone III ne comporteront pas de terres nues de 1ère catégorie.

Pour préciser les caractéristiques physiques et agronomiques du sol et faciliter éventuellement la notation, les parties pourront se reporter à l'annexe n°1.

6.2 - Structuration du parcellaire de l'exploitation

La note relative à la structuration du parcellaire est le résultat du cumul des points attribués pour les 3 éléments suivants. Le plafond est de 15 points par hectare.

Structuration parcellaire	Commentaires	Nbre de points attribués (/ha)
Degré de regroupement des parcelles	Tient compte aussi du nombre d'îlots distincts et de leur surface respective	0 à 5
Proximité avec siège d'exploitation ou groupe de bâtiments exploitables	Distances et temps de déplacement sont à prendre en compte	0 à 5
Qualité de l' accès aux parcelles	Tient compte des obstacles : traversée de zones urbaines, présence d'infrastructures, chemins, servitude...	0 à 5
Note totale (s/ 15 points) structuration parcellaire		0 à 15

6.3 - Détermination de la catégorie de terres nues retenue

Le calcul du nombre de points est fait, pour un même propriétaire, au choix par parcelle, par îlot ou pour la totalité des terres nues louées. En dernière étape, la totalité des points attribués est divisée par la superficie prise à bail, pour obtenir la valeur moyenne (en points) par hectare.

Cette valeur moyenne permettra d'opérer le classement des terres nues considérées selon le barème suivant :

Nombre de points attribués	Catégorie des terres nues
Entre 75 et 67 points	1 ^{ère} catégorie
Entre 66 et 60 points	2 ^{ème} catégorie
Entre 59 et 52 points	3 ^{ème} catégorie
Entre 51 et 45 points	4 ^{ème} catégorie
Entre 44 et 37 points	5 ^{ème} catégorie
Entre 36 et 30 points	6 ^{ème} catégorie
Entre 29 et 15 points	7 ^{ème} catégorie
Entre 14 et 0 points	8 ^{ème} catégorie

ARTICLE 7 - SURFACES EXPLOITEES EN CULTURES DE VENTE, CULTURES FOURRAGERES ET AUTRES PRODUCTIONS

La valeur locative normale à l'hectare, pour un bail de 9 ans, sera fonction de la catégorie dans laquelle sont classées les terres nues en tenant compte des deux critères suivants :

- qualité du sol,
- structure parcellaire de l'exploitation.

Les maxima et les minima sont fixés comme suit :

Catégories d'exploitation	1 ^{ère} catégorie	2 ^{ème} catégorie	3 ^{ème} catégorie	4 ^{ème} catégorie	5 ^{ème} catégorie	6 ^{ème} catégorie	7 ^{ème} catégorie	8 ^{ème} catégorie
MAX - MIN (en euros)	239,15- 212,21-	212,21- 185,26	185,26- 149,07	149,07- 112,88	112,88- 96,34	96,34- 79,80	79,80- 50,78	50,78- 21,77

base 4^{ème} trimestre 2019

Les baux concernant les exploitations situées dans la zone III décrite à l'article 1 ne comporteront pas de terres de première et deuxième catégories.

ARTICLE 8 - ZONE DES POLDERS

La valeur locative des exploitations situées dans la zone II pourra faire l'objet d'une plus-value n'excédant pas 20 %.

ARTICLE 9 - SURFACES EXPLOITEES EN CULTURES LEGUMIERE DE PLEIN CHAMP

Les exploitations considérées sont essentiellement situées dans la zone I du département (zone primeuriste de St Malo). Les **maxima et les minima** sont fixés comme suit :

Catégories d'exploitation	1 ^{ère} catégorie	2 ^{ème} catégorie	3 ^{ème} catégorie	4 ^{ème} catégorie	5 ^{ème} catégorie	6 ^{ème} catégorie
MAX - MIN (en euros)	331,18 - 314,67	314,67 - 298,17	298,17- 275,26	275,26- 252,38	252,38 - 208,18	208,18 - 163,99

base 4^{ème} trimestre 2019

ARTICLE 10 - SURFACES EXPLOITEES EN CULTURES SPECIALISEES

Les valeurs locatives mentionnées ci-dessous pourront s'appliquer dans les trois cas suivants :

- les cultures spécialisées ou vergers, ont été mis en place par le bailleur, ou le preneur précédant,
- les cultures spécialisées ou vergers, installés par le preneur précédant, auront fait l'objet d'une indemnisation par le bailleur au profit du preneur sortant,
- l'introduction de ces cultures spécialisées ou vergers par le preneur en cours de bail aura entraîné un supplément de charges fiscales pour le bailleur à l'occasion notamment d'une révision du revenu cadastral.

Les **maxima** et les **minima** sont fixés comme suit :

10.1 - Cultures maraîchères, florales et petits fruits :

Ces cultures sont réalisées en plein sol et peuvent être plein air ou sous abris hauts et bas.

La valeur locative des surfaces considérées est comprise dans l'intervalle des montants suivants :

Valeur locative :	Maximum	444,06 €
	Minimum	172,51 €

base 4ème trimestre 2019

10.2 - Pépinières :

Au vu de la catégorie de terres nues retenue, la valeur locative des surfaces considérées est comprise dans les intervalles de montants suivants :

Catégories d'exploitation	1ère catégorie	2ème catégorie	3ème catégorie	4ème catégorie	5ème catégorie	6ème catégorie	7ème catégorie	8ème catégorie
Pépinières classiques (en €)	270,49-	219,38-	168,26-	148,82-	129,38	103,56-	77,74-	51,11-
	219,38	168,26	148,82	129,38	103,56	77,74	51,11	24,49
Pépinières pour plantes d'ornement (en €)	542,03-	439,54-	337,04-	296,31-	257,58-	209,52-	162,92-	108,62-
	439,54	337,04	296,31	257,58	209,52	162,92	108,62	54,31

base 4ème trimestre 2019

10.3 - Vergers fruitiers

La détermination de la valeur locative des surfaces à louer tient compte des critères suivants :

- la forme du verger
- sa densité
- son état d'entretien
- sa vétusté
- la possibilité ou non d'aménagement d'une réserve d'eau, etc...

La valeur locative est comprise dans l'intervalle des montants suivants :

Valeur locative	Maximum :	1 445,04 €
	Minimum :	361,00 €

base 4ème trimestre 2019

10.4 - Cultures sous serres

La valeur locative est déterminée par expert suivant l'importance, la nature, l'état d'entretien et l'état de vétusté de l'investissement.

ARTICLE 11 - ACTUALISATION DES MAXIMA ET DES MINIMA

Les maxima et les minima retenus pour chaque type de terres nues ou de cultures seront actualisés chaque année en fonction de l'indice national des fermages, conformément aux dispositions de l'article 411-11 du code rural et de la pêche maritime.

TITRE III : DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'HABITATION

ARTICLE 12 - METHODE DE DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'HABITATION

Le montant du loyer de la maison d'habitation est indexé annuellement selon l'indice INSEE de référence des loyers. Lors de la conclusion du bail, le trimestre servant de référence (1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} ou 4^{ème} trimestre) doit être précisé.

Les 4 derniers indices connus seront publiés dans les arrêtés préfectoraux annuels relatifs aux échéances des 29 mars et 29 septembre.

12.1 - La surface habitable

Les maxima et minima des loyers des bâtiments d'habitation sont exprimés en monnaie et calculés par mètre carré de surface définie conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Cette surface correspond à la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée ci-dessus.

Conformément à l'article L411-4 du code rural et de la pêche maritime, un état des lieux doit être établi. Il indiquera en particulier la surface louée.

12.2 - Catégories de logement

Trois catégories de logements sont définies au regard de la grille de notation suivante prenant en compte les critères d'entretien et de conservation, de confort, et de situation des habitations.

Grille de notation du logement :

		ET DE CONSERVATION I - CRITERES D'ENTRETIEN			Points retenus ↓ <input type="text"/>
	GROS ŒUVRE - TOITURE	TRES BON	Gros œuvre et toiture en très bon état	5	<input type="text"/>
		BON	Absence de vétusté. étanchéité assurée	4	
		MOYEN	Murs fissurés. charpentes déformées. étanchéité imparfaite	2	
	MENUISERIES - HUISSERIES	TRES BON	Habitation bénéficiant d'une isolation ayant conservé malgré son âge toutes ses qualités initiales. Ouvertures en double vitrage et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans (sauf en cas de renouvellement du bail)	4	<input type="text"/>
		BON	Bon état de fonctionnement et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans (sauf en cas de renouvellement du bail)	3	
		MOYEN	Peintures faites depuis plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies non assurée. Jeu dans les portes et fenêtres (sauf en cas de renouvellement du bail)	2	
	ENDUIT INTERIEUR - CARRELAGE ET SOL	BON	Parfait état	3	<input type="text"/>
		MOYEN	Quelques dégradations	2	
		MEDIOCRE	Mauvais état. fissures, présence de dénivelé	1	
DE CONFORT II - CRITERES	ELECTRICITE	BON	Installation en bon état général avec dispositif de sécurité récent, comportant au minimum une lampe et une prise de courant par pièce, et permettant l'utilisation d'appareil thermique	8	<input type="text"/>
		MOYEN	Installation relativement vétuste et avec certaines pièces ne comportant pas de prise	5	
	EQUIPEMENT SANITAIRE	BON	Habitation comptant plus de 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) chaude et 2 WC	10	<input type="text"/>
		MOYEN	Habitation comptant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC	8	
		MEDIOCRE	Habitation comptant moins de 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC	4	
	MODE DE CHAUFFAGE	BON	Chauffage de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée, bonne isolation	12	<input type="text"/>
		MOYEN	Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer le chauffage de l'ensemble du logement, isolation moyenne	7	
		MEDIOCRE	Absence de chauffage ou chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement, absence d'isolation.	1	
	SALUBRITE ET VENTILATION	BON	Maison très saine et ventilée	6	<input type="text"/>
		MOYEN	Maison saine	4	
		MEDIOCRE	Maison humide	1	
	DE SITUATION III - CRITERES	SITUATION - PROXIMITE AVEC L'EXPLOITATION	BON	Logement isolé des bâtiments d'élevage (> 100 m.)	12
MOYEN			Logement contigu aux bâtiments d'élevage (100 à 20 m.)	8	
			Logement et bâtiments d'élevage mitoyens (< 20m)	6	
MEDIOCRE			Logement et bâtiments d'exploitation mitoyens avec passage obligatoire d'animaux devant le logement	1	
Nombre total de points attribués				→	<input type="text"/>

La grille permet de définir 3 catégories de logement : A, B ou C suivant une qualité décroissante, dont les bornes sont fixées entre 17 et 30 points pour la catégorie C, entre 30 à 45 points pour la catégorie B et entre 45 et 60 points pour la catégorie A.

ARTICLE 13 - MODALITES D'ENCADREMENT DE LA VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'HABITATION

13.1 - Maxima et minima par catégorie de logement

En application de l'article L 411-11, 2^{ème} alinéa du code rural, le loyer mensuel des bâtiments d'habitation est fixé, selon la catégorie de logement, entre des maxima et des minima déterminés comme suit :

	Nombres de points	Minimum	Maximum
Catégorie A	60 à 46	3,19 € /m ²	6,07 € /m ²
Catégorie B	45 à 31	2,13 € /m ²	4,27 € /m ²
Catégorie C	30 à 17	1,60 € /m ²	2,66 € /m ²

Une dégressivité du loyer sera appliquée sur les différentes tranches de surface, et au regard des coefficients suivants :

Surface comprise	entre 1 à 99 m ²	coefficient =	1
	entre 100 et 149 m ²	coefficient =	0,75
	entre 150 et 180 m ²	coefficient =	0,30
	au delà de 180 m ²	coefficient =	0,01

13.2 - Améliorations effectuées par le preneur en place

En application de l'article L.411-69 du code rural et de la pêche maritime, les travaux d'amélioration réalisés par le preneur en place ouvrent droit à sa sortie à une indemnité dont le montant sera déterminé en fonction du coût actualisé des travaux diminué de l'amortissement des investissements réalisés selon les durées fixées par l'arrêté préfectoral en annexe 5 du présent arrêté .

13.3 -Actualisation

Lors de la conclusion d'un bail, le prix du m² annuel de surface corrigée sera celui déterminé en conformité avec le présent arrêté actualisé à partir de l'indice de référence des loyers du dernier trimestre connu.

A la date de la publication du présent arrêté, l'indice de référence des loyers servant de référence est celui du 4^{ème} trimestre 2019 : 130,26

Pour les baux en cours, il est rappelé que le loyer évolue à la date anniversaire annuelle de sa conclusion en fonction de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers du trimestre précisé dans le bail.

Les maxima et minima par catégorie de logement feront l'objet d'une révision dans un délai maximum de 4 an

TITRE IV : DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION

ARTICLE 14 - METHODE DE DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE D'UN BATIMENT

Le bâtiment doit satisfaire aux conditions générales réglementaires en matière d'urbanisme et d'environnement.

Les bâtiments agricoles sont classés en 3 catégories distinctes : A, B ou C correspondant à une valeur locative décroissante. L'appartenance d'un bâtiment à une catégorie est déterminée sur la base d'un nombre de points accordé à ce bâtiment au regard des 4 caractéristiques suivantes :

- caractères intrinsèques du bâtiment,
- fonctionnalité,
- vétusté et qualité d'entretien,
- présence et qualité des équipements spécifiques non démontables.

D'un point de vue qualitatif, les 3 catégories de bâtiment peuvent être décrites comme suit :

Catégorie A	bâtiments modernes, fonctionnels et biens entretenus
Catégorie B	bâtiments correctement entretenus ne permettant pas une optimisation des résultats
Catégorie C	bâtiments vieillissants et ne pouvant pas être classés en A et B

14.1 – Caractères intrinsèques du bâtiment

Les caractères intrinsèques du bâtiment sont liés à l'âge du bâtiment, à son type, à son niveau d'équipement.

Sont également pris en compte :

- L'état général du bâtiment pour ce qui concerne :
 - les soubassements et sols,
 - la coque,
 - les équipements intégrés au bâtiment et non démontables : distribution de l'aliment, ventilation, chauffage,
 - la performance énergétique du bâtiment.
- La capacité de production permise au regard du nombre de places exploitables au vu des contraintes techniques et sanitaires en vigueur. A ce titre devront être considérés :
 - la surface utile par animal,
 - la longueur d'auge et/ou du nombre de nourrisseurs intégrés au bâtiment,
 - la capacité de stockage des déjections,
 - le volume d'air.

En tant que de besoin, les parties pourront se reporter aux normes techniques et réglementaires en vigueur, en s'appuyant notamment sur les publications des instituts techniques (Institut de l'Élevage, IFIP, ITAVI...)

Un système d'appréciation par points est mis en place pour évaluer les caractères intrinsèques du bâtiment selon l'échelle suivante :

Nombre de points	Description type du bâtiment
90 à 76	Bâtiment d'élevage (bovins, autres herbivores, hors-sol, ...), en très bon état et aux normes réglementaires et techniques au jour de la signature du bail : - correspondant parfaitement aux besoins de l'exploitation, ne nécessitant aucuns travaux, adaptés à la production au jour de la signature du bail, - disposant d'équipements de stockage aux normes pour les effluents (fumier, lisier, eaux vertes et blanches...) - situé à plus de 100 mètres de toute habitation (permettant une éventuelle extension)
75 à 50	Bâtiment d'élevage en bon état, relativement récent, conforme aux normes en vigueur, mais ne pouvant pas être classé en catégorie A, faute de remplir tous les critères.
24 à 49	Bâtiment en bon état, n'entrant pas dans les deux catégories précédentes, mais utilisable. Inapte à la mécanisation ou avec des possibilités de mécanisation restreinte. Et Bâtiment ancien , d'état moyen, utilisable ou aménageable, peu ou pas mécanisable.

14.2 - Fonctionnalité et vétusté

Ces critères sont évalués par un coefficient correcteur, compris entre 0,5 et 1, modulant la valeur intrinsèque du bâtiment.

La fonctionnalité du bâtiment se réfère :

- à la présence d'accès aisés et à la facilité, en toutes saisons, de manœuvre autour du bâtiment des tracteurs, engins, camions,
- à l'utilisation rationnelle et à la mécanisation des travaux autour et dans le bâtiment (affouragement, curage mécanique, vidange des fosses...),
- à l'aptitude du bâtiment à répondre aux exigences des techniques d'élevage du moment,
- à la possibilité de déplacement et de manipulation aisés des animaux.

La vétusté renvoie à la qualité et à la fréquence **des entretiens réalisés sur le bâtiment.**

14.3 - Présence et qualité des équipements spécifiques non démontables et de locaux annexes

La prise en compte de ces éléments prend la forme de l'attribution d'un nombre de points supplémentaires compris entre 0 et 10, suivant la situation.

14.4 - Calcul du nombre total de points attribués

Un nombre de points initial est attribué au bâtiment au vu de ses caractéristiques intrinsèques. Il est corrigé par l'application d'un coefficient de fonctionnalité et un coefficient de vétusté. Enfin, il est augmenté suivant la présence d'équipements ou locaux spécifiques dans le bâtiment ou en position contiguë.

Le nombre total et final de points obtenus permet de déterminer la catégorie du bâtiment.

Bâtiment considéré	Nombre points caractéristiques intrinsèques A	Coefficient de fonctionnalité (0,5 à 1) B	Coefficient vétusté entretien (0,5 à 1) C	Locaux - équipements spécifiques (+0 à +10) D	Total points sans décimale (A x BxC) + D	Catégorie
<i>exemple pour une stabulation vaches laitières</i>	69	0,9	1	+3	65	B

La catégorie du bâtiment d'élevage ou agricole est déterminée au vu du nombre total de points attribués comme suit :

Nombre total de points	Catégorie
100 à 76	A
75 à 50	B
49 à 24	C

14.5 Détermination du loyer annuel des bâtiments d'exploitation

Le loyer annuel des bâtiments d'exploitation est estimé selon la formule suivante :

$$\text{Loyer} = (\text{coût de la construction/m}^2) \times (\text{taux de rendement}) \times (\text{nombre de points obtenus})$$

Pour les bâtiments d'élevage destinés aux productions bovines, ovines et caprines, ainsi que ceux destinés au stockage ou pour les ateliers techniques séparés, le taux de rendement est fixé à 3.25 %

Pour les bâtiments d'élevage destinés aux productions hors sols (porcs, volailles, production cunicole, veaux de boucherie), le taux de rendement est fixé à 4.95 %.

Cette formule ne s'applique pas pour les bâtiments équestres, pour les bâtiments destinés à la production cunicole ou de canards à gaver, ainsi que pour les bâtiments techniques séparés, pour lesquels les modalités de calcul du montant du loyer annuel sont précisés aux articles 14 et 15 ci-dessous.

ARTICLE 15 - MODALITES D'ENCADREMENT DU LOYER DES BATIMENTS

15.1 Dispositions générales

Pour chacune des trois catégories de bâtiments, la valeur locative est exprimée en €/m² ou en €/m³ avec deux valeurs : un minimum et un maximum.

Les valeurs maximales de location de la catégorie A ne pourront être appliquées que pour un bâtiment à l'état neuf et dans la mesure où les critères suivants sont satisfaits :

- niveau de mécanisation suffisant (ambiance, préparation des aliments, alimentation, évacuation des déjections...),
- stockage des aliments,
- protection sanitaire (quai d'embarquement, local de quarantaine, clôture...),
- facilité d'accès,
- équipements détachables neufs,
- adductions en eau et électricité propres au bâtiment d'élevage.

Un état des lieux faisant apparaître notamment la distinction entre les éléments mobiliers et les équipements considérés comme immeubles par destination doit être réalisé. Un modèle de cet état des lieux en annexe n° 2 est joint au présent arrêté.

15.2 Maxima et minima retenus par type de bâtiments d'élevage

15.2.1 : Production bovine laitière

Catégories de bâtiments	Bâtiments vaches laitières <u>système logettes</u> (€/m ²)		Bâtiments vaches laitières <u>aire paillée</u> (€/m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum	Valeur maximum	Valeur minimum
A	6,18 €	4,70 €	4,35 €	3,31 €
B	4,64 €	3,09 €	3,26 €	2,18 €
C	3,03 €	1,48 €	2,13 €	1,04 €

base 4ème trimestre 2019

15.2.2 : Production bovins viande

Catégories de bâtiments	Bâtiments vaches allaitantes <u>paille raclée</u> (€/m ²)		Bâtiments vaches allaitantes <u>paillée intégrale</u> (€/m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum	Valeur maximum	Valeur minimum
A	5,91 €	4,48 €	4,38 €	3,33 €
B	4,43 €	2,95 €	3,29 €	2,19 €
C	2,90 €	1,41 €	3,11 €	1,05 €

base 4ème trimestre 2019

Catégories de bâtiments	Bâtiments bovins engraissement ou Bâtiments renouvellement bovins lait ou bovins viande Bâtiments pente et couloir (€ m ²)		Bâtiments bovins engraissement ou Bâtiments renouvellement bovins lait ou bovins viande Bâtiments aire paillée intégrale semi-ouvert (€ m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum	Valeur maximum	Valeur minimum
	A	7,11 €	5,41 €	4,38 €
B	5,33 €	3,56 €	3,29 €	2,19 €
C	3,49 €	1,71 €	2,15 €	1,05 €

base 4ème trimestre 2019

15.2.3 : Production ovine

Catégories de bâtiments	Bâtiments ovins viande Charpente métallique (€ m ²)		Bâtiments ovins viande Charpente bois (€ m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum	Valeur maximum	Valeur minimum
	A	2,80 €	2,12 €	3,98 €
B	2,09 €	1,43 €	2,98 €	1,99 €
C	1,37 €	0,67 €	1,95 €	0,96 €

base 4ème trimestre 2019

15.2.4 : Production caprine

Catégories de bâtiments	Bâtiments chèvres laitières Charpente métallique (€ m ²)		Bâtiments chèvres laitières Charpente bois (€ m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum	Valeur maximum	Valeur minimum
	A	5,37 €	4,08 €	6,09 €
B	4,03 €	2,69 €	4,57 €	3,05 €
C	2,64 €	1,29 €	2,98 €	1,46 €

base 4ème trimestre 2019

15.2.5 : Production Porcine

Catégories de bâtiments	Bâtiments Maternité (€ m ²)		Bâtiments Truies gestantes (€ m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum	Valeur maximum	Valeur minimum
	A	26,26 €	19,96 €	24,46 €
B	19,69 €	13,13 €	18,34 €	12,24 €
C	12,87 €	6,30 €	11,99 €	5,87 €

base 4ème trimestre 2019

Catégories de bâtiments	Bâtiments Post-sevrage (3 semaines ou 6kg) (€ m ²)		Bâtiments Engraissement (€ m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum	Valeur maximum	Valeur minimum
A	34,12 €	25,92 €	24,37 €	18,52 €
B	25,59 €	17,05 €	18,28 €	12,19 €
C	16,72 €	8,19 €	11,94 €	5,85 €

base 4ème trimestre 2019

15.2.6 : Production avicole

Catégories de bâtiments	Poules pondeuses (€ m ²)		Volailles reproductrices (€ m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum	Valeur maximum	Valeur minimum
A	4,83 €	3,67 €	4,83 €	3,67 €
B	3,62 €	2,41 €	3,62 €	2,41 €
C	2,36 €	1,16 €	2,36 €	1,16 €

base 4ème trimestre 2019

Catégories de bâtiments	Volailles de chair (1200 m ²) <u>poulets, dindes, canards à rôti,</u> <u>pintades, poulettes...</u> (€ m ²)		Bâtiments Volailles label (400 m ²) <u>Volailles plein-air</u> (€ m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum	Valeur maximum	Valeur minimum
A	4,83 €	3,67 €	6,01 €	4,57 €
B	3,62 €	2,41 €	4,50 €	3,00 €
C	2,36 €	1,16 €	2,94 €	1,44 €

base 4ème trimestre 2019

15.2.7 : Production veaux de boucherie

Catégories de bâtiments	Bâtiments production veaux <u>Bâtiments durs sur fosse</u> (€ m ²)		Bâtiments production veaux <u>Bâtiments légers tunnel</u> (€ m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum	Valeur maximum	Valeur minimum
A	11,83 €	9,00 €	6,86 €	5,21 €
B	8,87 €	5,92 €	5,14 €	3,43 €
C	5,79 €	2,84 €	3,36 €	1,64 €

base 4ème trimestre 2019

ARTICLE 16 – MAXIMA ET MINIMA RETENUS POUR LES BATIMENTS EQUESTRES, LA PRODUCTION CUNICOLE ET LA PRODUCTION DE CANARDS A GAVER

La valeur locative des bâtiments équestres, des bâtiments pour la production cunicole et la production de canards à gaver sera déterminée par expert suivant l'importance, la nature, l'état d'entretien et l'état de vétusté de l'investissement.

Pour les activités équestres, les types de bâtiments retenus sont les suivants :

- 16.1 Bâtiments d'élevage ou logement (boxes)
- 16.2 Manèges (bâtiments couverts)
- 16.3 Carrières aménagées
- 16.4 Locaux d'accueil

ARTICLE 17 - MAXIMA ET MINIMA RETENUS POUR LES AUTRES BATIMENTS AGRICOLES

17.1 : Hangars de stockage

Catégories de bâtiments	Hangar de stockage <u>non bardé</u> (€ m ²)		Hangar de stockage <u>bardé</u> (€ m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum	Valeur maximum	Valeur minimum
A	1,56 €	1,19 €	2,55 €	1,94 €
B	1,17 €	0,77 €	2,09 €	1,40 €
C	0,76 €	0,37 €	1,37 €	0,67 €

base 4ème trimestre 2019

17.2: Fumières, silos stockage maïs et herbe

Catégories de bâtiments	Fumières <u>plate-forme</u> (€ m ²)		Fumières couvertes <u>3 murs béton</u> (€ m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum	Valeur maximum	Valeur minimum
A	0,94 €	0,71 €	2,80 €	2,12 €
B	0,70 €	0,47 €	2,09 €	1,40 €
C	0,47 €	0,22 €	1,37 €	0,67 €

base 4ème trimestre 2019

17.3 : Fosses

Catégories de bâtiments	Fosses <u>géomembranes</u> (€ / m ³)		Fosses <u>béton couvertes</u> (€ / m ³)	
	Valeur maximum	Valeur minimum	Valeur maximum	Valeur minimum
A	0,40 €	0,31 €	2,33 €	1,77 €
B	0,31 €	0,20 €	1,75 €	1,17 €
C	0,20 €	0,10 €	1,14 €	0,56 €

base 4ème trimestre 2019

17.4 Bâtiments techniques séparés (*atelier de transformation, bureaux...*)

La valeur locative des bâtiments techniques séparés (*atelier de transformation, bureaux...*) sera déterminée par expert suivant l'importance, la nature, l'état d'entretien et l'état de vétusté de l'investissement.

17.5 Bâtiments anciens de corps de ferme

Bâtiments anciens de corps de ferme		
Catégories de bâtiments	Valeur maximum	Valeur minimum
A		
B		
C	3,54 €	2,48 €

base 4ème trimestre 2019

ARTICLE 18 – ACTUALISATION DES LOYERS DES BATIMENTS D'EXPLOITATION

18-1 : Actualisation des loyers

Les maxima et les minima retenus pour chaque type de bâtiment seront actualisés chaque année, en fonction de l'indice national conformément aux dispositions de l'article 411-11 du code rural et de la pêche maritime.

TITRE V : MAJORATIONS ET MINORATIONS LIEES A LA DUREE DES BAUX

ARTICLE 19 – PRISE EN COMPTE DE LA DUREE DU BAIL

Les baux qui feront l'objet d'une minoration ou d'une majoration devront mentionner expressément la valeur locative normale et la valeur locative retenue en fonction de leur durée ou de l'introduction de clauses de reprise.

19.1 - Baux de 9 ans

Pour les baux de 9 ans qui comporteront une clause de reprise triennale au profit d'un mineur, les valeurs locatives définies aux articles 5, 6, 7 et 8 feront l'objet des abattements suivants :

- 10 % durant toute la durée du bail
- 20 % sur les deux dernières années précédant la reprise si celle-ci devient effective.

Les baux de 9 ans renouvelés comportant une clause de reprise sexennale feront l'objet d'un abattement de 10 %, qui sera porté à - 20 % les 5ème et 6ème années si la reprise est effective.

Si celle-ci n'est pas exercée, cet abattement sera supprimé dès la 5ème année.

19.2 - Baux à long terme

De 18 ans et plus, sans clause de reprise anticipée en cours de bail ou d'interdiction de cession à un descendant ou clause restrictive au droit de renouvellement en cas de décès du preneur, la majoration possible sera de 12 %. Cette disposition n'est pas applicable aux baux de carrière et aux baux cessibles hors cadre familial qui font l'objet de dispositions de prix spécifiques définies aux articles L416-5 et L418-2 du code rural et de la pêche maritime. Ces dispositions légales sont rappelées en annexe 3.

TITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 20 - CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL

Le contrat-type départemental de bail à ferme, tel qu'il figure à l' ANNEXE n° 4 du présent arrêté a été approuvé par la commission consultative des baux ruraux lors de sa séance du 1^{er} juillet 2020.

ARTICLE 21 - ETAT DES LIEUX

Il est rappelé l'obligation de dresser un état des lieux faisant apparaître notamment la distinction entre les éléments mobiliers et les équipements considérés comme immeubles par destination. Un modèle de cet état des lieux en annexe n° 2 est joint au présent arrêté.

ARTICLE 22 - INDEMNITES POUR TRAVAUX D'AMELIORATION

En application des articles L411-69, R. 411-18 et R411-19 du code rural et de la pêche maritime, les travaux d'amélioration réalisés par le preneur en place ouvrent droit à sa sortie à une indemnité dont le montant sera déterminé en fonction du coût actualisé des travaux diminué de l'amortissement des investissements réalisés selon les durées fixées par l'arrêté préfectoral en annexe 5 du présent arrêté.

Ces dispositions s'appliquent aux exploitations agricoles du département d'ILLE-ET-VILAINE sans distinction de régions naturelles.

ARTICLE 23 - DATE D'ENTREE EN APPLICATION

Ces dispositions entreront en application dès la publication du présent arrêté. S'agissant des baux en cours, la fixation du loyer afférent aux terres s'effectuera soit lors de la fixation des clauses et conditions du bail de renouvellement, soit à l'échéance de l'une des périodes triennales suivant la date de la conclusion du bail ou de son renouvellement.

ARTICLE 24 - ABROGATION

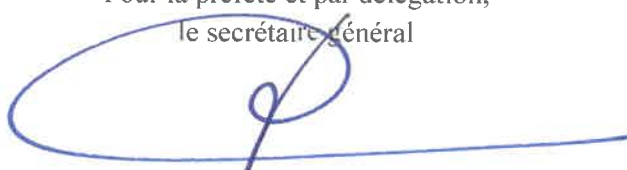
L'arrêté préfectoral du 27 octobre 2016, relatif à la valeur locative normale des biens loués est abrogé.

ARTICLE 25 - EXECUTION

Le secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine et le directeur départemental des territoires et de la mer, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Ille-et-Vilaine.

Rennes, le **10 AOUT 2020**

Pour la préfète et par délégation,
le secrétaire général

A blue ink signature of Ludovic Guillaume, consisting of a large, stylized 'L' and 'G' followed by a horizontal line.

Ludovic GUILLAUME

ANNEXE 1

Notation de la qualité du sol

Valeur maximum : 60 points :

profondeur :	20 points au maximum
taux d'argile :	15 points au maximum
hydromorphie :	20 points au maximum
relief :	2.5 points au maximum
cailloux :	2.5 points au maximum

1. la profondeur sur 20 points

Elle sera déterminée en centimètres par la distance séparant la surface du sol de la roche dure ou de la zone impénétrable aux racines des végétaux adultes cultivés (schistes, granites, granulites, gneiss, grès, quartzites, "grison", argile compacte, grave...)

20 points	pour une profondeur de	0.80 mètre et plus
15 points	pour une profondeur de	0.60 mètre à 0.80 mètre
10 points	pour une profondeur de	0.40 mètre à 0.60 mètre
5 points	pour une profondeur	inférieure à 0.40 mètre

2. le taux d'argile sur 15 points

Il sera déterminé dans l'horizon superficiel, 0 à 25 centimètres, par analyse granulométrique traduisant le pourcentage d'argile dans la terre fine (inférieure à 2 mm) :

15 points	pour une teneur en argile de 20 à 35 %
2 points	de pénalisation par 2 % d'argile en moins
2 points	de pénalisation par 2 % d'argile en plus

3. l'hydromorphie sur 20 points

Elle est caractérisée par la distance en centimètres, de la zone présentant des signes d'asphyxie dus à l'humidité excessive, par rapport à la surface du sol ou par la profondeur du sol en absence d'hydromorphie.

Les signes d'asphyxie se traduisent par une zone oxydée présentant des tâches de rouille avec parfois des concrétions d'oxydes de fer allant du rouge au noir, et éventuellement une zone réduite, gris-bleutée, appelée "pseudo-gley" quand elle représente moins de 50 % et "gley" quand elle représente plus de 50 %.

0 point	signes d'asphyxie avec gley	de 0 à 0.40 mètre
5 points	signes d'asphyxie avec rouille éventuellement avec pseudo-gley	de 0 à 0.40 mètre
10 points	signes d'asphyxie	de 0.40 à 0.60 mètre
15 points	signes d'asphyxie	de 0.60 à 0.80 mètre
20 points	signes d'asphyxie	de 0.80 mètre et plus

4. le relief de la parcelle sur 2.5 points

Pente de 0 à 5 % (parcelle plate ou pente moyenne) : 2.5 points

Pente supérieure à 5 % (parcelle à pente moyennement forte à forte) : 0 point).

5. la charge en cailloux dans la partie labourable sur 2.5 points

2.5 points quand le taux de cailloux est inférieur à 15 %

0 point quand le taux de cailloux est supérieur à 15 %

ANNEXE 2

MODELE INDICATIF D'ETAT DES LIEUX

(tenir compte de l'époque à laquelle est fait l'état des lieux et des conditions climatiques, année sèche ou humide).

Les Soussignés.

M..... propriétaire (s), demeurant à . d'une part

et M. . . agriculteur(s), demeurant à.... d'autre part.

Après avoir examiné et visité les bâtiments d'exploitation et d'habitation les terres et près de la ferme de..... sise en la Commune de..... louée par bail sous seing privé en date du..... ayant commencé à courir le pour se terminer le... .. dont les Originaux portent les mentions Suivantes : « enregistré à..... le..... »

Ont conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du Code Rural établi à ce jour l'état des lieux de ladite ferme qui servira à déterminer ultérieurement les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations constatées aux constructions aux fonds et aux cultures de l'exploitation affermée.

Au cas où l'état des lieux aurait été établi par l'une des parties et notifié à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception, il deviendra définitif passé un délai de 2 mois s'il n'est pas contesté (cf. article L 411-4 du Code Rural).

1 - Situation générale de la propriété : (annexes, si possible, un extrait de plan cadastral).

- Désignation de la propriété.
- Commune.
- Département.
- Lieu-dit.
- Superficie totale cadastrée.

2 - Etat des chemins, clôtures, fossés, irrigations et drainages :

- Chemins : état, viabilité, accès à la parcelle.
- Clôtures et haies : état, nature, intérêt.
- Présence d'obstacles (arbres, rochers, lignes électriques, etc.).
- Fossés : état d'entretien.
- Drainages : date de réalisation et fonctionnement.
- Bornage : éventuellement présence de bornes.

3 – Examen des terres et prairies :

- Pour chacune des parcelles visitées, indiquer ici la désignation cadastrale, la surface et la destination actuelle de ces parcelles (prairie naturelle etc.)
- Prairies naturelles (aspect général, degré d'entretien, composition humidité, portance pour animaux et matériel possibilité de faire du foin et non du regain).
 - Terre de culture (et prairies temporaires)
 - Récolte sur pied : son aspect .
 - Labours : lesquels . état de propreté .assolement .
 - Rendement moyens obtenus au cours des 5 dernières années (présence du fermier sortant) .
 - Eventuellement, analyse de sols.

4 - Ensouchements : à ce jour, les parties ont pu constater qu'il existait sur l'exploitation affermée :

- a)....tonnes de paille conditions
- b). ...tonnes de foin récolte logées
- c)..... m² de fumier de..... ou non

Le fermier entrant a-t-il reçu 1/10ème de terres en labour, 6 mois avant son entrée dans les lieux ?

5 – Etat des bâtiments d'exploitation

Pour chaque bâtiment, outre sa destination, indiquer la date des dernières grosses réparations et leur objet.

- Description extérieure :
 - o Date de Construction et de rénovation éventuelle.
 - o Orientation des bâtiments
 - o Surface et volume utilisable, nombre de gros bovins logés en conformité avec l'arrêté préfectoral
 - o Matériaux de construction
 - o Couvertures (nature, état de la charpente etc.)
 - o Gouttières (état)
 - o Ouvertures (nombre, état, matériau employé)
 - o Peintures extérieures (à la charge du bailleur).
- Description intérieure :
 - o Agencement
 - o Sols, murs et cloisons, fenêtres, plafond, peintures et revêtements muraux (nature, état) –
 - o Installations électriques (respect des normes de sécurité de la « prévention rurale »).
 - o Distribution d'eau : date de réalisation, modèle, état général.

6 – Maison d'habitation : même démarche que pour les bâtiments d'exploitation

- Description extérieure :

- Surface et Volume utilisables
- Date de Construction et de rénovation éventuelle
- Matériaux de Construction
- Couvertures (nature, état de la charpente etc...)
- Gouttières (état)
- Ouvertures et volets (rapport avec la surface vitrée et le volume + nombre, état, matériau utilisé)
- Peintures extérieures (à la charge du bailleur).
- Description intérieure : (pièce par pièce)
 - Surface, Volume utilisable
 - Revêtements de Sol
 - Plafonds, peintures, revêtements muraux
 - Plomberie, sanitaire, fosses
 - Electricité (normes de sécurité)
 - Prises d'antennes
 - Equipements, rangements ...
 - Etanchéité, Salubrité.

7 – Dépôts :

- Bâtiments d'exploitation
 - Surface, Etat (empierrage, enrobage)

○ **Ecoulement des eaux**

ANNEXE 3

EXTRAIT DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME (version en vigueur à la date de signature du présent arrêté)

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BAUX A LONG TERME

Article L416-1 :

Le bail à long terme est conclu pour une durée d'au moins dix-huit ans et, sous réserve des dispositions de l'article L. 416-5, sans possibilité de reprise triennale pendant son cours.

Ce bail est renouvelable par période de neuf ans dans les conditions prévues à l'article L. 411-46 et sans préjudice, pendant lesdites périodes, de l'application des articles L. 411-6, L. 411-7 et L. 411-8 (alinéa 1er).

Le bail renouvelé reste soumis aux dispositions du présent chapitre. Sauf convention contraire, ses clauses et conditions sont celles du bail précédent. Toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe les conditions contestées du nouveau bail.

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur dans les conditions prévues à l'article L. 411-47. Toutefois, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, chacune des parties peut, par avis donné au moins dix-huit mois à l'avance, refuser le renouvellement de bail ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le preneur aura atteint ledit âge, sans être tenu de remplir les conditions énoncées à la section VIII du chapitre 1er du présent titre.

Article L416-5 :

Le bail à long terme prend la dénomination de bail de carrière lorsqu'il porte sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie supérieure au seuil mentionné à l'article L. 312-1, qu'il est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à vingt-cinq ans et qu'il prend fin à l'expiration de l'année culturale pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole.

Le prix du bail de carrière est celui du bail de neuf ans. S'il s'agit d'un bail à ferme, les parties sont autorisées à majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1% par année de validité du bail.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BAUX CESSIBLES HORS CADRE FAMILIAL

Article L418-2 :

La durée minimale du bail mentionné au premier alinéa de l'article L. 418-1 est de dix-huit ans.

Son prix est constitué des loyers mentionnés à l'article L. 411-11 qui sont fixés entre les maxima majorés de 50 %, incluant le supplément défini dans chaque département pour prendre en compte une durée de location supérieure à dix-huit ans, et les minima prévus au même article.

ANNEXE 4



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

CONTRAT-TYPE DE BAIL A FERME

(notarié ou sous seing privé)

Entre les parties désignées ci-après et soussignées, il a été convenu ce qui suit :

- d'une part, M. _____ né le _____
propriétaire, demeurant à : _____
usufruitier ou nu propriétaire ou indivisaires ⁽¹⁾ _____
- et d'autre part, M. _____ né le _____
agriculteur, demeurant à : _____

M. _____ donne à titre de bail à ferme par les présentes, pour une durée de 9 années entières consécutives ⁽²⁾, qui commenceront à courir le _____ pour prendre fin à pareille époque, le _____

à M. _____

(au cas où il y a plusieurs preneurs, il convient d'ajouter "solidairement". Si mari et femme sont preneurs, il convient d'ajouter "conjointement et solidairement")

I – DÉSIGNATION ET PRISE D'EFFET

En la commune de _____ et par extension commune(s) de _____
la propriété de _____
avec toutes ses dépendances, telle qu'elle est actuellement exploitée par M. _____
le tout parfaitement connu des preneurs.

La propriété est inscrite au cadastre sous les numéros suivants :

Commune :

Section _____	n° _____	Contenance : _____
Section _____	n° _____	Contenance : _____
Section _____	n° _____	Contenance : _____
Section _____	n° _____	Contenance : _____

assortie éventuellement de bâtiments d'habitation et d'exploitation ci-dessous énumérés :

Conformément à l'article L.411-4 du code rural et de la pêche maritime, un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois qui suit celle-ci. Passé ce délai d'un mois ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente saisit le Président du Tribunal Paritaire statuant en référé pour faire désigner un expert qui aura pour mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs.

I (1) : Rayer la mention inutile. Lorsque le bailleur est usufruitier, le bail doit comporter les noms, prénoms et signature du ou des nu-propriétaires. Lorsque les bailleurs sont en indivision et que le bail est établi au profit de plusieurs preneurs, celui-ci doit comporter les noms, prénoms et signature de tous les indivisaires ou co-preneurs et s'il est non manuscrit être précédé de la mention « lu et approuvé »

(2):Sauf indication expresse dans ce paragraphe des clauses prévues à l'article L. 411-6 du code rural et de la pêche maritime.

Bâtiments d'habitation et d'exploitation

Le preneur devra habiter la ferme avec sa famille : il devra la garnir et la tenir constamment garnie pendant tout le cours du bail, de meubles et de mobilier, cheptel et matériel de culture en quantité et de valeurs suffisantes pour assurer une bonne exploitation et répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

Il pourra toutefois, avec l'accord exprès du propriétaire occuper une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation tout en assurant l'entretien locatif des biens loués sans pouvoir les sous-louer sauf le cas prévu à l'article L 411-35 alinéa 5 du Code Rural.

Dans ce cas, il pourrait être convenu entre les parties d'une résiliation partielle du bail portant sur l'habitation.

Prairies

Le preneur pourra retourner les prairies naturelles dans la mesure où cette opération améliore le fonds loué. Toutefois pour les parcelles proches de l'habitation du bailleur un accord devra intervenir entre les parties.

Etat et entretien des bâtiments –

En application de l'article 606 du code civil, le preneur prendra les bâtiments dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, tel que décrit dans l'état des lieux. Le bailleur est tenu de délivrer et d'entretenir les bâtiments destinés au logement des agriculteurs, dans un bon état d'habitabilité.

Resteront à la charge du preneur, les réparations locatives et le menu entretien tel que : petites réparations des toitures sans que cette charge annuelle n'excède l'équivalent d'une heure de couvreur à l'hectare d'exploitation (travail et matériau), et aussi souvent que nécessaire peintures intérieures et extérieures des ouvertures, entretien des ouvertures de portes des bâtiments d'exploitation. Il veillera à l'état des canalisations électriques et à leur entretien locatif.

Arbres et talus

Ainsi qu'il est dit à l'article L 411-28 du Code Rural, et sous réserve de la réglementation applicable pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur peut, pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, les haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation.

Le bailleur dispose d'un délai de 2 mois pour s'opposer à la réalisation des travaux prévus à l'alinéa précédent à compter de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord.

Le bailleur, préalablement à tout abattage, s'engage à consulter le preneur.

1. Fruitiers

Le preneur sera tenu d'entretenir et de soigner tous les arbres fruitiers existant sur la ferme louée.

Sauf s'il s'agit d'un verger professionnel, le preneur aura droit aux arbres fruitiers morts ou renversés par le vent, à charge de remplacer, dans les trois ans, chaque arbre dont ils auront profité par un plant de même essence qu'ils devront représenter sain et de belle venue lors de leur sortie.

Par dérogation à l'usage, le preneur pourra planter les plants de remplacement sur un autre terrain choisi judicieusement après accord avec le propriétaire ou, à défaut, après autorisation du Tribunal Paritaire, en vue de créer un verger ou de remplacer le verger disparaissant par vétusté.

2. Bois d'œuvre

Le preneur laissera monter en haute futaie les arbres qui naîtront dans les haies et sur les talus et qui paraîtront de belle venue sans que cette obligation puisse faire obstacle aux dispositions prévus à l'article L 411-28 du Code Rural.

Les abattages de bois d'œuvre doivent recevoir l'agrément préalable du bailleur.

Le preneur aura droit aux émondes. Il profitera en outre des rigoles et du bois mort à l'exclusion du bois d'œuvre sans toutefois pouvoir en disposer autrement que pour les seuls besoins du chauffage de l'exploitation.

Clôtures, chemins et fossés

Le preneur devra entretenir en bon état toutes les clôtures vives ou sèches, les chemins et les fossés existant sur les biens loués, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires prévues au titre 1^{er} du Livre II du code de l'environnement.

Toutefois, dans les zones des Marais de Dol et des Polders, ces travaux restent soumis à la réglementation spécifique d'une part du Syndicat des Digués et Marais de Dol, d'autre part de la Compagnie des Polders du Mont St Michel.

Il devra entretenir les accès au fonds loué en bon état de viabilité.

Fumiers et engrais

Tous les fumiers, en dehors des productions hors sol, qui seront produits dans la ferme, devront être employés à l'amendement des terres.

Les fumiers et les déjections animales produites sur l'exploitation devront être utilisés sur les terres louées dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Les épandages d'origine organique autre qu'agricole seront soumis à l'accord du propriétaire.

Assurances et impôts

Sauf accord contraire entre les parties

L'assurance contre l'incendie des bâtiments loués, est à la charge du bailleur. Le preneur devra s'assurer contre l'incendie à ses frais, pendant toute la durée du bail pour le matériel d'exploitation, les objets mobiliers, les bestiaux et les récoltes se trouvant sur la propriété louée, dehors ou dans les bâtiments ainsi que les risques locatifs, et devra être en mesure de le justifier.

Tous les impôts et taxes grevant les immeubles loués, sont à la charge du bailleur. Toutefois, il pourra demander au preneur de lui rembourser, selon justification :

- 20 % de la taxe foncière grevant les immeubles loués , bâtis ou non.
- 50 % de la cotisation pour frais de Chambre d'Agriculture.

Si une opération d'aménagement foncier affecte les immeubles loués, la taxe versée par le bailleur au profit de l'association foncière lui sera remboursée par le preneur à hauteur de 50 %.

Droit de chasser

Le preneur aura, en application de l'article L 415-7 du Code Rural, le droit de chasser sur les immeubles loués.

V – FIN DE BAIL – OBLIGATION DES PRENEURS

Lors de la sortie, le preneur devra rendre même quantité et qualité des produits qu'ils auront reçus à titre d'ensouchement (foin, paille, fourrage, etc...), l'état des lieux servira de référence en la matière.

En cas de déficit, le preneur sera tenu d'en payer la valeur, d'après l'estimation qui sera faite par les experts amiablement choisis, ou à défaut d'accord nommés par le Tribunal Paritaire.

L'excédent d'ensouchement appartiendra aux preneurs, à moins que le propriétaire ne veuille le retenir à charge d'en payer la valeur à dire d'expert, conformément à l'article L 415-2 du Code Rural. Dans ce cas, le bailleur devra faire connaître son intention par lettre recommandée trois mois avant la date d'échéance du bail, le défaut de notification pour cette date valant renoncement.

En ce qui concerne l'état des cultures à laisser et les droits de l'entrant et du sortant sur les jardins, prairies, labours, ensemencements et récoltes, ils sont réglés par le bail ou à défaut de celui-ci par les usages locaux.

Le preneur peut vendre au moment de son départ de l'exploitation, les bâtiments démontables par lui construits en donnant la priorité au bailleur ou au preneur entrant *sous réserve de l'application de l'article L 411-74 du Code Rural*.

Le preneur sortant doit libérer les terres au moment de son départ des lieux, toutefois les cultures habituellement récoltées après le 29 septembre, pourront être enlevées au moment de leur maturité.

En tout état de cause, la surface occupée après le 29 septembre, ne doit pas excéder 50 % de la superficie labourée, et toutes les récoltes seront enlevées avant le 15 novembre exception faite pour le maïs grain qui bénéficiera d'un délai supplémentaire d'enlèvement jusqu'au 31 décembre.

VI – MONTANT DU BAIL

Conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur, pris en application de l'article L 411-11 du Code Rural, les exploitations seront classées dans l'une des catégories figurant aux articles 5 et 6 de l'arrêté sus-mentionné pour les exploitations de polyculture et aux articles 7 et 8 pour les exploitations pratiquant des cultures spécialisées.

La valeur locative annuelle de l'exploitation, **impérativement être fixée en monnaie** dans les limites arrêtées par le barème des minima et maxima des valeurs locatives dans le département.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage **annuel** de € se décomposant ainsi :

Bien loué	Montant en €	
Bâtiment d'habitation		<i>Montant actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national de référence des loyers</i>
Bâtiment d'exploitation		
Bâtiment hors-sol		<i>Montant actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages arrêté par le ministre de l'agriculture</i>
Terres nues		
TOTAL		

Le prix à payer pour le preneur pour la 1^{ère} échéance annuelle est le montant inscrit au bail.
Ce n'est qu'à compter de la 2^{ème} échéance que ce montant sera indexé en fonction de l'indice des fermages.

Le fermage sera payable par les preneurs en deux termes (acompte et solde) ou annuel soit en espèces au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, soit par chèque postal ou bancaire.

Le fermage sera payable à terme échu soit en deux termes semestriels (acompte et solde) soit en un seul terme annuel au domicile du bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui. Le fermage sera payable soit en espèces contre reçu délivré par le bailleur, soit par chèque postal ou bancaire.

En cas de décès du preneur au cours du bail il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers.

Option TVA

FISCALITE

Les parties déclarent que le présent bail ne sera pas soumis à la TVA.

OU

– 1^{er} cas : Le bailleur déclare avoir opté pour le paiement de la TVA à l'occasion d'un précédent bail rural, en application de l'article 260 6° du Code général des impôts. De son côté, le preneur déclare être redevable de la TVA. En conséquence, le présent bail sera soumis à la TVA, que le preneur s'engage à verser en sus du fermage et en même temps que lui.

– 2^e cas : Le bailleur déclare vouloir opter pour la TVA, en application de l'article 260 6° du Code général des impôts. De son côté, le preneur déclare être redevable de la TVA. En conséquence, le présent bail sera soumis à la TVA, que le preneur s'engage à verser en sus du fermage et en même temps que lui. Le bailleur déposera sa déclaration d'option à la Recette de XXX, le preneur s'engageant à lui remettre pour ce faire un justificatif de sa qualité de redevable.

VII – ENREGISTREMENT

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

Le bail verbal doit être déclaré (chaque année) à la Direction Départementale des Services Fiscaux (Service Enregistrement) pour permettre éventuellement l'exonération de certains droits en cas d'acquisition par le preneur.

La déclaration doit être faite par le bailleur ou par le preneur, dans les trois derniers mois de chaque année, mais il est possible de la souscrire dans le mois de l'entrée en jouissance, avec paiement différé des droits.

Pour le bail écrit, il appartient au preneur de procéder aux formalités de l'enregistrement.

VIII – CONGES DE SORTIE (article L 411-47 du Code Rural)

Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire.

A peine de nullité, le congé doit :

- mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur.
Indiquer, en cas de congé pour reprise les noms, prénoms, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires devant exploiter conjointement le bien loué et éventuellement, pour le cas d'empêchement, d'un bénéficiaire subsidiaire, ainsi que l'habitation ou éventuellement les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaire(s) du bien repris.
Reproduire les termes de l'alinéa 1er de l'article L 411-54

La nullité ne sera toutefois pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude constatée ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur.

Aucun bénéficiaire ne peut être substitué à celui ou à ceux dénommés dans le congé, à moins que, par force majeure, ces bénéficiaires ne se trouvent dans l'impossibilité d'exploiter aux conditions prévues par l'article L 411-58.

Dans ce cas :

- s'il s'agit d'une demande de reprise pour l'installation d'un descendant, il peut lui être substitué soit son conjoint, soit un autre descendant majeur ou mineur émancipé par le mariage,
- s'il s'agit d'une demande de reprise personnelle du bailleur, ce dernier peut se substituer soit son conjoint, soit l'un de ses descendants majeur ou mineur émancipé par le mariage,
- en cas de décès du bailleur son héritier peut bénéficier du congé s'il remplit les conditions visées à l'article L 411-58.

L'acquéreur à titre onéreux d'un bien rural ne peut se prévaloir du congé donné par l'ancien bailleur en vue de l'exercice du droit de reprise.

A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le Tribunal Paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail ; le prix est établi conformément à l'article L 411-11.

Indemnités pour travaux d'amélioration apportés

Arrêté préfectoral du 23 mars 1991

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE
ET DE LA FORET D'ILLE ET VILAINE
15 Avenue de Cuillifé - 35047 RENNES Cédex
Téléfax : DDAFILEV 99 28 21 95
Télécopie : 99 28 21 96

REPUBLIQUE FRANCAISE
PREFECTURE D'ILLE ET VILAINE

STATUT DU FERMAGE

TABLES D'AMORTISSEMENT

Le Préfet de la Région Bretagne
Préfet d'Ille et Vilaine
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU l'article L 411-71 du Code Rural

VU l'article R 411-18 du Code Rural complété par l'article 3 du décret 90-120 du 05/02/1990

VU l'article R411-19 du Code Rural

VU l'avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux du 18 Mars 1991 :

Sur proposition de M. l'Ingénieur en chef, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt.

A R R E T E

Article 1er : Les tables d'amortissement permettant de calculer l'indemnité prévue par l'article L 411-71 du Code Rural, due au preneur sortant pour les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol et les bâtiments d'habitation sont fixées comme suit pour le département d'ILLE ET VILAINE :

A - BATIMENTS D'EXPLOITATION :

- 1° Ouvrages autres que ceux définis au 3° et 4° 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 aggloméré de ciment (parpaings) ; ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité.....30 ans
- 2° Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° 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.....18 ans
- 3° Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0.6 mm, amiante-ciment et matériaux de qualité au moins équivalente.....18 ans
- 4° Autres modes de couvertures : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0.6 mm, notamment.....18 ans

B - OUVRAGES INCORPORES AU SOL :

1° Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au 2° :

a) Installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage notamment.....20 ans

b) Installations électriques dans des bâtiments autres que des étables.....20 ans

c) Installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures.....10 ans

2° Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments :

a) Ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles.....15 ans

b) Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement.....10 ans

C - BATIMENTS D'HABITATION

1° Maison d'habitation construite par le preneur :

a) Maison de construction traditionnelle lourde (parpaings, briques ou pierres) sur fondations.....55 ans

b) Maison préfabriquée.....22 ans

2° Extentions ou aménagements :

a) Gros oeuvre (matériaux lourds, maçonnerie, charpente, couverture en ardoises naturelles etc...).....40 ans

b) Autres éléments dont toitures en matériaux synthétiques (amiante-ciment, divers) et électricité.....22 ans

à l'exception de la plomberie)
des sanitaires).....15 ans
des chaudières)

Article 2 : Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux exploitations du département d'Ille et Vilaine sans distinction de Régions Naturelles.

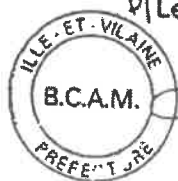
Article 3 : L'Arrêté préfectoral du 29 Janvier 1972 est abrogé et remplacé par les dispositions du présent arrêté.

Article 4 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, l'Ingénieur en chef, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

POUR AMPLIATION

Pour le Préfet

Le Chef de Bureau



Moussais
M.-F. MONNERAIS

RENNES, LE 23 MARS 1991

Edouard LACROIX

