



**Arrêté DDT/SEA/2023 n°41
fixant la valeur locative des terres et bâtiments d'exploitation agricoles**

Le préfet de Maine-et-Loire
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

- Vu** le code rural et de la pêche maritime, articles L.411-1 et suivants, R.411-1 et suivants ;
- Vu** la loi n°95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages ;
- Vu** la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;
- Vu** le décret 95-623 du 6 mai 1995 déterminant les modalités de calcul et de variation de l'indice des fermages et modifiant le code rural,
- Vu** le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent,
- Vu** l'arrêté préfectoral du 26 décembre 1946 pris pour l'application des baux ruraux en Maine-et-Loire, modifié par arrêté préfectoral du 2 mai 1949,
- Vu** l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2009 encadrant la valeur locative des installations spécifiques aux activités équestres ;
- Vu** l'arrêté préfectoral SG/BCA n°97-2149 du 29 octobre 1997 fixant la valeur locative des terres, bâtiments d'exploitation et bâtiments d'habitation, modifié par l'arrêté DAPI-BCC n°2008-1274 du 13 octobre 2008, par l'arrêté DAPI-BCC n°2009-557 du 25 mai 2009, par l'arrêté SG/MAP n°2011-389 du 27 octobre 2011 et par l'arrêté DDT/SEA/2012313-0003 du 8 novembre 2012 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 06 décembre 2012 déterminant la surface pouvant être reprise par un bailleur en vue de la construction d'une maison d'habitation ;
- Vu** l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 4 juillet 2023 ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires,

ARRÊTE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article premier : Définition des zones

Pour l'application de l'article L411-1 du code rural et de la pêche maritime, le département de Maine-et-Loire forme une région unique.

Article 2 : Seuil d'application du statut du fermage

La superficie maximum des parcelles à usage agricole (terres, prés, vignes, vergers, terres en nature de cultures maraîchères, horticoles, pépinières, grainières, semencières ...) ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions de l'article L 411-3 est fixée à **0 ha 50 a (cinquante ares)**.

La superficie maximum des parcelles de terres en nature de cultures de champignons est fixée à 0 ha 05 a (cinq ares).

La superficie maximum des parcelles de terres en nature de bois ou de landes est fixée à 100 ha (100 hectares). Exception faite des parcelles de bois ou de landes qui font partie intégrante d'une exploitation agricole et sont louées par un même contrat avec les autres terres de celle-ci. Dans ce dernier cas, la surface maximum est fixée comme pour les parcelles à usage agricole.

La superficie maximum des terres en nature d'étang est fixée à 100 ha (100 hectares).

Pour les parcelles dépendant d'une exploitation agricole, des surfaces inférieures à celles fixées aux paragraphes précédents pourront constituer des parcelles essentielles. Sont considérées comme parcelles essentielles, celles qui comportent un point d'alimentation d'eau habituellement utilisé pour les besoins de l'exploitation ; ou des installations fixes ; ou des bâtiments habituellement utilisés pour l'exploitation.

Article 3 : Reprise de terrains par le bailleur pour une maison d'habitation

La surface prévue à l'article L 411-57 du code rural et de la pêche maritime que le bailleur peut reprendre, 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, est fixée pour le département de Maine-et-Loire à **1 000 m²**.

TITRE II : VALEUR LOCATIVE DES TERRES AUTRES QUE LA VIGNE

Article 4 : Indice des fermages

L'indice national des fermages est fixé par arrêté ministériel annuel. Il correspond à la moyenne pondérée de l'indice du revenu brut d'entreprise agricole (RBEA), actualisé chaque année, et de l'indice du prix du produit intérieur brut (PIB), les pondérations respectives de ces indices étant de 60 % et 40 %.

L'indice des fermages ainsi constaté est applicable pour les échéances annuelles des baux comprises entre le 1^{er} octobre de la même année et le 30 septembre de l'année suivante, dans les conditions prévues à l'article R.411-9-9 du code rural et de la pêche maritime.

Dans le département de Maine-et-Loire, la valeur locative des biens loués, dans le cadre d'un bail rural, est fixé en monnaie entre des maxima et des minima, arrêtés par l'autorité administrative, selon les modalités fixées dans le présent arrêté.

Article 5 : Evaluation de la valeur locative des terres autre que la vigne.

Il est institué 5 catégories qui fixent les valeurs locatives maxima et les valeurs locatives minima pour chaque catégorie. Les catégories correspondent à un nombre de points attribués à l'hectare, comme il est précisé ci-après. La valeur locative des terres est déterminée au moyen d'un système de pointage comportant une notation comprise entre 10 points minimum et 80 points maximum par hectare, sauf terres de qualité exceptionnelle (cf D. du présent article).

La valeur locative des terres est déterminée à l'aide de la grille de notation figurant en annexe I. Cette notation prend en compte la qualité des sols et les caractéristiques structurelles des îlots de culture. Un îlot de culture est soit une parcelle ou un ensemble de parcelles comparables et contiguës, soit une partie de parcelle, divisée en raison de manque d'homogénéité marquée.

Un îlot ne peut obtenir une note inférieure à 10 points.

Pour obtenir la valeur locative des terres, on additionne les surfaces de chaque îlot. Puis, on additionne le nombre de points obtenus dans chaque îlot. Enfin, on divise le total des points obtenus par la surface totale et on multiplie le résultat par la valeur du point définie à l'article 6.

(Une grille d'aide au calcul est disponible en annexe I).

Critères d'attribution des points pour la valeur locative

La répartition des points se fait à partir des définitions et des notations suivantes :

<u>Éléments de notation</u>	<u>Maximum de points par hectare</u>
- Qualité et état du sol _____	65
- Morcellement, forme, arbres, surfaces improductives _____	10
- Accès, Éloignement, Relief _____	5
Total terres _____	80

A - Qualité et état du sol : 65 points maximum

Catégorie	Définition	Minima (en points)	Maxima (en points)
1	Terre profonde, de bonne qualité, non aride et sans humidité gênante, permettant l'obtention, soit de hauts rendements en blé, soit de luzerne durable, soit de riches prairies avec points d'eau en permanence et permettant l'engraissement des animaux.	60	65
2	Terre assez profonde, plus irrégulière que celle de la 1 ^{ère} catégorie, pouvant supporter toutes les cultures actuellement pratiquées dans la région, mais plus sensible aux aléas climatiques que celle de la 1 ^{ère} catégorie.	50	59
3	Terre de qualité moyenne pouvant supporter toutes les cultures pratiquées dans la région, mais sensible aux conditions météorologiques, séchante ou humide et demandant un certain délai pour être travaillée après la pluie.	40	49
4	Terre peu profonde, séchante, aride ou mouillée, avec ou sans cailloux. Terre supportant moins de 50 % des cultures pratiquées dans la région sans arrosage.	30	39
5	Mauvaise terre, maigre, impropre à la culture, utilisable pendant une partie de l'année pour le pâturage des animaux. Landes, coteaux, friches.	10	29

B - Morcellement, forme, arbres, surfaces improductives : 10 points maximum

Critère	Description	Note
Morcellement	Surface < 0,50 ha	0
	0,50 ha ≤ surface ≤ 1 ha	1
	1 ha < surface ≤ 2 ha	2
	2 ha < surface ≤ 3 ha	3
	Surface > 3 ha	4
	Total morcellement	/ 4 pts
Forme	Îlot de culture de forme rectangulaire, carrée	3
	Îlot de culture de forme trapézoïdale	2
	Îlot de culture sans forme définie	1
	Îlot de culture entraînant des "courts" ou des "bergeons" anormaux	0
	Total forme	/ 3 pts
Arbres et surfaces improductives (poteaux électriques, pylônes)	Perte de récolte nulle au-dessous de 10 % par rapport au rendement normal de l'îlot de culture	3
	Perte de récolte entre 10 et moins de 15 %	2
	Perte de récolte entre 15 et moins de 20 %	1
	Perte de récolte égale ou supérieure à 20 %	0
		Total arbres
	TOTAL	/ 10 pts

C – Accès, éloignement, relief : 5 points maximum

Accès	Accès facile par route et chemin en toute saison par tout véhicule	2
	Accès difficile en raison de l'exiguïté du passage ou de la nature du terrain de passage	1
	Accès difficile, une majeure partie de l'année ou passage très exigu	0
	Total accès	/ 2 pts
Éloignement (*)	Îlot de culture contigu ou éloigné de moins d'un kilomètre du siège de l'exploitation par les voies d'accès	2
	Îlot de culture non contigu éloigné de plus d'un kilomètre et de moins de deux kilomètres du siège de l'exploitation par les voies d'accès.	1
	Îlot de culture non contigu éloigné de plus de deux kilomètres du siège par les voies d'accès, dans le cas de la location d'une exploitation avec bâtiments d'exploitation	0
	Total éloignement	/ 2 pts
Relief	Îlot de culture ayant une pente moyenne inférieure à 10 %	1
	Îlot de culture ayant une pente moyenne égale ou supérieure à 10 %	0
	Total relief	/ 1 pt
	TOTAL	/ 5 pts

D – Terres de qualité exceptionnelle

Par dérogation au paragraphe A, il est institué une classe de terres exceptionnelles : Dans les terres d'alluvion des vallées, profondes, ayant des possibilités d'arrosage par nappe ou forage (sans aménagement du propriétaire), se réchauffant rapidement après l'hiver, faciles à travailler et permettant des cultures maraîchères, des cultures florales, des cultures horticoles ou des pépinières, des cultures grainières et semencières.

Les points attribués à la qualité et l'état du sol sont au minimum de 10 points et au maximum de 95 points.

E – Aménagements et plantations effectués par les propriétaires

Les aménagements et plantations effectués par le bailleur tels que : installations d'arrosages, serres, vergers, font l'objet d'un supplément de fermage qui comprend notamment l'amortissement de l'investissement payé par le propriétaire.

Article 6 : Les minima et maxima des valeurs locatives des terres autres que la vigne

Comme indiqué à l'article 5, il est institué 5 catégories dont les valeurs locatives maxima et les valeurs locatives minima sont exprimées en monnaie, figurent au tableau ci-dessous. Les catégories correspondent à un nombre de points attribués à l'hectare, en application de la notation prévue à l'article 5 du présent arrêté.

Les minima et maxima sont actualisés tous les ans par arrêté préfectoral en fonction de la variation de l'indice national des fermages, selon la formule suivante :

Valeur du point de l'année N = valeur du point de l'année (N-1) * taux d'évolution de l'indice national

Le point est égal à 2,0428 € à la date du présent arrêté.

Ainsi, pour information, les minima et maxima des valeurs locatives des terres autres que la vigne sont fixés aux valeurs suivantes, à la date du présent arrêté :

CATÉGORIES	POINTS	Valeur du point au 24 juillet 2023 (€)	Fermage (€/ha/an)
1	Maximum	2,0428	163,42 €
	Minimum		
2	Maximum	2,0428	143 €
	Minimum		
3	Maximum	2,0428	122,57 €
	Minimum		
4	Maximum	2,0428	102,14 €
	Minimum		
5	Maximum	2,0428	81,71 €
	Minimum		

TITRE III : VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Article 7 : Les bâtiments d'exploitation

La valeur locative est calculée à partir de la surface intérieure des bâtiments d'exploitation agricoles exprimée en mètres carrés (m²). Le loyer est à définir entre le preneur et le bailleur en fonction du type de bâtiments d'exploitation et selon les minima et maxima définis au présent article.

(Une grille d'aide au calcul est disponible en annexe II).

A – Les types de bâtiments

Les bâtiments d'exploitation sont classés différemment selon leur destination :

- Classe A : bâtiments destinés au logement des animaux ainsi que, pour les catégories 1 et 2, les bâtiments spécialisés (hors élevages porcins, veaux de boucherie et cunicoles).
- Classe B : bâtiments destinés au stockage (sans aménagement particulier).

Les bâtiments de classe A sont divisés en cinq catégories, et ceux de classe B sont divisés en 4 catégories, selon les tableaux suivants :

Catégorie	Description
Classe A : Bâtiments destinés au logement des animaux	
1	<p>Bâtiment récent aux normes réglementaires et techniques modernes, en très bon état, construit depuis moins de 15 ans. Il correspond parfaitement aux besoins de l'exploitation, ne nécessite aucuns travaux pour l'adapter à la production au jour de la signature du bail. Il comprend notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une isolation, une ventilation et/ou une aération adéquate et conforme aux normes en vigueur ; - l'électricité aux normes ; - un accès à l'eau potable ; - un accès aisé en toute saison où les manœuvres des engins agricoles ou tous autres véhicules sont possibles ; - situé à une distance réglementaire par rapport à toute habitation. <p>Cette catégorie concerne également les bâtiments spécialisés hors élevages porcins, veaux de boucherie et cunicoles.</p>
2	<p>Bâtiment aux normes réglementaires et techniques, dont l'état est correct. Il correspond aux besoins de l'exploitation, mais il peut ou non nécessiter des travaux pour l'adapter à la production au jour de la signature du bail. Il comprend notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une isolation, une ventilation et/ou une aération adéquate et conforme aux normes en vigueur ; - l'électricité aux normes ; - un accès à l'eau potable ; - un accès aisé en toute saison où les manœuvres des engins agricoles ou tous autres véhicules sont possibles ; - situé à au moins 50 mètres des habitations. <p>Cette catégorie concerne également les bâtiments spécialisés hors élevages porcins, veaux de boucherie et cunicoles.</p>
3	<p>Bâtiment de type stabulation, doté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'électricité aux normes ; - un accès à l'eau potable ; - un bardage sur 4 ou 3 faces ; - un accès aisé en toute saison où les manœuvres des engins agricoles ou tous autres véhicules sont possibles ; - un couloir d'alimentation bétonné ; - une entrée minimum de 3,5 * 3,5 mètres (L*H).
4	<p>Bâtiment ancien en bon état, doté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bardage sur 2 faces ne répondant pas aux exigences de la catégorie 3 ; - l'électricité aux normes ; - un accès à l'eau potable ; - une entrée minimum de 3 * 3 mètres (L*H)
5	Bâtiment ancien difficilement aménageable.

Classe B : Bâtiments destinés au stockage (sans aménagement particulier)	
1	Bâtiment récent et moderne adapté aux manutentions, doté : - l'électricité aux normes ; - un accès à l'eau potable ; - un bardage sur 4 ou 3 faces ; - un accès aisé en toute saison où les manœuvres des engins agricoles ou tous autres véhicules sont possibles ; - un sol bétonné ou enrobé ; - une entrée minimum de 5 * 5 mètres (L*H).
2	Bâtiment en bon état, doté : - l'électricité aux normes ; - un accès à l'eau potable ; - un bardage sur 2 faces ; - un accès aisé en toute saison où les manœuvres des engins agricoles ou tous autres véhicules sont possibles ; - une entrée minimum de 4 * 4 mètres (L*H).
3	Autre bâtiment de stockage ne correspondant pas aux descriptions précédentes.
4	- Aire cimentée de stockage et d'exercice non couverte ; - Fumière non couverte, silo, fosse (couverte ou non) ...

Pour ce qui concerne les bureaux, les ateliers de transformation, les bâtiments destinés à l'élevage de veaux de boucherie, porcins ou cunicoles, les serres multichapelles, les serres horticoles, et les bâtiments équipés de système frigorifique, les loyers seront déterminés par expert suivant l'importance, la nature, l'état d'entretien, l'état de vétusté et de l'investissement.

B – Bâtiments abritant une activité commerciale dans le prolongement des activités agricoles

Pour ce type de bâtiments (vente à la ferme **des produits de l'exploitation**, ferme pédagogique, ...), la négociation de la valeur locative est laissée à l'appréciation des parties, dans les limites des minima et des maxima fixés ci-dessous.

C – Les minima et maxima des valeurs locatives des bâtiments d'exploitation

Les minima et maxima sont actualisés tous les ans par arrêté préfectoral en fonction de la variation de l'indice des fermages.

Ils sont fixés aux valeurs suivantes à la date du présent arrêté :

Catégories	Minima (€/m ² /an)	Maxima (€/m ² /an)
Classe A : Bâtiments destinés au logement des animaux		
1	2,00	4,50
2	1,60	3,20
3	1,22	2,50
4	0,95	1,90
5	0,50	1,00

Catégories	Minima (€/m ² /an)	Maxima (€/m ² /an)
Classe B : Bâtiments destinés au stockage		
1	1,50	2,50
2	1,25	2,00
3	1,00	1,50
4	0,50	0,90

D – Bâtiments abritant une activité équestre

La valeur locative des immeubles bâtis et non bâtis spécifiques aux activités équestres (tels que boxes, selleries, manèges couverts ou non, carrières, aires d'exercice,...) est comprise, en fonction de l'état des lieux, entre 0,50 et 500 €/m². Cette valeur sera actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice des fermages.

TITRE IV : TERRE PLANTÉE EN VIGNE

Article 8 : Loyer des terres plantées en vigne et des bâtiments d'exploitation viticole

Le loyer des terres plantées en vignes et des bâtiments d'exploitation afférents est évalué en vins entre les minima et maxima définis au paragraphe D ci-dessous.

A – Cours des vins

Le cours des vins est fixé chaque année avant le 1^{er} novembre par le Préfet en application des dispositions suivantes :

Pour l'ensemble des appellations (à l'exception du Muscadet, du Gros Plant et des Coteaux d'Ancenis) le prix sera fixé en prenant en compte la moyenne arithmétique de l'année en cours et du prix des deux dernières années soit :

$$P = \frac{P(n-2) + P(n-1) + P(n)}{3}$$

Pour les A.O.C. suivantes : Rosé d'Anjou - Cabernet d'Anjou - Coteaux du Layon - Anjou Rouge - Saumur Champigny, le prix de chaque année sera le prix moyen pondéré suivant les volumes des contrats visés par INTERLOIRE du 1^{er} septembre au 31 août.

Pour les autres A.O.C., les prix seront fixés de la manière suivante (sauf si INTERLOIRE fournit des données suffisamment significatives pour établir une cotation) :

- Anjou Villages : cotation de l'Anjou Rouge, majorée de 10 %
- Layon "Villages" : cotation Coteaux du Layon, majorée de 10 %
- Crus (Bonnezeaux, Quarts de Chaume, Savennières) : cotation Coteaux du Layon majorée de 30 %
- Anjou blanc : cotation vin de pays Chardonnay minorée de 2 %
- Saumur blanc : cotation vin de pays Chardonnay majorée de 20 %
- Saumur rouge : cotation Saumur Champigny minorée de 46 %

Les cotations prises en compte correspondent à la moyenne arithmétique des trois dernières campagnes.

Pour les Vins de Table :

Le prix pris en compte sera le prix fixé sur la moyenne pondérée suivant les volumes des transactions en vins rouges, blancs et rosés, observées par FranceAgriMer pour le Maine-et-Loire au cours des trois dernières campagnes.

Pour le Muscadet AC, les VDQS Gros Plant et Coteaux d'Ancenis :

Les prix seront fixés par référence aux prix arrêtés, pour le même vin, par le Préfet de Loire-Atlantique.

Pour le Chardonnay :

Le prix sera fixé sur la moyenne pondérée suivant les volumes des transactions en vin de pays Chardonnay, observées par INTERLOIRE au cours des trois dernières campagnes.

Pour les vins de pays blancs (autres que Chardonnay) et les vins de pays rouges et rosés :

Les prix seront fixés sur la moyenne pondérée suivant les volumes des transactions en vins de pays blancs (autres que Chardonnay) et les vins de pays rouges et rosés, observés par FranceAgriMer pour le Maine-et-Loire au cours des trois dernières campagnes.

Pour l'ensemble des appellations :

Si au cours des trois années retenues pour le calcul des prix, l'inflation dépasse 5 %, les parties en cause, bailleurs et preneurs, se rencontreront pour définir et proposer à l'administration une méthode permettant de tenir compte de l'inflation dans le calcul des prix. À défaut d'accord, les dispositions indiquées ci-dessus s'appliqueront.

En cas d'aléa climatique d'ampleur reconnu par les services de Météo France, la variation des fermages fixés par arrêté préfectoral ne pourra excéder 10 % par rapport aux prix fixés à l'échéance précédente.

B – Application

L'actualisation du fermage intervient au terme de chaque période annuelle du bail, que le prix soit payable en une échéance annuelle ou en deux échéances semestrielles.

Le montant de la première échéance semestrielle de la période annuelle correspond à la moitié du montant des loyers dû au titre de la période annuelle précédente.

Si le bail porte sur des terres plantées en vignes et, le cas échéant, des bâtiments d'exploitation viticoles, la première échéance semestrielle du bail correspond à la moitié du prix qui aurait été payé au titre de la période annuelle précédente. Dans les autres cas, la première échéance annuelle du bail correspond à la moitié du prix convenu pour une année.

C – Les vins servant exclusivement de base au calcul du prix des baux ruraux sont ceux repris dans le tableau ci-dessous et selon les conditions indiquées :

A.O.C	CÉPAGES
ROSÉ D'ANJOU	Grolleau Noir et Gris - Pineau d'Aunis - Gamay
CABERNET D'ANJOU	Cabernet Franc - Cabernet Sauvignon
ANJOU ROUGE	Cabernet Franc - Cabernet Sauvignon
SAUMUR ROUGE	Cabernet Franc - Cabernet Sauvignon
ANJOU VILLAGES	Cabernet Franc - Cabernet Sauvignon
SAUMUR CHAMPIGNY	Cabernet Franc - Cabernet Sauvignon
ANJOU BLANC	Chenin Blanc - Sauvignon Blanc - Chardonnay Blanc
SAUMUR BLANC	Chenin Blanc - Sauvignon Blanc - Chardonnay Blanc
COTEAUX DU LAYON ⁽⁵⁾	Chenin Blanc
COTEAUX DU LAYON VILLAGES ⁽⁶⁾	Chenin Blanc
CRUS	Chenin Blanc dans les aires Bonnezeaux - Quarts de Chaume - Savennières
MUSCADET	Melon
V.D.Q.S	CÉPAGES
GROS PLANT	Folle Blanche
COTEAUX D'ANCENIS	Gamay

VINS DE PAYS	CÉPAGES
CHARDONNAY	Chardonnay
BLANCS (autres que Chardonnay)	Autres que Chardonnay
ROUGES et ROSÉS	Tous cépages recommandés ayant droit à la dénomination vin de pays
VINS DE TABLE	Tout autre vin ne correspondant pas aux définitions ci-dessus

Pour les AOC, il est entendu que les vignes doivent correspondre aux normes de l'AOC : Cépages, parcelles situées dans l'aire délimitée.

⁽⁵⁾ Coteaux du Layon valables pour les Anjou-Coteaux de la Loire, les Coteaux de l'Aubance, les Coteaux de Saumur.

⁽⁶⁾ Vin récolté sur les communes de Faye d'Anjou, St Lambert du Lattay, St Aubin de Luigné, Rablay sur Layon, Beaulieu sur Layon, Rochefort sur Loire y compris l'appellation Coteau du Layon – Chaume."

D – Évaluation de la valeur locative des vignes pour les baux de 9 ans

Cette évaluation se fait par îlots de culture (définis à l'article 5) et avec l'aide du tableau annexé (Annexe I).

Vignes plantées par le propriétaire

Le fermage des terres en vigne, lorsque la plantation est assurée par le propriétaire conformément aux prescriptions du bail type, doit être compris entre les maxima et minima suivants :

A.O.C	ÂGES		
	de 4 à 20 ans	+ de 20 à 35 ans	+ de 35 ans
ROSÉ D'ANJOU	7 à 9	6 à 7	4 à 6
CABERNET D'ANJOU	7 à 9	6 à 7	4 à 6
ANJOU ROUGE SAUMUR ROUGE ANJOU VILLAGES SAUMUR CHAMPIGNY	6 à 8	5 à 6	3 à 5
ANJOU BLANC SAUMUR BLANC	7 à 9	6 à 7	4 à 6
COTEAUX DU LAYON COTEAUX DU LAYON VILLAGES	6 à 8	5 à 6	4 à 5
CRUS	6 à 7	5 à 6	4 à 5
MUSCADET			< 6

A.O.C	ÂGES		
	de 4 à 20 ans	+ de 20 à 35 ans	+ de 35 ans
CHARDONNAY VDQS VINS DE PAYS BLANCS (autres que Chardonnay) VINS DE PAYS ROUGES – ROSÉS VINS DE TABLE	10 à 12	6 à 7	4 à 5

La date à prendre en considération pour la location est la date du départ de bail. Il ne peut pas y avoir de diminution de prix en cours de bail. Cependant, il y a lieu de tenir compte, pour fixer le prix du fermage, lors du commencement ou du renouvellement d'un bail, de l'âge réel de la vigne et de sa vigueur lorsque l'on se trouve dans les dernières années d'une tranche d'âge. La qualité des sols et la structure parcellaire des biens loués sont également à prendre en considération, en application de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime.

Si la vigne est arrachée en cours de bail et que le fermier y cultive à la place d'autres productions, le fermage sera celui prévu pour les terres de polyculture.

Chaque année, le prix des vins est fixé sur la base du négoce tel que le définit l'article, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des baux ruraux.

Vignes plantées par le fermier

Lorsque la terre est louée nue et que le fermier assure lui-même la plantation de la vigne, le prix du fermage est le suivant :

- de la plantation jusqu'au début de la quatrième année, l'assiette du fermage est la même que pour les terres de polyculture ; les parcelles sont notées à l'aide des définitions prévues à l'article 5 ;

- à partir de la quatrième année, le prix du fermage est de :

- 1,5 hectolitres (hl) à 2 hl par hectare de vin de la qualité plantée pour les Coteaux du Layon, Coteaux du Layon « Villages », Bonnezeaux, Quarts de Chaume, Savennières, Anjou Villages, Saumur Champigny, Saumur Rouge ;

- 2 hl à 2,5 hl par hectare pour les autres catégories de vin.

E - Bâtiments des exploitations viticoles

Le loyer des chais et des bâtiments viticoles destinés à l'élevage et au stockage des vins, pour les exploitations dont la vigne est la seule culture, est à définir entre le preneur et le bailleur selon les dispositions de l'article 7 du présent arrêté.

Toutefois, lorsque l'exploitation bénéficie de chais et d'installations de caractère exceptionnel financés par le propriétaire, une majoration de loyer, qui ne pourra en aucun cas dépasser 100 %, peut être demandée par le propriétaire.

Les cuves appartenant au propriétaire en acier inoxydable ou matériau revêtu et adaptées aux besoins de l'exploitation peuvent être louées entre 0,8 point et 1,1 point (tel que défini au titre II – article 6 du présent arrêté) par hectolitre de contenance en fonction de leur état. Pour tout autre matériau (ciment brut, plastique non revêtu), les bases de location sont diminuées de 50 %. La valeur annuelle de location n'est pas rattachée à la surface louée.

F - Habitation

Le fermage est établi à partir des définitions prévues pour les exploitations de polyculture à l'article 11 du présent arrêté. Toutefois, lorsque la maison présente un caractère exceptionnel par rapport aux habitations traditionnelles des exploitations agricoles, une majoration de loyer, qui ne pourra en aucun cas dépasser 100 %, peut être demandée par le propriétaire.

TITRE V : BÂTIMENTS D'HABITATION

Article 9 : Minima et maxima

Les loyers des bâtiments d'habitation relevant du fermage sont compris entre les minima et maxima définis ci-dessous.

(Une grille d'aide au calcul est disponible en annexe III).

Ce loyer ainsi que les maxima-minima sont actualisés chaque année selon la valeur de l'indice de référence des loyers du 1^{er} trimestre, publié par l'INSEE.

L'actualisation s'effectuera en appliquant la formule suivante :

$$\frac{\text{Indice de référence des loyers de l'année N}}{\text{Indice de référence de l'année (N-1)}} \times \text{valeur du m}^2 \text{ de l'année (N-1)}$$

Ainsi, les minima et maxima des valeurs locatives des bâtiments d'habitation sont fixés, à la date du présent arrêté :

	Loyer minimal		Loyer maximal	
	(€/m ² /mois)	(€/m ² /an)	(€/m ² /mois)	(€/m ² /an)
Catégorie 1 : 9-99 m ²	2,00	24,00	5,61	67,32
Catégorie 2 : 100-149 m ²	1,50	18,00	4,80	57,60
Catégorie 3 : 150-199 m ²	1,20	14,40	4,60	55,20
Catégorie 4 : > 200 m ²	1,00	12,00	4,35	52,20

A partir de la grille d'évaluation ci-après, le preneur et le bailleur dressent un état de l'entretien et de la conservation des logements, de leur importance, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation. Eu égard à l'évaluation résultant de cette grille, le loyer est négocié et fixé par les parties dans le respect des minima et maxima prévus ci-dessus.

La grille d'évaluation des bâtiments d'habitation est la suivante :

DESCRIPTIF		NOTATION	Notation retenue par les parties
CRITÈRES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION			
GROS OEUVRE			
TRÈS BON	Construction neuve (moins de 10 ans)	10 à 9	
BON	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales	8 à 7	
MOYEN	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures	6 à 4	
MÉDIOCRE	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes	3 à 1	
TOITURE			
TRÈS BON	Neuve (moins de 10 ans ou « remaniée »)	10 à 9	
BON	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état.	8 à 7	

MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en mauvais état.	6 à 1	
MENUISERIES			
TRÈS BON	Habitation bénéficiant d'une isolation aux normes, ayant conservé malgré son âge toutes ses qualités initiales, avec ouvertures en double vitrage et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	10	
BON	Bon état de fonctionnement et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	9 à 7	
MOYEN	Peintures faites depuis plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies non assurée. Jeu des portes et des fenêtres	6 à 1	
ENDUIT INTÉRIEUR			
TRÈS BON	Enduit neuf (moins de 9 ans) ou pierres apparentes reprises depuis moins de 9 ans	10	
BON	Murs dont les enduits ou les pierres apparentes sont en parfait état	9	
MOYEN	Murs dont les enduits ou les pierres apparentes présentent quelques dégradations	8 à 6	
MÉDIOCRE	Enduits ou pierres apparentes en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés	5 à 1	
CARRELAGE ET SOL			
TRÈS BON	Revêtements de sol neufs	10	
BON	Sol uni, propre et d'entretien facile	9	
MOYEN	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces, augmentant les difficultés d'entretien	8 à 5	
MÉDIOCRE	Sol présentant des tassements, ou absence de carrelage ou de sol cimenté permettant la pose d'un revêtement	4 à 1	
TOTAL		Entre 50 et 5	

CRITÈRES DE CONFORT			
ÉLECTRICITÉ			
TRÈS BON	Installation neuve aux normes en vigueur, équipée de plusieurs différentiels	10	
BON	Installation en bon état général, comportant au minimum une lampe et une prise de courant par pièce, et permettant l'utilisation d'appareil thermique. Installation aux normes en vigueur.	9 à 8	
MOYEN	Installation relativement vétuste et avec certaines pièces ne comportant pas de prise.	7 à 1	

ÉQUIPEMENT SANITAIRE		
Habitation comportant plus de 3 postes d'eau chaude (évier, lavabos, douche et/ou baignoire) et 1 WC séparé de la salle de bain ou de la salle d'eau. Sanitaire équipé d'installations en bon état de fonctionnement favorisant les économies d'eau et parois des sanitaires saines.	10	
Habitation comportant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC séparé ou non de la salle de bain ou de la salle d'eau. Parois des sanitaires saines.	9 à 5	
Habitation comportant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC. Ou parois des sanitaires non hydrofugées et non saines.	4 à 1	
MODE DE CHAUFFAGE		
Chauffage de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée	10 à 8	
Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement	7 à 5	
Absence de chauffage ou chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement	4 à 1	
VENTILATION		
Notation selon que la maison est très humide ou au contraire très sèche et saine	10 à 1	
Notation selon que la maison est équipée ou non de VMC	10 à 1	
TOTAL	Entre 50 et 5	

CRITÈRE DE SITUATION		
ORIENTATION		
Notation selon que la façade principale, comportant le plus d'ouvertures, est exposée au nord ou au contraire au sud	10 à 6	
PROXIMITÉ AVEC L'EXPLOITATION		
Notation selon que l'habitation est plus ou moins proche des bâtiments d'exploitation, avec ou sans accès indépendant	10 à 1	
TOTAL	Entre 20 et 7	

	TOTAUX (en points)		Total retenu par les parties
	MAXIMUM : 120 points		
	MINIMUM : 17 points		

Le loyer est calculé selon la formule suivante :

$L = (\text{valeur retenue } \text{€}/\text{m}^2/\text{an selon la catégorie}/120 \text{ points}) * (\text{nombre de points obtenus à partir de la grille d'évaluation}) * (\text{surface en } \text{m}^2 \text{ de la maison}).$

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux baux conclus ou renouvelés à compter de la date de signature du présent arrêté.

TITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 10 : Cas des aménagements réalisés par le fermier

Pour l'évaluation de la valeur locative des terres, bâtiments d'habitation et d'exploitation, seuls peuvent être pris en considération les aménagements et constructions appartenant au propriétaire.

Les aménagements et constructions effectués aux frais du fermier, de son ascendant, ou de son conjoint ne sont pas pris en compte dans la notation. Les terres et les bâtiments sont donc évalués dans l'état où ils se trouvaient avant la réalisation de ces aménagements.

Article 11 : Révision du loyer des terres à usage agricole, des bâtiments d'exploitation et des bâtiments d'habitation

Le loyer ne peut, sous réserve des dispositions de l'article L.411-13, être révisé que lors du renouvellement ou s'il s'agit d'un bail à long terme en début de chaque nouvelle période de 9 ans. À défaut d'accord amiable, le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux fixe le nouveau prix du bail en application de l'article L.411-11 du CRPM.

Article 12 : Majoration pour les baux d'une durée supérieure à 9 ans

Le prix des baux à long terme soumis au statut du fermage et d'une durée au moins égale à 18 ans peut être majoré de 15 % par rapport aux baux de 9 ans. Cette majoration ne peut pas intervenir lorsque le bail à long terme comprend une clause restrictive du statut du fermage autorisée par le chapitre VI du code rural et de la pêche maritime relatif aux baux à long terme, notamment lorsque les clauses suppriment le droit de cession aux descendants du preneur ou lorsqu'une clause limite la transmission du bail en cas de décès.

Article 13 : Clause de reprise en cours de bail, minoration du prix

La valeur locative normale des baux initiaux ou renouvelés est minorée de 15 % lorsque figure dans ceux-ci une clause de reprise triennale.

La valeur locative des baux renouvelés est minorée de 10 % lorsque figure dans ceux-ci une clause de reprise sexennale, en application de l'article L.411-6 du Code Rural.

Article 14 : Part de surface du fonds loué susceptible d'être échangée

La part de surface du fonds loué à un même preneur par un même bailleur, susceptible d'être échangée en application de l'article L.411-39 du code rural, est fixée à 30% de ladite superficie, sauf lorsque cette surface est inférieure au dixième de la superficie minimale agricole, dans ce cas l'échange pouvant porter sur la totalité du bien loué.

Article 15 :

Conformément à l'article L.411-4 alinéa 2, les baux conclus verbalement sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux. Le bail type de fermage pour les terres de polyculture figure en annexe IV de cet arrêté et celui des exploitations viticoles figure en annexe V.

Article 16 :

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux baux nouvellement conclus ou renouvelés à compter de la date de signature du présent arrêté.

Article 17 : Abrogation

L'arrêté préfectoral SG/BCA n° 97-2149 du 29 octobre 1997 modifié et l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1946 modifié par les arrêtés des 2 mai 1949, 7 août 1970, 10 juillet 1974 et 28 octobre 1977 sont abrogés.

Article 18 :

Madame la secrétaire générale de la préfecture de Maine-et-Loire et Monsieur le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Maine-et-Loire.

Fait à Angers, le 26 juillet 2023

Pour le Préfet,
le Sous-Préfet de
Secrétaire Général par intérim



Louis DAGNIER



Annexe I à l'arrêté préfectoral DDT/SEA/2023 n°41 du 24 juillet 2023

Méthode pour l'évaluation de la valeur locative d'une exploitation (terres)

Exploitation ou parcelles appartenant à : Exploitant :
 Date de l'évaluation :
 Lieu-dit : Date d'effet du bail :

Îlots de culture

Relevé des surfaces des parcelles culturales composant chaque îlot (hectares)

	Îlot 1	Îlot 2	Îlot 3	Îlot 4	Îlot 5	Îlot 6	Îlot 7	Total
Surface de la parcelle n°1								
Surface de la parcelle n°2								
Surface de la parcelle n°3								
Surface totale de l'îlot (S)								

Notes

Éléments : notation à l'hectare sur 10 points minimum et 80 points maximum

	Îlot 1	Îlot 2	Îlot 3	Îlot 4	Îlot 5	Îlot 6	Îlot 7	Total
A - Qualité et état du sol								
B - Morcellement, forme, arbres, surfaces improductives	Sur 65							
C - Accès, éloignement, relief	Sur 10							
D - Note/hectare de l'îlot (= A+B+C)	Sur 5							
D - Note/hectare de l'îlot (= A+B+C)	Sur 80							
Nombre de points par îlot (D*S)								

On obtient le nombre de points par îlot en multipliant la note/hectare de l'îlot par sa surface

Total des points attribués aux terres :

Valeur du point (cf arrêté préfectoral en vigueur) : €

Montant du fermage (total des points * valeur du point) : €

Valeur locative des bâtiments d'exploitation

Le loyer par mètre carré (m²) des bâtiments d'exploitation agricoles est à définir en fonction du type de bâtiments d'exploitation et selon les minima et maxima définis par l'article 7 de l'arrêté préfectoral.

Catégorie	Description	Rappel de la valeur Minima (€/m ² /an)	Rappel de la valeur Maxima (€/m ² /an)	Loyer défini par les parties (€/m ²)	Surface du bâtiment (m ²)	Loyer (€/an)
Classe A : Bâtiments destinés au logement des animaux et bâtiments spécialisés (catégories 1 et 2, hors élevages cynicoles, porcins et veaux de boucherie)						
1	<p>Bâtiment récent aux normes réglementaires et techniques modernes, en très bon état, construit depuis moins de 15 ans. Il correspond parfaitement aux besoins de l'exploitation, ne nécessite aucun travaux pour l'adapter à la production au jour de la signature du bail. Il comprend notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une isolation, une ventilation et/ou une aération adéquate et conforme aux normes en vigueur ; - l'électricité aux normes ; - un accès à l'eau potable ; - un accès aisé en toute saison où les manœuvres des engins agricoles ou tous autres véhicules sont possibles ; - situé à une distance réglementaire par rapport à toute habitation. 					
2	<p>Bâtiment aux normes réglementaires et techniques, dont l'état est correct. Il correspond aux besoins de l'exploitation, mais il peut ou non nécessiter des travaux pour l'adapter à la production au jour de la signature du bail.</p> <p>Il comprend notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une isolation, une ventilation et/ou une aération adéquate et conforme aux normes en vigueur ; - l'électricité aux normes ; - un accès à l'eau potable ; - un accès aisé en toute saison où les manœuvres des engins agricoles ou tous autres véhicules sont possibles ; - situé à au moins 50 mètres des habitations. 					
3	<p>Bâtiment de type stabulation, doté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'électricité aux normes ; - un accès à l'eau potable ; - un bardage sur 4 ou 3 faces ; 					

	<ul style="list-style-type: none"> - un accès aisé en toute saison où les manœuvres des engins agricoles ou tous autres véhicules sont possibles ; - un couloir d'alimentation bétonné ; - une entrée minimum de 3,5 * 3,5 mètres (L*H). 							
4	<p>Bâtiment ancien en bon état, doté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bardage sur 2 faces ne répondant pas aux exigences de la catégorie 3 ; - l'électricité aux normes ; - un accès à l'eau potable ; - une entrée minimum de 3 * 3 mètres (L*H) 							
5	Bâtiment ancien difficilement aménageable.							

Catégorie	Description	Rappel de la valeur Minima (€/m ² /an)	Rappel de la valeur Maxima (€/m ² /an)	Loyer défini par les parties (€/m ²)	Surface du bâtiment (m ²)	Loyer (€/an)
Classe B : Bâtiments destinés au stockage (sans aménagement particulier)						
1	<p>Bâtiment récent et moderne adapté aux manutentions, doté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'électricité aux normes ; - un accès à l'eau potable ; - un bardage sur 4 ou 3 faces ; - un accès aisé en toute saison où les manœuvres des engins agricoles ou tous autres véhicules sont possibles ; - un sol bétonné ou enrobé ; - une entrée minimum de 5 * 5 mètres (L*H). 					
2	<p>Bâtiment en bon état, doté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'électricité aux normes ; - un accès à l'eau potable ; - un bardage sur 2 faces ; - un accès aisé en toute saison où les manœuvres des engins agricoles ou tous autres véhicules sont possibles ; - une entrée minimum de 4 * 4 mètres (L*H). 					
3	Autre bâtiment de stockage ne correspondant pas aux descriptions précédentes.					
4	<ul style="list-style-type: none"> - Aire cimentée de stockage et d'exercice non couverte ; - Fumière non couverte, silo, fosse (couverte ou non) ... 					

Grille d'évaluation des bâtiments d'habitation

La grille d'évaluation suivante permet au preneur et au bailleur de dresser un état de l'entretien et de la conservation des logements, de leur importance, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation.

Eu égard à l'évaluation résultant de cette grille, le loyer est négocié et fixé par les parties dans le respect des minima et maxima prévus à l'article 9 de l'arrêté.

DESCRIPTIF		NOTATION	Notation retenue par les parties
CRITÈRES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION			
GROS OEUVRE			
TRÈS BON	Construction neuve (moins de 10 ans)	10 à 9	
BON	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales	8 à 7	
MOYEN	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures	6 à 4	
MÉDIOCRE	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes	3 à 1	
TOITURE			
TRÈS BON	Neuve (moins de 10 ans ou « remaniée »)	10 à 9	
BON	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état.	8 à 7	
MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en mauvais état.	6 à 1	
MENUISERIES			
TRÈS BON	Habitation bénéficiant d'une isolation aux normes, ayant conservé malgré son âge toutes ses qualités initiales, avec ouvertures en double vitrage et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	10	
BON	Bon état de fonctionnement et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	9 à 7	
MOYEN	Peintures faites depuis plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies non assurée. Jeu des portes et des fenêtres	6 à 1	
ENDUIT INTÉRIEUR			
TRÈS BON	Enduit neuf (moins de 9 ans) ou pierres apparentes reprises depuis moins de 9 ans	10	
BON	Murs plans dont les enduits ou pierres apparentes sont en parfait état	9	
MOYEN	Murs dont les enduits ou les pierres apparentes présentent quelques dégradations	8 à 6	
MÉDIOCRE	Enduits ou pierres apparentes en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés	5 à 1	
CARRELAGE ET SOL			
TRÈS BON	Revêtements de sol neufs	10	
BON	Sol uni, propre et d'entretien facile	9	
MOYEN	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces, augmentant les difficultés d'entretien	8 à 5	
MÉDIOCRE	Sol présentant des tassements, ou absence de carrelage ou de sol cimenté permettant la pose d'un revêtement	4 à 1	

TOTAL		Entre 50 et 5	
CRITÈRES DE CONFORT			
ELECTRICITÉ			
TRÈS BON	Installation neuve aux normes en vigueur, équipée de plusieurs différentiels	10	
BON	Installation en bon état général, comportant au minimum une lampe et une prise de courant par pièce, et permettant l'utilisation d'appareil thermique. Installation aux normes en vigueur.	9 à 8	
MOYEN	Installation relativement vétuste et avec certaines pièces ne comportant pas de prise.	7 à 1	
ÉQUIPEMENT SANITAIRE			
Habitation comportant plus de 3 postes d'eau chaude (éviers, lavabos, douche et/ou baignoire) et 1 WC séparé de la salle de bain ou de la salle d'eau. Sanitaire équipé d'installations en bon état de fonctionnement favorisant les économies d'eau et parois des sanitaires saines.		10	
Habitation comportant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC séparé ou non de la salle de bain ou de la salle d'eau. Parois des sanitaires saines.		9 à 5	
Habitation comportant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC. Ou parois des sanitaires non hydrofugées et non saines.		4 à 1	
MODE DE CHAUFFAGE			
Chauffage de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée		10 à 8	
Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement		7 à 5	
Absence de chauffage ou chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement		4 à 1	
VENTILATION			
Notation selon que la maison est très humide ou au contraire très sèche et saine		10 à 1	
Notation selon que la maison est équipée ou non de VMC		10 à 1	
TOTAL		Entre 50 et 5	
CRITÈRE DE SITUATION			
ORIENTATION			
Notation selon que la façade principale, comportant le plus d'ouvertures, est exposée au nord ou au contraire au sud		10 à 6	
PROXIMITÉ AVEC L'EXPLOITATION			
Notation selon que l'habitation est plus ou moins proche des bâtiments d'exploitation, avec ou sans accès indépendant		10 à 1	
TOTAL		Entre 20 et 7	

	TOTAUX (en points)	Total retenu par les parties
	MAXIMUM : 120 points	
	MINIMUM : 17 points	

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux baux conclus ou renouvelés à compter de la date de signature du présent arrêté.

Le loyer est calculé selon la formule suivante :

Loyer = valeur retenue en €/m²/an selon la catégorie (cf tableau des minima et maxima - article 8 de l'arrêté)

*** nombre de points obtenus à partir de la grille d'évaluation**

*** surface en m² de l'habitation**

BAIL TYPE DE FERMAGE POUR LES TERRES DE POLY CULTURE

Article 1 – Objet, durée

Les conditions et dispositions du présent bail type de fermage sont fixées comme suit pour l'ensemble du territoire du département de Maine-et-Loire, pour les terres soumises à la polyculture.

La durée du bail est fixée à neuf années sous réserve des conditions de résiliation prévues par la législation en vigueur. Cette période de location commencera et se terminera à l'époque de l'année prévue par les usages.

Article 2 – État des lieux

Un état des lieux sera obligatoirement établi contradictoirement, conformément à l'article L.411-4 alinéa 3 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 3 – Non garantie de contenance

Conformément aux articles 1765 et 1619 du Code civil, il n'y aura aucun recours de part et d'autre pour différence de contenance, tant que cette différence n'excédera pas un vingtième de la surface louée.

Article 4 – Obligation d'habiter et de garnir

Les preneurs sont tenus d'habiter par eux-mêmes avec leur famille et leur personnel le corps de ferme loué qu'ils tiendront constamment garni de meubles, matériels agricoles et animaux en quantité et de valeur suffisantes pour assurer une bonne exploitation et garantir en même temps le paiement des fermages et l'entière exécution des conditions du bail.

Article 5 – Conservation des biens loués

Les preneurs jouiront des biens affermés en bon père de famille, sans y commettre ni y souffrir qu'il y soit commis aucun abus, dégradation ou usurpation quelconque et ils devront, conformément à l'article 1768 du code civil, prévenir sans délai le propriétaire de ceux qui pourraient y être commis par des tiers, à peine d'en demeurer personnellement responsables.

En outre, ils veilleront à la conservation des limites de toutes natures, des bornes, des fossés et des bordures de bois.

Article 6 – Entretien des bâtiments

Les preneurs entretiendront les bâtiments affermés en bon état de réparations locatives, selon la loi et les usages, et ils devront les rendre en fin de bail.

Article 7 – Travaux de réparations et réfections – Transport de matériaux

Les preneurs souffriront, sans indemnité ni diminution de fermage toutes les réparations et réfections qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux bâtiments loués.

Article 8 – Assurances contre l'incendie

Les preneurs tiendront constamment assurés contre l'incendie et la foudre, pendant le cours du bail, leurs mobilier, matériel, animaux et récoltes. Ils s'assureront également contre les risques locatifs et, s'il y a lieu, contre les recours des voisins. Ils justifieront du tout au bailleur chaque année, par la présentation des quittances de primes.

Article 9 – Entretien des chemins et cours

Les preneurs devront maintenir les chemins d'exploitation en bon état et, sauf accord entre les parties, à leur emplacement habituel, sans élargissement, et devront chaque année combler les ornières. Ils devront en outre, entretenir en bon état d'empierrement et de viabilité le chemin privé pouvant relier les bâtiments de la ferme louée à la voie publique, ainsi que la totalité de la cour de la ferme et les abords des hangars et des granges.

Au cas où les terres louées ne seraient pas susceptibles de produire les pierres nécessaires, le bailleur supportera le prix d'extraction et d'achat des pierres et les preneurs seront tenus d'effectuer à leurs frais, leur transport à la ferme dans un rayon maximum de 15 kilomètres et de procéder ensuite aux travaux d'épandage et d'entretien.

Article 10 – Entretien des clôtures

Les preneurs entretiendront en bon état les haies, sans nuire aux arbres de haut jet, barrières, échaliers et autres clôtures suivant les dispositions des usages locaux.

Article 11 – Droit d'émondes

Les preneurs ne couperont, n'endommageront et n'abattront par pied, tête ni branche, aucun arbre mort ou vif, ils n'auront droit qu'aux émondes qu'ils élageront à l'âge prévu par les usages. Ce droit s'exercera conformément aux usages locaux.

Article 12 – Curage des fossés, des ruisseaux et des mares

Les preneurs devront prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer l'écoulement des eaux. À cet effet, ils entretiendront avec soin les rigoles, fossés d'écoulement et d'irrigation. Les ouvrages existant sur les fossés pour permettre l'accès aux parcelles louées seront fournis par le bailleur, à charge par le preneur de maintenir une couche de matériaux protecteurs au-dessus des buses et d'une résistance suffisante pour éviter les détériorations.

Les preneurs cureront ces fossés à vieux fonds et à vieilles rives, lorsqu'il sera nécessaire et, dans tous les cas, à chaque coupe des bois et des épines existantes sur les fossés ou en cas de prescription administrative. Ils cureront également lorsque besoin sera, les mares, douves et abreuvoirs, et devront entretenir sur tout leur parcours les émissaires de drainage profitant à l'exploitation. Ils faucardent les ruisseaux traversant et bordant la propriété louée à condition que ces travaux aient été effectués depuis un délai de moins de neuf ans, à charge par le bailleur d'en justifier au preneur.

Article 13 Amendement et engrais

Les preneurs devront compléter les fumures produites sur la ferme par l'apport de quantités minimum d'éléments fertilisants en proportion équilibrée.

Article 14 – Obligations de culture, fumure et assolement

Les preneurs cultiveront, fumeront et ensemenceront les terres en temps et saisons convenables. À la date de leur sortie, les preneurs devront laisser leur successeur faire les travaux ensemencés et plantation prévus par les usages.

Article 15 – Entretien des prairies et pâtures

Les preneurs faucheront en temps et saisons convenables les prés qui seront susceptibles de l'être, les nettoieront des ronces, des chardons et des taupinières. En ce qui concerne les prairies pâturées, les refus des animaux seront fauchés et enlevés au moins une fois par an.

Article 16 – Usage et vente des pailles et fourrages

Les preneurs convertiront en fumier pour l'amendement des terres et prés de la ferme, les foin, paille, chaume et litière qui en proviendront. Toutefois, pendant le cours du bail, et à l'exclusion de la dernière année, les preneurs pourront disposer et vendre les paille et foin constituant des excédents par rapport aux besoins normaux de l'exploitation. Ils laisseront à leur sortie, à leur endroit habituel, les foin, paille, fourrage et fumier qui devront exister conformément aux usages locaux.

Article 17 – Domiciliation, paiement du fermage

Les preneurs s'acquitteront en versant aux bailleurs la somme représentative de la valeur de la quantité de la ou les denrées fixées par le bail ou par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux pour les terres et les bâtiments d'exploitation, ainsi que la somme représentant la location de la maison d'habitation.

Le fermage sera payable en un ou deux termes égaux, à la demande du propriétaire, aux échéances prévues par les usages. Le dernier terme devra être payé 15 jours au moins avant la sortie des preneurs et, de toute manière, avant l'enlèvement de tout élément mobilier faisant la garantie des bailleurs.

Tout paiement aura lieu au domicile du bailleur.

Article 18 – Frais du bail

Au cas où les parties décideraient, pour se conformer à l'article L.411-4 alinéa 1 du code rural et de la pêche maritime, de constater par écrit leur convention, les frais relatifs à l'établissement d'un acte notarié seront partagés à moitié sauf accord entre elles.

Les droits d'enregistrement seront à la charge des preneurs.

Article 19 – Renvoi aux usages

Les parties s'en référeront pour tout ce qui n'est pas prévu à ce contrat, à la législation actuellement en vigueur et aux usages ruraux du département où se trouve le siège d'exploitation s'il s'agit d'un corps de ferme, ou du département où se trouve la parcelle s'il s'agit d'un immeuble non bâti.

BAIL TYPE DE FERMAGE POUR LES EXPLOITATIONS VITICOLES

Article 1 – Objet

Les conditions et dispositions du présent bail type de fermage des exploitations viticoles sont fixées comme suit pour l'ensemble du territoire du département de Maine-et-Loire.

Dans le cas où l'exploitation comprendrait à la fois une partie en polyculture et une partie en vigne, le présent bail-type s'appliquera uniquement à la partie de l'exploitation constituant le vignoble, sauf dans le cas où il existerait sur l'exploitation de la vigne uniquement pour la consommation familiale des preneurs, auquel cas, le mode d'exploitation est fixé par le bail-type de polyculture.

Article 2 – Durée du bail

La durée du bail est fixée à neuf années minimum, sous réserve des conditions de résiliation prévues par la législation en vigueur. Cette période de location commencera et se terminera à l'époque de l'année prévue par les usages.

Les parties conviennent de s'en référer aux dispositions du livre quatrième du Code rural et de la pêche maritime relatif aux baux ruraux et aux usages locaux à caractère agricole du département de Maine-et-Loire.

Article 3 – État des lieux

Un état des lieux sera obligatoirement établi à la signature du présent bail et devra préciser, en particulier, la nature du cépage, l'âge de la vigne, l'état de la plantation, la situation et la nature du terrain, la sensibilité au gel.

Si la location comprend des bâtiments (habitation et exploitation), un état descriptif détaillé devra être dressé et éventuellement un inventaire du matériel, fixe ou mobile, mis à la disposition du preneur et indiquant avec précision l'état de celui-ci.

Article 4 – Conservation des biens loués

Les preneurs jouiront des biens affermés en bon père de famille, sans y commettre ni souffrir qu'il y soit commis aucun abus, dégât, dégradation ou usurpation quelconque et ils devront, conformément à l'article 1768 du code civil, prévenir sans délai le bailleur de ceux qui pourraient y être commis par des tiers, à peine d'en demeurer personnellement responsables.

En outre, ils veilleront à la conservation des limites de toutes natures, des bornes, fossés ou bordures de bois.

Si du matériel vinaire est mis à la disposition des preneurs, il en sera dressé inventaire. Ils auront l'obligation de l'entretenir et réparer pour le rendre en bon état en sortant, sauf le cas de vétusté ou de force majeure.

Ils devront rendre à leur sortie les biens loués au minimum dans l'état où ils les auront reçus à l'entrée, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé.

Article 5 – Entretien des bâtiments

Les preneurs entretiendront les bâtiments loués en bon état de réparations locatives pour les rendre tels en sortant, en se conformant à l'usage du département.

Ils veilleront également à l'entretien des cuves, de leurs portes et de leur robinetterie, dont ils seront responsables.

Article 6 – Entretien des chemins et cours

Les preneurs devront maintenir les chemins d'exploitation en bon état et, sauf accord entre les parties, à leur emplacement habituel, sans élargissement, et devront chaque année combler les ornières. Ils devront en outre, entretenir en bon état d'empierrement et de viabilité le chemin privé pouvant relier les bâtiments du vignoble à la voie publique, ainsi que la totalité de la cour de la ferme et les abords des hangars, celliers ou caves.

Au cas où les terres louées ne seraient pas susceptibles de produire les pierres nécessaires, le bailleur supportera le prix d'extraction et d'achat des pierres et les preneurs seront tenus d'effectuer à leurs frais, leur transport à la ferme dans un rayon maximum de 15 kilomètres et de procéder ensuite aux travaux d'épandage et d'entretien.

Article 7 – Entretien des clôtures

Les preneurs entretiendront en bon état les haies, sans nuire aux arbres de haut jet, barrières, échaliers et autres clôtures suivant les dispositions des usages locaux. Ils entretiendront de même les chapeaux destinés à éviter l'érosion dans les vignes de coteaux, veillant à ce que les orages ne produisent pas d'excavation. S'il s'en produisait, ils seraient tenus de les combler aussitôt.

Article 8 – Curage des fossés

Les preneurs devront prendre toutes dispositions nécessaires, suivant la législation en vigueur, pour assurer l'écoulement des eaux notamment en cas de comblement ou de modification de fossés. À cet effet, ils entretiendront avec soin les rigoles, fossés d'écoulement. Ils cureront ces fossés à vieux fonds et à vieilles rives, lorsqu'il sera nécessaire.

Article 9 – Obligations de culture

Les preneurs cultiveront les vignes suivant l'usage du pays en temps et saisons convenables. Les techniques culturales devront assurer un entretien correct du sol. La taille pratiquée sera conforme à la réglementation en vigueur. Elle ne devra pas provoquer un épuisement prématuré des ceps.

Article 10 – Remplacement - Entretien

Tant que les vignes n'auront pas atteint au moins 20 ans, les preneurs seront tenus de faire, au cours de chaque hiver, les remplacements des ceps manquants isolément, par des plants de même nature qui seront fournis par le bailleur. Les preneurs retireront toutes les souches mortes du vignoble. Ils assureront la protection des remplacements, notamment contre la projection des désherbants, les rongeurs,...

Article 11 – Renouvellement - Agrandissement

Les preneurs seront tenus, en cas de renouvellement du vignoble, d'assurer, à la demande du bailleur, le

travail de plantation nécessaire au renouvellement partiel de ce vignoble à raison d'un trentième par an pour les vignobles d'Appellation, sans que cette obligation ait pour conséquence de provoquer le remplacement des vignes de moins de quarante ans de vétusté.

Les frais de fumure de fonds, plants, échelas, pieux et fils de fer seront à la charge du bailleur. Le palissage de départ devra être effectué avec des matériaux d'une qualité au moins égale à :

- du bois traité ou acacia, pour les pieux,
- du fil de fer galvanisé n°14 et 16.

Les preneurs voulant utiliser des matériaux de qualité supérieure supporteront les charges supplémentaires. L'entretien et le renouvellement éventuel du palissage seront à la charge des preneurs.

La fourniture des plants et échelas sera de plein droit, sur simple demande du preneur par lettre recommandée avec accusé de réception ;

Le choix de la parcelle à arracher et l'emplacement pour la plantation de remplacement s'effectueront d'un commun accord entre preneur et bailleur.

Les techniques culturales particulières (désinfection des sols, paillage plastique,...) seront à négocier entre les parties et mentionnées sur le bail.

Article 12 – Indemnités au preneur sortant

Concernant les vignes plantées par le fermier avec l'accord du bailleur, l'indemnité au preneur sortant sera égale à l'ensemble des dépenses, y compris la main d'oeuvre, évaluée à la date de l'expiration du bail et qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations (année N+2), déduction faite d'un amortissement d'une durée de 28 ans à partir de la date figurant sur la déclaration de fin de travaux de plantation (année N) et ce, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fond.

Article 13 – Plantations et replantations de vignes

Les parties conviennent que le bailleur accèdera à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectués sur le bien loué au fur et à mesure de leur réalisation.

Article 14 – Arrachage

L'arrachage des parcelles à renouveler sera fait exclusivement aux frais du preneur qui profitera seul des souches et pieux non récupérables. Durant la période de non-production, le fermage sera calculé sur la base des terres de polyculture, sauf accord entre les parties.

Article 15 – Fumure et amendement

Les preneurs devront compléter les fumures produites sur le vignoble par l'apport de quantités minimum d'éléments fertilisants en proportion équilibrée.

Article 16 – Droit d'émondés

Les preneurs ne couperont, n'endommageront et n'abattront par pied, tête ni branche, aucun arbre mort ou vif, ils n'auront droit qu'aux émondés qu'ils élègeront à l'âge prévu par les usages. Ce droit s'exercera conformément aux usages locaux.

Article 17 – Assurances contre l'incendie

Les preneurs tiendront constamment assurés contre l'incendie et la foudre, pendant le cours du bail, leurs mobilier, matériel, animaux et récoltes. Ils s'assureront également contre les risques locatifs et, s'il y a lieu, contre les recours des voisins. Ils justifieront du tout au bailleur chaque année, par la présentation des quittances de primes.

Article 18 – Risques naturels

Pour les biens situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques naturels, le bailleur informera le preneur de l'existence de ces risques.

Article 19 – Chasse

Le bailleur a le droit de chasse sur ledit vignoble. Les preneurs bénéficieront du droit de chasser sur les biens et les vignes loués dans les limites de la législation en vigueur. De toute façon, les parties ne devront en aucune façon chasser ou laisser divaguer leurs chiens avant l'enlèvement de la récolte.

Article 20 – Domiciliation, paiement du fermage

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel exprimé en espèces représentant une certaine quantité de vin du ou des cépages récoltés, pour les vignes louées et les bâtiments d'exploitation, ainsi qu'une somme représentant la location de la maison d'habitation.

Les cours moyens des différents vins à retenir pour le règlement des fermages de vignes seront publiés chaque année, par arrêté préfectoral à effet au 1^{er} novembre.

Sauf avis contraire des parties, le fermage sera payable à la demande du propriétaire, en un seul terme annuel à l'époque prévue par les usages. Le dernier terme devra être payé au moins 15 jours avant la sortie des preneurs et, de toute manière, avant l'enlèvement de tout élément mobilier faisant la garantie du bailleur. Tout paiement aura lieu au domicile du bailleur.

Article 21 – Frais du bail

Au cas où les parties décideraient, pour se conformer à l'article L.411-4 alinéa 1 du code rural et de la pêche maritime, de constater par écrit leur convention, les frais relatifs à l'établissement d'un acte notarié seront partagés à moitié, sauf accord entre elles.

Les droits d'enregistrement seront à la charge des preneurs.

Article 22 – Renvoi aux usages

Les parties s'en référeront pour tout ce qui n'est pas prévu à ce contrat, à la législation actuellement en vigueur et aux usages ruraux du département où se trouve le siège d'exploitation s'il s'agit d'un corps de ferme, ou du département où se trouve la parcelle s'il s'agit d'un immeuble non bâti.