PRÉFET
DU JURA
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Arrêté n° 39-2021-12-08-00005 modifiant l'arrêté n°39-2019-10-31-001 relatif au statut du fermage applicable dans le département du Jura et actualisant les minima et maxima des loyers en fonction de l'indice de fermage pour l'année 2021 dans le département du Jura

Le préfet du Jura,

Vu le Code rural et de la pêche maritime (CRPM), et notamment livre IV « baux ruraux », titre 1er « statut du fermage et du métayage » et les articles L 411-1 et suivants et les articles R 411-1 et suivants ;

Vu l'arrêté ministériel du 12 juillet 2021 constatant pour 2021 l'indice national des fermages ;

Vu le Code civil ;

Vu l'arrêté préfectoral n°39-2019-10-31-001 du 31 octobre 2019 relatif au statut de fermage applicable dans le département du Jura ;

Vu l'avis de la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux (CCPDBR) du 27 septembre 2021 ;

ARRÊTE

TITRE I - CHAMP D'APPLICATION

Article 1er : Champ d'application du présent arrêté

L'arrêté préfectoral DDT n°39-2018-11-26-002 du 26 novembre 2018 relatif au statut du fermage est abrogé et remplacé par les dispositions ci-après.

Les conditions d'application du statut du fermage dans le Jura, définies dans le présent arrêté sont applicables à tous les nouveaux baux ainsi qu'à tous les baux renouvelés, conclus à partir de la date de signature du présent arrêté.

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux contrats de location à bail ou à métayage, conclus dans le département du Jura, verbalement ou par écrit, sauf toutefois lorsque la superficie maximum de l'ensemble des parcelles intéressées par lesdits baux ou contrats n'est pas susceptible de les constituer en corps de ferme ou parties essentielles d'une exploitation agricole.

La nature et la superficie maximum des parcelles de terrains ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole et pour lesquelles peut être accordée une dérogation aux dispositions des articles L. 411-3, L. 411-5 et L. 412-3 du code rural, sont fixées ainsi qu'il suit :

* Terres de toutes catégories en général : 0,50 ha dans l'ensemble du département

* Vignes : 0,05 ha

Cette superficie s'applique uniquement :

a) aux vignes plantées en plants nobles susceptibles de donner des vins d'appellation d'origine contrôlée, c'est-à-dire situées dans l'aire d'appellation délimitée par l'Institut National des Appellations d'Origine ;

b) aux parcelles de terre à vigne en repos, situées dans l'aire ci-dessus définie ;
c) aux parcelles de terre et de pré incluses dans le périmètre défini ci-dessus. Dans ce dernier cas, les bénéficiaires de ces dispositions sont tenus de planter la vigne dans un délai de 18 mois à compter du jour de l'ouverture du droit de préemption.

* Jardins horticoles, maraîchers et vergers : 0,20 ha

* Pépinières : 0,40 ha

* Terrains où sont installés des ruches (à l'exclusion des vergers) : 0,20 ha

Toutefois, pour les terrains d'une superficie supérieure à 20 ares où sont installées des ruches, les dispositions du premier alinéa du présent article ne s'appliquent qu'à la condition expresse que le preneur soit un apiculteur reconnu fiscalement comme professionnel.

* Étangs : 5 ha

Les biens des collectivités publiques sont soumis aux dispositions qui précédent.

Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables aux baux à long terme conclus dans le cadre de l'attribution préférentielle en jouissance.

TITRE II - ÉTABLISSEMENT DU CONTRAT

Article 2 :

Les contrats de baux ruraux doivent être rédigés par écrit. À défaut d'écrit, les baux conclus verbalement sont censés faits aux clauses et conditions du contrat-type joint en annexe 1 (contrat type départemental).

Article 3 : Qualités des preneurs et des bailleurs : cas particuliers

Preneurs :

- co-preneurs non mariés : il est d'usage de leur demander un « engagement solidaire ».
- preneur mineur : l'intervention du tuteur est nécessaire.
- preneur étranger : il ne bénéficie pas du statut du fermage, sauf s'il existe une convention diplomatique (cas des suisses, polonais, roumains...) ou s'il s'agit de ressortissants de l'Union Européenne.

  En dehors de ces derniers qui bénéficient de la liberté d'établissement, en application de l'article 52 du Traité de Rome du 25 mars 1957, les étrangers désireux de conclure un bail rural devront être en possession d'une carte d'exploitant agricole ou d'un avis délivré par le directeur départemental des territoires qui en tient lieu.
- sociétés : toutes les sociétés peuvent être preneurs à ferme, mais elles doivent s'assurer d'être en règle avec le contrôle des structures.

  Dans le cas de sociétés constituées exclusivement entre personnes physiques, qu'elles soient dotées ou non de la personnalité morale, le preneur, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée avec accusé de réception, peut mettre à disposition de la société, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts dans la société (article L.411-37 du Code rural).

Le preneur qui adhère à un groupement agricole d'exploitation en commun, à condition d'en aviser le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, pourra mettre à la disposition de la société, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts dans la société (article L.323-14 du Code rural).

Bailleurs :

- Usufruitier : concours obligatoire du nu-propriétaire ; à défaut, le bail serait inopposable à ce dernier en cas de cessation d'usufruit (article 595 du Code civil).
- Indivisaire : consentement nécessaire de tous les indivisaires (article 815-3 du Code civil)
- Mineur : selon le cas, nécessité de l'accord du conjoint de l'administrateur légal, du tuteur, du conseil de famille ou du juge des tutelles.
- Mineur émancipé : capacité entière comme un majeur.
- Incapable majeur : autorisation du conseil de famille ou du juge des tutelles.
- Majeur en curatelle : assistance obligatoire du curateur.

- Administrateur : capacité si le bail est justifié par les circonstances et dans le cadre des pouvoirs qui ont été conférés.
- Règlement judiciaire : concours du mandataire judiciaire.
- Liquidation des biens : concours du mandataire judiciaire.
- Régimes matrimoniaux :
  * Bien rural servant au logement de la famille : consentement des deux époux.
  * Bien personnel : seul consentement du propriétaire.
  * Biens communs : concours des deux époux.
  * Autorisation de justice :le bénéficiaire de l'autorisation peut consentir le bail.
- Collectivités et établissements publics : concours d'un représentant dûment mandaté par l'assemblée compétente.
- Sociétés : concours du gérant.

Article 4 : Durée – renouvellement

Le bail est conclu pour une durée de neuf années. Il est renouvelable par durées semblables à défaut de congé donné par une partie à l'autre.

Les bailleurs ne pourront reprendre le bien loué, à l'expiration d'une période triennale ou sexennale que dans les cas exceptionnels prévus par la loi et si cette clause figure dans le bail écrit.

TITRE III - PRIX DES BAUX

Article 5 :

Le loyer des terres nues et bâtiments est établi en monnaie entre des minima et des maxima fixés par l'autorité administrative. Ce loyer ainsi que les minima et maxima sont actualisés chaque année selon l'indice national des fermages. Toutes les valeurs qui suivent sont annuelles, sauf pour les maisons d'habitation.

Article 6 : Composition de l'indice des fermages

L'indice national unique des fermages est composé ainsi :

- pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole (RBEA) à l'ha constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes,
- pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente.

Article 7 : Loyer des terres nues

Les valeurs locatives minimales et maximales des terres nues sont fixées ainsi qu'il suit en exploitations polyculture élevage.

VALEURS ANNUELLES EXPRIMEES EN EUROS/HA, BASE 100 AU 31 DECEMBRE 2009

REGIONS AGRICOLES	MINI	MAXI
FINAGE	13,16	183,55
VAL D'AMOUR	13,16	163,16
PLAINE DOLOISE	13,16	163,16
BRESSE	14,94	164,30
VIGNOBLE polyculture	16,23	184,82
1er PLATEAU	16,66	189,70
PETITE MONTAGNE	14,02	173,84
HAUT-JURA	9,89	123,44
COMBE D'AIN	13,6	168,63
2ème PLATEAU Nord	15,33	189,69
2ème PLATEAU Sud	10,15	126,47

Les parcelles ou groupes de parcelles homogènes sont évalués selon leurs critères qualitatifs par l'application du barème suivant :

ELÉMENTS	PARTICULARITÉS DE LA PARCELLE	NOTES EN POINTS
QUALITE DE LA TERRE	❶ terres labourables ou prairies avec couche arable de plus de 20 cm de terres	30 à 50
	❷ terres labourables ou prairies avec couche arable de moins de 20 cm de terres	10 à 30
	❸ landes non cultivables ou parcours rocheux	4 à 10
REGIME DES EAUX	❶ comportement à l'humidité : •avec drainage •sans drainage ❷ comportement à la sécheresse	2 à 10
MORCELLEMENT	parcelles naturelles ou contiguës •plus de 2 ha •moins de 2 ha	2 à 5
FORME	•rectangle •autres	3 à 10
RELIEF	•plat •légère pente •forte pente	3 à 10
LIMITE (clôtures, haies, murgers...)	❷ - terres labourables •avec limite •sans limite ❷ - pâtures •sans limite •avec limite	0 à 5
POINT D'EAU	•avec •sans	0 à 10
	addition des notes obtenues pour chacun des éléments : 1 - 2 - 3 - 4 - 5 -6 - 7	100

La valeur 100 correspond au maximum de fermage pour la zone considérée, la valeur en points obtenue permet de situer le prix du fermage dans la fourchette des minima et maxima définis ci dessus (exemple : pour une valeur de terres de 65 points, le fermage sera de 65 % du maximum).

Article 8 : Loyer des bâtiments d'exploitation

La valeur locative des bâtiments d'exploitation est établie annuellement en monnaie (euros/m²) en fonction de la nature et des caractéristiques des bâtiments sur les bases définies ci-dessous.

Cette valeur est actualisée chaque année selon l'indice national des fermages.

SECTION I : Bâtiments de logement des animaux

* section I.1. : Bâtiments de logement des bovins

Catégorie I :

Stabulation libre comprenant :
- eau et électricité ;
- couloir permettant la mécanisation (passage de tracteur avec matériel) ;
- bonne ventilation ;
- surface par animal répondant aux normes en vigueur ;
- bâtiment aux normes en vigueur concernant la gestion des effluents d'élevage et le bien-être animal ;
- bon état général.

VALEURS EXPRIMEES EN EUROS/M²/AN, BASE 100 AU 1ER OCTOBRE 2011

ZONE	Minimum	Maximum
ZONE I : Finage, Val d'Amour, Plaine Doloise, Bresse, Vignoble	2,1	3,13
ZONE II : Petite Montagne, 1er plateau, Combe d'Ain	2,64	4,19
ZONE III : 2ème plateau, Haut Jura	3,15	5,23

Catégorie II :

Stabulation libre :
- comprenant l'eau et l'électricité
- bâtiment aux normes en vigueur concernant la gestion des effluents d'élevage et le bien-être animal
- ne répondant pas à l'ensemble des autres critères de la catégorie I.

Étable entravée comprenant :
- eau et électricité
- couloir d'alimentation mécanisable
- équipement pour la pose d'un évacuateur
- distance à l'arrière des animaux au moins égale à 1,50 m hors évacuateur
- bâtiment aux normes en vigueur concernant la gestion des effluents d'élevage et le bien-être animal
- bon état général.

VALEURS EXPRIMEES EN EUROS/M²/AN, BASE 100 AU 1ER OCTOBRE 2011

ZONE	Minimum	Maximum
ZONE I : Finage, Val d'Amour, Plaine Doloise, Bresse, Vignoble	1,57	2,62
ZONE II : Petite Montagne, 1er plateau, Combe d'Ain	2,1	3,66
ZONE III : 2ème plateau, Haut Jura	2,64	4,71

Catégorie III :

Étable entravée et stabulation libre :
- comprenant l'eau et l'électricité
- ne répondant pas à l'ensemble des autres critères de la catégorie II.

VALEURS EXPRIMEES EN EUROS/M²/AN, BASE 100 AU 1ER OCTOBRE 2011

ZONE	Minimum	Maximum
ZONE I : Finage, Val d'Amour, Plaine Doloise, Bresse, Vignoble	1,06	1,57
ZONE II : Petite Montagne, 1er plateau, Combe d'Ain	1,06	2,08
ZONE III : 2ème plateau, Haut Jura	1,06	2,62

Catégorie IV :

Ensemble des bâtiments servant au logement des animaux et ne répondant pas aux caractéristiques des catégories I, II et III.

VALEURS EXPRIMEES EN EUROS/M²/AN, BASE 100 AU 1ER OCTOBRE 2011

ZONE	Minimum	Maximum
ZONE I : Finage, Val d'Amour, Plaine Doloise, Bresse, Vignoble	0,52	1,06
ZONE II : Petite Montagne, 1er plateau, Combe d'Ain	0,52	1,57
ZONE III : 2ème plateau, Haut Jura	0,52	2,08

CRITÈRES DE MAJORATION POUR L'ÉLEVAGE DE BOVINS :

Les critères de majoration ne sont applicables que sur les bâtiments d'élevage de catégories I et II.

Critères de majoration (s'appliquent sur le fermage de base) :

1er niveau de critère supplémentaire :

- Existence de bâtiments ou de locaux destinés au stockage des aliments, paille, fourrage ou silos tranchées en béton conformes à leurs destinations ou de silos tours : De + 5 % à + 20 %, selon le nombre d'équipements.
- Existence à proximité d'une zone herbagère (louée par le même bailleur) suffisante eu égard à la capacité du bâtiment, sur la base de 20 ares par bovin de plus de 24 mois : + 20 %.

2ème niveau de critère supplémentaire : En plus d'un des critères du 1er niveau (s'appliquent sur le fermage de base)

Les bâtiments devront être adaptés à la production.

- Salle de traite, nursery, infirmerie, dispositif de contention : De + 5 % à 20 %, selon le nombre d'équipements.
- Autres matériels appartenant au bailleur et mis à disposition du fermier (DAC, éléments et matériel de traite, chaîne à fumier/racleur en parfait état de fonctionnement...) :

  + 4 % pour un matériel

  +10 % pour deux matériels

  +15 % pour trois matériels et plus

*** Section I.2 : Changement de production**

En cas de changement de production sous le bâtiment pour s'orienter vers une production animale autre que bovine, les parties doivent modifier le bail par un avenant et appliquer un fermage annuel qui ne peut dépasser 6 % de la valeur vénale du bâtiment.

*** Section I.3: Autres bâtiments d'élevage (non destinés aux Bovins)**

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

La valeur vénale sera portée dans le bail.

SECTION II : Bâtiments destinés au stockage (matériel et/ou fourrage)

Catégorie I :

Hangar :
- fermeture au minimum sur 3 faces contiguës
- hauteur minimum de 6 m au poteau
- bon état général

VALEURS EXPRIMEES EN EUROS/M²/AN, BASE 100 AU 1ER OCTOBRE 2011

ZONE	Minimum	Maximum
ZONE I : Finage, Val d'Amour, Plaine Doloise, Bresse, Vignoble	1,56	2,1
ZONE II : Petite Montagne, 1er plateau, Combe d'Ain	1,56	3,15
ZONE III : 2ème plateau, Haut Jura	1,56	4,21

Catégorie II :

Hangar :
- fermeture au minimum sur 3 faces contiguës
- hauteur minimum de 4 m au poteau.

Grange :
- ouverture minimale de 4 m de hauteur et 3,50 m de largeur.

VALEURS EXPRIMEES EN EUROS/M²/AN, BASE 100 AU 1ER OCTOBRE 2011

ZONE	Minimum	Maximum
ZONE I : Finage, Val d'Amour, Plaine Doloise, Bresse, Vignoble	1,06	1,56
ZONE II : Petite Montagne, 1er plateau, Combe d'Ain	1,06	2,64
ZONE III : 2ème plateau, Haut Jura	1,56	4,21

Catégorie III :

Hangar et/ou grange ne répondant pas aux caractéristiques des catégories I et II.

VALEURS EXPRIMEES EN EUROS/M²/AN, BASE 100 AU 1ER OCTOBRE 2011

ZONE	Minimum	Maximum
ZONE I : Finage, Val d'Amour, Plaine Doloise, Bresse, Vignoble	0,51	1,06
ZONE II : Petite Montagne, 1er plateau, Combe d'Ain	0,51	1,56
ZONE III : 2ème plateau, Haut Jura	0,51	2,1

CRITÈRES DE MAJORATION POUR LES BÂTIMENTS DE STOCKAGE

Ils s'appliquent sur le fermage de base :
- Bâtiments équipés d'une griffe à foin : + 50 %
- Bâtiments équipés d'un séchage en grange : + 30 %

Article 9 : Loyer des bâtiments d'habitation

Lorsque le bail rural comporte une maison d'habitation réputée habitable, la valeur locative mensuelle est établie en monnaie entre des minima et des maxima jusqu'à 100 m². Au-delà, la valeur locative subit une réfaction de 10 % jusqu'à 120 m² et de 50 % de 121 à 150 m².
Minima : 1,11 euros/m²/mois Maxima : 4,00 euros/m²/mois

La valeur locative, ainsi que les minima et maxima, sont actualisés chaque année selon l'indice de référence des loyers publiés par l'INSEE chaque trimestre.

La surface privative est 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 de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie privative.

Les catégories de maisons d'habitation sont définies à partir de la grille ci-dessous.

DESCRIPTIF		Notation en points
CRITERES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION		
GROS OEUVRE		
TRES BON	Construction neuve	10
BON	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales	8
MOYEN	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures	7 à 5
MEDIOCRE	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes	4 à 2
TOITURE		
TRES BON	Neuve	10
BON	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état.	10 à 8
MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et conduites d'eaux pluviales en mauvais état.	7 à 4
MEDIOCRE	Défauts d'étanchéité dus ou non à une déformation de la toiture.	3 à 1
MENUISERIES		
TRES 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, isolation aux normes 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 fenêtres.	6 à 4
MEDIOCRE	Etanchéité à la pluie pratiquement nulle ou fermetures mal assurées.	3 à 1
ENDUIT INTERIEUR		
BON	Murs plans dont les enduits sont en parfait état.	10
MOYEN	Enduits présentant quelques dégradations.	9 à 6
MEDIOCRE	Enduits en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés.	5 à 3
CARRELAGE ET SOL		
BON	Sol uni propre et d'entretien facile.	10

MOYEN	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces, augmentant les difficultés d'entretien.	9 à 5
MEDIOCRE	Sol présentant des tassements ou absence de carrelage ou de sol cimenté permettant la pause d'un revêtement.	4 à 2
TOTAL		**50 à 9**
CRITERES DE CONFORT		
ELECTRICITE		
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.	10 à 8
MOYEN	Installation relativement vétuste, sans dispositif de sécurité, et avec certaines pièces ne comportant pas de prise.	7 à 4
MEDIOCRE	Installation comportant des défaillances graves du point de vue sécurité.	3 à 1
EQUIPEMENT SANITAIRE		
Habitation comptant plus de 3 postes d'eau chaude et 2 WC minimum		10 à 8
Habitation comptant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC		7
Habitation comptant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC		3
MODE DE CHAUFFAGE		
Chauffage de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée		10
Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement		8
Chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement		4
VENTILATION		
Notation selon que la maison est très humide ou au contraire très saine et sèche		10 à 4
Notation selon que la maison est équipée ou non de VMC		10 à 5
TOTAL		**50 à 17**

CRITERES DE SITUATION	
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
PROXIMITE AVEC L'EXPLOITATION	
Notation selon que l'habitation est plus ou moins proche des bâtiments d'exploitation, avec ou sans entrée indépendante	10 à 5
TOTAL	**20 à 11**
TOTAL	**120 à 37**

La valeur du point VP est définie ainsi : valeur maximum / nombre de points maximum, soit :
VP = 4/120 = 0,03

La valeur locative est le montant du loyer payé par le preneur en application de la formule suivante :
Valeur locative en euros/mois = total de points x valeur du point x surface du logement

Exemples :

- Logement de 90 m², nombre de points : 80
  La valeur locative mensuelle est : 80 x 0,03 x90 m²= 216 euros
- Logement de 130 m², nombre de points : 80

La valeur locative mensuelle est :

(80 x 0,03 x 100 m²) + (80 x 0,03 x 20 m² x 0,9) + (80 x 0,03 x 10 m² x 0,5) = 295, 20 euros

Article 10 : Baux d'une durée supérieure à neuf ans

En cas de bail à long terme conclu en application des articles L. 416-1 à L. 416-9 du Code rural, les valeurs locatives obtenues comme précédemment subiront une majoration, dans les limites ci-après :

- bail à long terme de 18 ou 25 ans : 15 %
- bail à long terme comportant une ou plusieurs des clauses restrictives prévues aux articles L. 416-2 et suite du Code rural : 10 %

En cas de bail de carrière, 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.

Article 11 : Reprise anticipée par le bailleur

Lorsque le bail comporte une clause de reprise anticipée par le bailleur, prévue à l'article L. 411- 6 du Code rural, les valeurs locatives obtenues comme précédemment subiront une minoration, dans les limites ci-après :

- reprise triennale : 10 %
- reprise sexennale : 5 %

Article 12 : Classement des communes

Pour l'application de l'article 11 ci-dessus, les communes sont classées dans les petites régions agricoles définies par l'INSEE (annexe 2).

TITRE IV - DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

SECTION I : Droits et obligations des preneurs

Article 13 : Occupation et garnissage du fonds loué

Les preneurs habiteront eux-mêmes les bâtiments et les tiendront garnis de meubles, matériel, animaux et récoltes, en quantité et valeur suffisantes pour assurer une bonne exploitation et répondre à leurs obligations.

Article 14 : Défense du bien

Les preneurs s'opposeront à toute usurpation, tout empiétement, tout déplacement ou toute destruction de bornes sur les immeubles affermés. S'il en était commis, ils seraient tenus de prévenir le propriétaire du jour où ils en auraient eu connaissance et au plus tard dans le délai d'un mois à peine d'en être personnellement responsable.

Article 15 : Méthodes d'exploitation

Les preneurs exploiteront la ferme en "bon père de famille" en y maintenant un bon état cultural.
Les preneurs peuvent, dans les conditions de l'article L. 411-29 du Code rural, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder, soit au retournement des parcelles en herbe tout en respectant les règles qui s'appliquent par ailleurs (notamment les règles de la conditionnalité et des aides PAC (verdissement)), soit à la mise en herbe de parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de divers moyens culturaux. Ils devront par ailleurs veiller à :

- entretenir les chemins d'accès privés aux locaux loués, tant que les dégradations ne résultent que des faits des preneurs,
- entretenir les bâtiments suivant les conseils en matière de défense sanitaire.

Article 16 : Réparations locatives

Pendant la durée du bail, les preneurs entretiendront les bâtiments en bon état de réparation locative afin de les rendre tels à l'expiration du bail et conformes à l'état des lieux qui sera dressé.

Ils entretiendront les clôtures qui demeureront la propriété des parties qui auront procédé à leur édification. Elles pourront être rachetées par le preneur entrant, soit au bailleur si ce dernier a procédé lui-même à leur pose ou en est devenu acquéreur, soit au preneur sortant, à un prix défini par accord entre les deux parties concernées. À défaut d'accord, elles pourront être librement enlevées par leur propriétaire.

Article 17 : Entretien des fossés

Les preneurs cureront régulièrement et conformément aux règles environnementales en vigueur, les fossés, rigoles et ruisseaux, de manière à assurer leur fonctionnement, ainsi que les mares et citernes dans le courant du bail.

Toute intervention sur le milieu doit se faire en respectant le Code de l'environnement. La direction départementale des territoires doit en être préalablement informée afin de vérifier si l'opération est conforme à la réglementation et si elle relève d'une déclaration ou d'une autorisation.

Article 18 : Coupe des arbres

Les preneurs pourront utiliser pour leur chauffage les produits d'élagage normal des arbres (inférieur à 15 cm de diamètre à hauteur de 1,30 m du sol) et des haies et, pour l'entretien des chemins, les pierres et cailloux du fonds. Tout autre prélèvement est interdit sauf autorisation expresse du bailleur ; les arbres restent la propriété du bailleur. Dans le cas où les bailleurs autoriseraient les preneurs à couper, sur le domaine, des bois pour la réparation de la ferme, pour l'entretien des clôtures ou pour quelque autre motif, les preneurs ne pourront couper que les arbres, bois et perches indiqués par le bailleur.

Les preneurs n'auront droit à aucune indemnité à raison du préjudice que leur causerait la disparition des arbres et bois, autres que les arbres fruitiers (sauf clause particulière accordant au bailleur la jouissance des fruits), que les bailleurs feraient couper sur le domaine pendant la durée du bail. Au contraire, les preneurs sont indemnisés par les bailleurs de tout préjudice causé par l'abattage et la vidange de ces arbres et bois autorisés seulement pendant la période hivernale, ou au moment le plus favorable, les récoltes ayant été levées, en accord avec le preneur.

Aucun dépôt de bois ne sera autorisé pendant la saison culturale.

Le preneur est tenu d'informer la direction départementale des territoires des changements sur les parcelles vis-à-vis de ses engagements.

Article 19 : Réunion de parcelles

En application de l'article L. 411-28 du Code rural, pendant la durée du bail, les preneurs peuvent, sous réserve de l'accord du bailleur, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent et les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation. Toute intervention sur le milieu (arrachage de haies, destruction de murgers, aplanissement de talus...) doit se faire en respectant les règles de la conditionnalité et le code de l'environnement. La direction départementale des territoires doit en être préalablement informée afin de vérifier si l'opération est conforme à la réglementation.

Article 20 : Droit de chasse

Les preneurs ont le droit de chasser sur le fonds loué. S'ils ne désirent pas exercer ce droit, ils doivent le faire savoir aux bailleurs par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Ce droit de chasser est un droit personnel des preneurs.

Par ailleurs, sauf clause contraire passée entre les parties, l'apport de leur droit de chasse réalisé par les bailleurs à une association, implique que le droit de chasser s'exercera dans le cadre de l'association.

SECTION II : Droits et obligations des bailleurs

Article 21 : Droit de visite

Les bailleurs ou leurs mandataires pourront visiter les lieux à toute époque, après avoir prévenu le preneur en place, par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai préalable minimum de 15 jours.

Article 22 : Grosses réparations

L'entretien du gros œuvre est à la charge des bailleurs. Les preneurs souffriront de la gêne occasionnée par toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires aux bâtiments de la ferme sans pouvoir prétendre à aucune diminution du fermage, ni indemnité tant que les travaux ne durent pas plus de quarante jours : un allongement de la durée aux mêmes conditions pourra être accordé par le Tribunal paritaire qui appréciera son bien fondé. Ces travaux ne pourront être entrepris pendant la dernière année de jouissance, ni à aucune époque de saison nuisant gravement à l'exploitation agricole, à moins que le retard à les effectuer ne soit susceptible d'être dangereux pour la sécurité des personnes et des bestiaux ou d'augmenter l'importance des réparations ultérieures.

Si de gros travaux sont effectués au cours de la dernière année, ils donneront lieu à une indemnité au profit des preneurs.

SECTION III : Assurances

Article 23 :

Les preneurs feront assurer à leurs frais, contre l'incendie, les objets mobiliers, matériel, bestiaux et récoltes, ainsi que le risque locatif ; les bailleurs ayant à leur charge l'assurance incendie des bâtiments.

TITRE V - TRAVAUX D'AMÉLIORATION

Article 24 :

En application de l'article L. 411-73 (§ I-1) du Code rural, les preneurs sont autorisés à procéder, sans l'accord du bailleur, aux travaux énumérés à l'article 23 ci-après ou qui seraient indiqués dans tout arrêté ultérieur.

Deux mois avant leur exécution, le preneur devra toutefois communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif des travaux envisagés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire.

Le bailleur pourra, soit décider de les prendre à sa charge, soit pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire des baux ruraux, dans le délai de deux mois à peine de forclusion, en cas de désaccord sur la nature, l'opportunité ou les modalités d'exécution desdits travaux.

Le preneur pourra exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi, ou si le bailleur n'a pas entrepris, dans le délai d'un an, les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.
La liste des travaux auxquels le preneur pourra procéder sans l'accord préalable du bailleur dans les conditions prévues par les articles L. 411-73 et R. 411-14 du Code rural, est ainsi fixée :

A - Travaux sur bâtiments existants pour le logement des animaux

- Traitement des déjections ;
- Pose d'auges, d'abreuvoirs, mangeoires, ventilation ;
- Installation de canalisation d'eau, d'assainissement, d'électricité ;
- Aménagement d'ouvertures adaptées à l'utilisation rationnelle des bâtiments ;
- Enduits à la hauteur exigée par la réglementation sanitaire départementale ;
- Aménagements des accès et abords des bâtiments existants (escaliers compris) ;
- Installations d'auvents ;
- Aménagement du logement des animaux ;

- Installation du matériel de traite.

B - Travaux sur bâtiments existants pour le logement des récoltes

- Etablissement des gouttières et des tuyaux de descente des eaux de pluie ;
- Aménagement d'ouverture de desserte ;
- Installations d'auvents ;
- Aménagement d'un local pour une utilisation rationnelle du système d'ensilage, de ventilation, de séchage, d'engrangeage ;
- Aménagement et amélioration des accès, abords et sols des bâtiments ;
- Aménagement du stockage des graines.

C - Travaux sur constructions existantes pour la conservation des fertilisants organiques

- Aménagement et amélioration des plates-formes à fumier, des fosses à purin et à lisier ;
- Établissement de canalisations de collecte ;
- Travaux de mise aux normes.

D - Ouvrages incorporés au sol

- Opérations collectives et techniques assurant une meilleure productivité des sols et notamment dérochement et dessouchage ;
- Travaux d'assainissement par fossés ouverts, tuyaux de drainage enterrés ou autres systèmes réalisés à titre personnel ou collectif ;
- Installation de prises d'eau dans les pâtures ;
- Création de puits ou de mares ;
- Installation d'éolienne ou autres systèmes de pompes ;
- Création, amélioration et goudronnage des chemins et cours.

Les appareils mobiles et non scellés, compris dans les installations visées dans cet article, demeureront la propriété du preneur, s'il n'en a pas été convenu autrement, expressément et par écrit, lors de l'exécution des travaux.

Tous les autres travaux d'améliorations culturales et foncières sont soumis à l'autorisation préalable du bailleur ou, le cas échéant, à celle du comité technique départemental ou à celle du Tribunal Paritaire, dans les conditions définies par l'article L.411.73 du Code rural.

Article 25 :

En application des articles L. 411-71, R. 411-18 et R. 411-19 du Code rural et de la pêche maritime, la table d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit à l'expiration de leurs baux, est ainsi fixée :

A - Bâtiments d'exploitation

a) Ouvrages autres que ceux définis ci-après aux c et d en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciments (parpaings) ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité **30 ans**

b) Ouvrages autres que ceux définis ci-après aux c et d en matériaux légers tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et fibrociment ; ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies.....**20 ans**

c) Couvertures en tuiles, ardoises, tôles galvanisées d'épaisseur égale ou ou supérieure à 0,6 mm, fibrociment et matériaux de qualité au moins équivalents.....**25 ans**

d) Autres modes de couvertures : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment.....**10 ans**

B - Ouvrages incorporés au sol

a) Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au b :

1) installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage notamment ..... **20 ans**
2) installations électriques dans des bâtiments autres que des étables..... **20 ans**
3) installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures..... **10 ans**

b) Autres ouvrages ou installations tels que clôtures ou matériels scellés au sol dans les bâtiments :

1) ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles ..... **15 ans**
2) ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement ..... **12 ans**

C - Bâtiments d'habitation

1 - Maisons de construction traditionnelle

a) maison construite par le preneur ..... **60 ans**
b) extensions ou aménagements :
- •gros oeuvre..... **40 ans**
- •autres éléments :
- •chauffage central :
  - installation en fonte ..... **30 ans**
  - installation en acier..... **20 ans**
  - chaudière ..... **12 ans**
- •chauffe-eau..... **10 ans**
- •salle d'eau - W.C..... **20 ans**
- •robinetterie.. **10 ans**
- •revêtements des sols :
  - dur..... **20 ans**
  - souple..... **10 ans**
- •électricité aux normes..... **20 ans**
- •papiers peints, peintures, tentures..... **7 ans**

2 - Maisons préfabriquées

- •type lourd..... **40 ans**
- •type léger..... **25 ans**

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26 : Cession et sous-location

La cession et la sous-location sont interdites sauf dans les cas prévus par l'article L. 411-35 du Code rural.

La cession du présent bail à un descendant, au conjoint ou au partenaire du PACS ne pourra être réalisée qu'avec l'agrément des bailleurs ou à défaut avec l'autorisation du Tribunal Paritaire.

La sous-location de certains bâtiments pour un usage de vacances ou de loisirs pourra être autorisée par les bailleurs pour des durées n'excédant pas trois mois consécutifs.

Article 27 : Échange

Pendant la durée du bail, le preneur peut procéder à des échanges en jouissance ou à des locations de parcelles qui ont pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation.

La part de surface du fonds loué susceptible d'être échangée, est déterminée en application de l'article L. 411-39 du Code rural est fixée comme suit :

- lorsque la superficie globale du fonds loué d'un même bailleur est inférieure ou égale à 1/5ème de la S.M.I. : 100 %

- lorsque la superficie globale du fonds loué d'un même bailleur est supérieure à 1/5ème de la S.M.I. : 90 %

Ces échanges ne portent que sur la jouissance du fonds et sont soumis à l'agrément préalable du propriétaire-bailleur ou à défaut, à l'autorisation du Tribunal Paritaire.

Article 28 : Adhésion à une société

Le preneur qui adhère à une société à objet principalement agricole a la possibilité de mettre son bail à disposition de celle-ci. Le preneur doit en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition. Il doit dans les mêmes conditions l'avertir des changements intervenus au sein de la société.

Article 29 : Droit de préemption

Le bénéfice du droit de préemption est accordé dans les conditions posées par l'article L. 412-5 du Code rural au preneur ayant exercé, pendant 3 ans au moins, la profession d'exploitant agricole et ayant exploité, par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente.

En outre, le preneur ne peut se prévaloir du droit de préemption lorsqu'il possède déjà des terres représentant une superficie arrêtée par le Schéma directeur départemental des structures agricoles. Une dérogation à cette limite pourra être accordée par la Commission Départementale d'Orientation Agricole (C.D.O.A.)

Article 30 : Renouvellement du bail et préavis pour congé

À défaut de congé et nonobstant toutes clauses ou conventions contraires, le preneur a droit au renouvellement du bail, à moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs concernant la résiliation du bail ou n'invoque le droit de reprise.

Le bail se renouvelle à son expiration pour une durée de neuf ans. Les clauses et conditions du bail renouvelé sont celles du bail précédent.

Toute partie désirant éviter le renouvellement du bail devra donner congé 18 mois à l'avance, les bailleurs exclusivement par acte extra judiciaire, les preneurs : soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extra judiciaire.

De plus, à peine de nullité du congé, les bailleurs devront se conformer aux dispositions de l'article L. 411-31 du Code rural. Si les bailleurs usent d'un droit de reprise triennal ou sexennal, prévu au bail dans les conditions énoncées à l'article L. 411-6 du Code rural, le congé sera alors donné 24 mois avant la reprise du fonds.

Article 31 : Reprise par le bailleur

*** Reprise pour exploiter** :

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué en vue de l'exploiter, pour lui-même ou au profit de son conjoint ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.
Le bénéficiaire de la reprise doit justifier qu'il remplit les conditions légales, à savoir :
-être en règle avec la réglementation des structures,
-exploiter personnellement et effectivement le bien repris pendant un délai de neuf ans à compter de la date de la reprise,
-habiter sur place ou à proximité,
-posséder les aptitudes requises : physiques, de capacité ou d'expérience professionnelle, financières,
-ne pas avoir atteint l'âge de la retraite.

*** Reprise en vue de construire une maison d'habitation**

Le bailleur a la possibilité de reprendre pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au 3ème degré inclus, une surface pour construire une maison d'habitation.

La surface reprise est limitée à 25 ares, sauf limite minimale supérieure requise localement par un document d'urbanisme.

Cette reprise ne peut s'exercer qu'une seule fois au cours du bail initial ou de ses renouvellements successifs.

La construction doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de l'obtention du permis de construire. Ce droit de reprise vaut également pour des terrains jouxtant des maisons d'habitation existantes, dépourvues de dépendance foncière suffisante.

Et ce dans les conditions stipulées par l'article L. 411-57 du Code rural.

Article 32 : Résiliation

1 - Pour faute des preneurs :

Les bailleurs pourront faire résilier leur bail s'ils justifient de deux défauts de paiement de fermage ou d'agissements des preneurs de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds et ce, dans les conditions énoncées à l'article L. 411-31 du Code rural.

2 - Pour cause de décès ou incapacité de travail :

Le décès d'un preneur n'est pas une cause de résiliation automatique du bail, celui-ci continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des 5 années qui ont précédé le décès. En cas de différends, c'est le Tribunal paritaire qui attribue le droit de bail.
Les ayants droits du preneur décédé ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès de leur auteur.
Il en va de même pour les bailleurs lorsque les preneurs ne laissent pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions requises. Les preneurs peuvent demander la résiliation du bail lorsque eux-mêmes ou un membre de leur famille indispensable au travail de la ferme ne peuvent plus assurer leurs fonctions par suite d'incapacité de travail grave ou permanente ou de décès.

Pour l'application de ces dispositions, on se reportera aux articles L. 411-33 et L. 411-34 du Code rural.

3 - Pour cause de retraite du preneur :

Le preneur qui atteint l'âge de la retraite peut résilier le bail à la fin d'une des périodes annuelles de ce bail suivant la date à laquelle il a atteint l'âge de la retraite. Il doit notifier sa décision au bailleur au moins douze mois à l'avance.

4 - Pour cause d'urbanisme :

Les bailleurs pourront notifier la résiliation du bail à tout moment par exploit d'huissier sur les parcelles situées dans les zones urbaines définies par un plan d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à la condition que les bailleurs prennent l'engagement dans la notification de changer ou de faire changer la destination des terrains au cours des trois ans qui suivent la notification.

Il n'en va de même en l'absence de documents d'urbanisme ou en dehors des zones urbaines qu'après que le Préfet ayant pris l'avis de la Commission consultative des baux ruraux ait donné l'autorisation de résilier.

Dans les deux cas les preneurs sont indemnisés du préjudice qu'ils subissent comme ils le seraient en cas d'expropriation. Le montant de l'indemnité des preneurs sera calculé conformément au barème des indemnités économiques dues à l'exploitant en cas d'expropriation, défini par accord régional, entre les organisations professionnelles agricoles et la Direction départementale des services fiscaux. Le barème retenu sera celui en vigueur au jour de la notification.

La résiliation prend effet un an après sa notification, mais les preneurs ne peuvent être contraints de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui leur est due. Lorsque l'équilibre économique de leur exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, les preneurs peuvent exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

Article 33 : Clauses environnementales (Art L. 411-27 du CRPM)

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

1) Soit le bailleur est une personne de droit public ou une association agréée de protection de l'environnement, une personne morale agréée « entreprise solidaire », une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation ;

2) Soit les parcelles concernées sont situées dans les zones visées à l'article L. 411-27 du Code rural, à savoir :
- les zones humides d'intérêt environnemental particulier, les terrains riverains d'un cours d'eau ou d'une dérivation ou situés dans leur bassin versant ou dans une zone estuarienne soumis à des servitudes d'utilité publique, le périmètre de la politique foncière du Conservatoire de l'espace littoral ;
- le territoire de tout ou partie d'une ou plusieurs communes classées en parc national, les parties du territoire d'une ou plusieurs communes classées en parc naturel régional ;
- les parties du territoire d'une ou plusieurs communes classées en réserve naturelle, les périmètres de protection entourant les réserves naturelles, les monuments naturels ou sites classés, les sites protégés, les sites « Natura 2000 » ;
- les zones délimitées par les plans de prévention des risques naturels prévisibles ;
- les espaces identifiés dans les trames vertes et bleues ;
- les périmètres de protection des prélèvements d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines et les zones d'érosion.
Dans ces zones, tout bailleur, public ou privé, peut conclure un bail comportant des clauses conformes au document de gestion officiel de la zone concernée.

Les clauses environnementales pouvant être insérées dans un bail sont les suivantes (article R411-4-11-1 du CRPM) :

- le non-retournement des prairies ;
- la création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
- les modalités de récolte ;
- l'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillement ;
- la mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle ;
- la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
- la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;
- la couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
- l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
- l'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;
- les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- la diversification de l'assolement ;
- la création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets ;
- les techniques de travail du sol ;
- la conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique
- les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

Lorsque le bail comporte une clause environnementale à la demande du bailleur, prévue à l'article L. 411-27 du Code rural, les valeurs locatives des parcelles concernées subiront une minoration de 30 %.

TITRE VII - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX BAUX VITICOLES

Article 34 : Bail à métayage

Le contrat-type départemental du bail à métayage comprend outre les dispositions décrites ci-dessus, à l'exception de celles relatives au fermage, les clauses et conditions suivantes :

a) À défaut de dispositions plus favorables au preneur, le métayage est assuré par celui-ci avec partage :
- des fruits de l'exploitation à raison de 3/4 pour le preneur et 1/4 pour le bailleur :
- et des charges réparties ainsi :
  - entretien de la vigne: à la charge du preneur (y compris la main d'œuvre)

- entretien du fonds (piquets, fils, manquants) : à la charge du bailleur, la main d'œuvre restant à la charge du preneur.

b) La direction de l'exploitation doit être assumée d'un commun accord entre bailleur et preneur. Tout désaccord doit être tranché par le Tribunal paritaire des baux ruraux.

SECTION I : Valeur locative des vignes nues

Article 35 : Bases de calcul

Serviront de base au calcul du prix des baux pour le règlement des fermages viti-vinicoles, les vins des 4 appellations géographiques du Jura pour leur périmètre d'appellation respectif :

- Côtes du Jura ;
- l'Étoile ;
- Arbois ;
- Château-Chalon.

Compte tenu des critères imposés pour obtenir l'appellation Château-Chalon, il est prévu qu'en cas de déclassement par la Commission ad hoc, le fermage devra être basé sur les prix de l'appellation Côtes du Jura majoré de 20 %.

Article 36 : Valeur locative des vignes jeunes

Dès lors que la plantation est réalisée par le preneur et à ses frais, la durée minimale du bail doit être de 18 ans renouvelable, avec versement d'une indemnité en cas d'éviction.

➔ plantation réalisée par le **preneur** à ses frais

Durant les 9 premières années d'un premier bail ou d'un bail à long terme, la valeur locative sera fixée en euros par hectare sur la base des valeurs locatives applicables en polyculture.

➔ plantation financée par le **bailleur** à ses frais

Durant les 3 premières années d'un premier bail ou d'un bail à long terme, la valeur locative sera fixée en euros par hectare sur la base des valeurs locatives applicables en polyculture.
Les travaux de plantation et d'entretien sont assumés par le preneur, dès le début de la plantation.

Article 37 : Valeurs locatives des vignes en production

En vertu de l'article L. 411-11 du Code rural, pour une parcelle déterminée (ou un ensemble de parcelles homogènes déterminé), la valeur locative à l'hectare des vignes données à bail sera exprimée en euros par hectare ou en hectolitres par hectare du vin correspondant à l'appellation de cette parcelle (ou un ensemble de parcelles homogènes)

37.1 - Détermination de la valeur locative des vignes en production exprimée en denrée

* La valeur locative pourra être calculée au moyen de la formule suivante :

$$f = 0{,}20 \times R \times p \times c \times q$$

dans laquelle les divers termes représentent :

f	=	la valeur locative annuelle à l'hectare exprimée en hl de vin par hectare
0, 20	=	un coefficient de partage
R	=	le rendement moyen de l'appellation
p	=	un facteur correctif lié à la production
c	=	un facteur correctif lié au coût d'exploitation
q	=	un facteur correctif lié à la qualité des vins produits

Si, dans une même appellation, une propriété donnée à bail est composée de "n" parcelles ou ensemble de parcelles homogènes, dont les surfaces sont respectivement s1, s2 ...sn, la valeur locative totale de la propriété

(f), exprimée en hectolitres du vin de l'appellation, sera la somme des valeurs locatives calculées séparément pour chaque parcelle ou ensemble de parcelles homogènes, soit :

$$F = f1 \times s1 + f2 \times s2 + \ldots + fn \times sn$$

Si la propriété donnée à bail comporte plusieurs appellations, on calcule séparément la valeur F pour chacune de ces appellations.

Rendement moyen (R)

Pour une appellation déterminée le rendement moyen (R), évalué en hectolitres par hectare, est la moyenne arithmétique des rendements moyens annuels enregistrés sur l'aire de l'appellation au cours des dix dernières années disponibles, précédant l'année de conclusion du bail, sans que chacun de ces rendements moyens annuels puisse excéder le plafond limite de classement de l'appellation (PLC)

Si pour une appellation déterminée, les rendements moyens annuels ne sont pas disponibles sur une période de 10 ans, la moyenne sera calculée à partir de la série disponible des rendements moyens annuels de ladite appellation.

Les valeurs des rendements moyens annuels de chaque appellation sont celles publiées par la Société de Viticulture. Ces valeurs seront révisables au minimum tous les 6 ans. Pour la dernière période décennale disponible actualisé aux années (2011/2020) :

RENDEMENT MOYEN PAR APPELLATION

APPELLATIONS	Rendement moyen (2011 /2020) (R) hl/ha
ARBOIS Rouge et Rosé (et PUPILLIN)	38,61
ARBOIS Blanc et PUPILLIN	38,40
COTES DU JURA Rouge et Rosé	33,23
COTES DU JURA Blanc	38,01
L'ETOILE	41,80
CHATEAU CHALON	28,45

Facteur correctif de production (p)

Ce facteur correctif, déterminé d'un commun accord entre les parties, tient compte, pour chaque parcelle ou ensemble de parcelles homogènes, des conditions locales de production et des potentialités de la vigne plantée résultant notamment :

- de son âge, du nombre de pieds manquants ;
- de son état sanitaire ;
- du sol (pédologie, géologie, facteur d'érosion) ;
- du micro-climat (ensoleillement, gélivité ...) ;
- ... etc ...

*Définition du coefficient **1** :*

- densité de plantation minimum de 5000 pieds/ha ;
- 5 % maximum de pieds manquants ;
- âge de la vigne entre 10 et 30 ans ;
- sol adapté au cépage présentant une érosion très faible ;
- micro-climat qui justifie une culture normale de la vigne par son ensoleillement et sa situation en coteau.

Facteur correctif du coût d'exploitation (c)

Ce facteur correctif, déterminé d'un commun accord entre les parties, tient compte des caractéristiques particulières de la parcelle, ou de l'ensemble de parcelles homogènes, au regard des coûts d'exploitation, par rapport à une situation considérée comme normale pour l'appellation ou pour la région considérée.
Ces caractéristiques particulières sont notamment :

- la pente, la forme et la grandeur des parcelles ;
- la distance séparant les parcelles du siège de l'exploitation ;

- l'aptitude des parcelles à la mécanisation ;
- la commodité des accès aux parcelles ;
- etc ...

*Définition du coefficient **1** :*
- aptitude à la mécanisation du travail de la vigne (hors récolte) ;
- parcelle accessible directement en voiture ;
- état des supports complets (4 fils) avec ancrage et piquets en état ;
- absence de source ou mouillère.

Facteur correctif lié à la qualité (q)

Ce facteur correctif, déterminé d'un commun accord entre les pârties, tient compte des facteurs particuliers liés au terroir ou à l'environnement qui pourraient avoir une incidence prononcée sur la qualité du produit et, de ce fait, sur son prix de vente. Sont à considérer notamment à cet égard :
- l'appartenance de la parcelle à un clos, lieu-dit, climat ou domaine susceptible de renchérir le prix du vin produit par rapport à la moyenne de l'appellation ;
- la nature ou l'origine des cépages, porte-greffes, clones ;
- la présence de facteurs d'environnement particulièrement favorables ou défavorables, tels que exposition, nuisance (EDF, étourneaux ...).

*Définition du coefficient **1** :*
- conduite normale avec pieds montés à 1 fil ;
- absence de ligne EDF et de facteurs favorables aux nuisibles.

La valeur des trois facteurs correctifs combinés sera comprise entre 0,55 et 1,33.

Valeurs locatives minimales et maximales exprimées en denrée.

APPELLATIONS	valeurs locatives en hectolitres par ha	
	MINIMUM	MAXIMUM
ARBOIS Rouge et Rosé (et PUPILLIN)	4,2	10,3
ARBOIS Blanc et PUPILLIN	4,2	10,2
COTES DU JURA Rouge et Rosé	3,7	8,8
COTES DU JURA Blanc,	4,2	10,1
L'ETOILE	4,6	11,1
CHATEAU CHALON	3,2	7,6

Compte tenu des rendements actualisés, et des facteurs correctifs, les valeurs locatives minimales et maximales seront comprises entre les valeurs ci-dessus pour chaque appellation.

37.2 - Détermination de la valeur locative des vignes en production exprimée en monnaie

⇒ Valeurs locatives minimales et maximales exprimées en monnaie calculées avec le rendement moyen et le prix moyen de l'hectolitre fermage de 2011 à 2020

APPELLATIONS	valeurs locatives en euros par ha	
	MINIMUM	MAXIMUM
ARBOIS Rouge et Rosé (et PUPILLIN)	1 069,64	2 586,58
ARBOIS Blanc et PUPILLIN	1 120,95	2 710,66
COTES DU JURA Rouge et Rosé	872,50	2 109,85
COTES DU JURA Blanc,	1 109,84	2 683,80
L'ETOILE	1 155,75	2 794,80
CHATEAU CHALON	1 558,30	3 768,26

⇨ Détermination du prix de l'hectolitre fermage de l'indice fermage annuel

Pour chaque campagne viticole et pour chaque appellation, le prix de l'hectolitre fermage est la moyenne de 3 cours retenus sur les 5 dernières années. Les 3 cours retenus sont déterminés par les 3 années des rendements obtenus au cours des 5 dernières années en excluant la valeur minimale et la valeur maximale.

Appellations	Années prises en compte pour la moyenne olympique 2016 – 2020	Rendement moyen (hl/ha)
ARBOIS rouge et Rosé (et PUPILLIN)	2016, 2017, 2020	37,95
ARBOIS Blanc et PUPILLIN	2016, 2019, 2020	40,84
COTES DU JURA Rouge et Rosé	2016, 2019, 2020	30,22
COTES DU JURA Blanc	2016, 2019, 2020	34,70
L'ETOILE	2016, 2019, 2020	36,52
CHATEAU-CHALON	2016, 2019, 2020	29,14

⇨ Pour 2021, le prix de l'hectolitre fermage est la moyenne des 3 cours retenus (déterminés par les années de rendements retenus ci-dessus).

Appellations	Années prises en compte servant au calcul du rendement	Prix moyen sur les 3 années
ARBOIS rouge et Rosé (et PUPILLIN)	2016, 2017, 2020	2,96
ARBOIS Blanc et PUPILLIN	2016, 2019, 2020	2,82
COTES DU JURA Rouge et Rosé	2016, 2019, 2020	2,66
COTES DU JURA Blanc	2016, 2019, 2020	3,04
L'ETOILE	2016, 2019, 2020	3,09
CHATEAU-CHALON	2016, 2019, 2020	5,54

Les cours sont hors taxe d'achat de récolte de l'appellation concernée, communiqués par les trois établissements :

* Compagnie des GRANDS VINS DU JURA à CRANCOT
* Fruitière vinicole d'ARBOIS
* Fruitière vinicole de VOITEUR

Ces prix feront l'objet d'un arrêté préfectoral annuel.

Si l'établissement transmet les prix en vin de l'année précédente, un abattement de 10 % sera pratiqué pour tenir compte de l'intérêt de l'argent et de la valorisation de la production.

SECTION II : Valeurs locatives des bâtiments d'exploitation à usage viti-vinicole

Article 38 : Valeurs locatives des bâtiments d'exploitation

Le montant du fermage des bâtiments d'exploitation à usage viti-vinicole, défini dans cet article, ne comprend pas le matériel de vinification (pressoir...) ni la vaisselle vinaire, ni les cuves mobiles. Par contre, il s'applique à des constructions desservies en eau et en électricité.

38.1 - Détermination de la valeur locative

La valeur locative des bâtiments d'exploitation à usage viti-vinicole sera calculée séparément, en respectant les valeurs minimum et maximum fixées à l'article 41-2, pour chacun des locaux ou groupes de locaux suivants :

a) local ou locaux de logement du matériel de culture et de récolte ;
b) local ou locaux de vinification, permettant d'abriter le pressoir, les cuves et le logement de la récolte de l'année ;
c) local ou locaux de stockage et conservation, permettant de loger en vrac ou en bouteilles, une récolte supplémentaire, d'embouteillage et d'expédition ;

d) locaux administratifs et de vente (caveau, point de vente situés au siège de l'exploitation), locaux phytosanitaires.

La valeur locative de l'ensemble sera obtenue par addition des valeurs locatives partielles fixées pour chacun des locaux sus-visés.

Pour chaque local, les valeurs locatives partielles seront fixées d'un commun accord entre les parties en tenant compte notamment :
- du caractère plus ou moins neuf, plus ou moins vétuste de la construction ;
- de la disposition des divers locaux entre eux ;
- du caractère plus ou moins fonctionnel de chaque local ;
- des aménagements techniques qui ont pu y être réalisés, tels que isolation, commodité de manutention, ...;
- du respect des normes de sécurité ;
- de tout autre critère que les parties jugeront utile d'introduire.

38.2 - Valeurs locatives minimales et maximales

Les valeurs locatives de chaque local ou groupe de locaux définis au paragraphe 41-1 devront s'inscrire entre les valeurs minimales et maximales suivantes:

38.3.1 - Bâtiments de logement du matériel de culture et de récolte

Type	Catégorie I	Catégorie II	Catégorie III	Catégorie IV
Bâtiment ancien clos (ouverture > 3m x 3m)	2,71 €/m² à 5,63 €/m²	-	-	-
Bâtiment ancien clos (ouverture < 3m x 3m)	-	1,59 €/m² à 2,71 €/m²	-	-
Hangar clos (ouverture 4mx5m minimum)	-	1,59 €/m² à 2,71 €/m²	-	-
Hangar non clos (hauteur > 4m au poteau)	-	-	0,68 €/m² à 1,59 €/m²	-
Autres hangars clos	-	-	0,68 €/m² à 1,59 €/m²	-
Autres bâtiments de logement du matériel	-	-	-	0,68 €/m²

VALEURS ANNUELLES EXPRIMEES EN BASE 100 AU 31 DECEMBRE 2009

38.3.2 - Locaux de vinification (ces locaux s'entendent vidés de tout matériel).

Type	Catégorie I	Catégorie II
Cuverie(hauteur mini 4m, ouverture 3m x 3m)	10,17 € à 13,56 €/m²	-
Autres cuveries	-	6,78 € à 10,17 €/m²

VALEURS ANNUELLES EXPRIMEES EN BASE 100 AU 31 DECEMBRE 2009

Equipements de cuverie : Les équipements immeubles sont à rajouter. Tout équipement particulier devra faire l'objet d'une clause spécifique, après accord entre les parties.

38.3.3 - Locaux de stockage, de conservation, d'embouteillage et d'expédition

Type	Catégorie I	Catégorie II	Catégorie III
Cave enterrée	9,04 € à 12,43 €/m²	-	-
Local climatisé (hauteur >3,5m, sol bétonné, évacuation)	10,17 € à 13,56 €/m²	-	-
Autre local climatisé ou isolé	-	6,78 € à 10,17 €/m²	-
Autre local	-	-	2,25 € à 6,78 €/m²

VALEURS ANNUELLES EXPRIMEES EN BASE 100 AU 31 DECEMBRE 2009

38.3.4 - Locaux administratifs et de vente (caveau, point de vente situés au siège de l'exploitation), locaux phytosanitaires

9,04 € à 22,59 €/m²

TITRE VIII - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX BAUX D'ÉTANGS

Article 39 : Classification des étangs

1 - Environnement naturel

1.1. **Etangs de plaine** : ils sont entourés de champs cultivés et fertilisés ou de prairies utilisées en fauche ou en pâture.

1.2. **Etangs de bois** : ils sont entourés de massifs forestiers, taillis ou futaies, comportant des essences feuillues ou résineuses ou associées.

2 - Valeur intrinsèque du fonds

2.1 - **1ère classe** : Etangs de forte productivité - exploitation aisée :
- accès direct par route en toute saison ;
- bonne alimentation en eau, même en étiage ;
- profondeur d'eau de 60 cm au moins sur 90 % de la surface, hauteur de vase inférieure à 30 cm ;
- surface en friche inférieure à 5 % de la surface totale ;
- végétation aquatique peu étendue et peu serrée ;
- digues et vannes en bon état d'entretien ;
- environnement cultural très favorable.

2.2 - **2ème classe** : Etangs de productivité moyenne, difficultés d'exploitation :
- accès très difficile, possible avec un tracteur agricole ;
- alimentation en eau irrégulière, surface réduite de 30 % en étiage ;
- fonds sableux ;
- surface moyenne en friche comprise entre 5 et 15 % ;
- végétation aquatique étendue ;
- digues et vannes d'un état moyen ;
- environnement cultural défavorable pour partie.

2.3 - **3ème classe** : Etangs de faible productivité, exploitation très difficile :
- accès très difficile ;
- mauvaise alimentation en eau, surface réduite de plus de 50 % en étiage ;
- surface moyenne en friche supérieure à 15 % ;
- végétation aquatique étendue et serrée ;
- digues et vannes d'un état médiocre ;
- environnement cultural peu favorable.

Article 40 : Valeurs locatives minimales et maximales, exprimées en euros/ha

Types d'étangs	Petite région	1ère classe		2ème classe		3ème classe	
		Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
ETANG DE PLAINE	Zone I : Finage, Val d'Amour, Plaine doloise	96,41	144,62	78,24	96,4	60,61	78,44
	Zone II : Bresse, Vignoble	97,08	145,62	78,77	97,08	60,67	78,98
	Petite Montagne	102,72	154,08	83,36	102,72	64,2	83,56
	Zone III : 1er Plateau, 2ème Plateau, Combe d'Ain	99,64	149,45	80,86	99,64	62,28	81,07
	Haut Jura	97,25	145,89	78,92	97,25	60,8	79,12

ETANG DE BOIS	Zone I : Finage, Val d'Amour, Plaine doloise	72,32	84,37	60,26	72,32	48,21	60,27
	Zone II : Bresse, Vignoble	72,81	84,94	60,67	72,81	48,54	60,67
	Petite Montagne	77,05	89,88	64,2	77,05	51,36	64,2
	Zone III : 1er Plateau, 2ème Plateau, Combe d'Ain	74,74	87,18	62,28	74,74	49,82	62,28
	Haut Jura	72,95	85,09	60,8	72,95	48,63	60,8

VALEURS ANNUELLES EXPRIMEES EN EUROS/HA, BASE 100 AU 31 DECEMBRE 2009

Article 41 :

Le Secrétaire général de la préfecture du Jura et 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.

Lons-le-Saunier,

Le préfet

David PILOT

Annexe 1 de l'arrêté préfectoral n° ..... :

BAIL TYPE DEPARTEMENTAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

PROPRIÉTAIRE(S) BAILLEUR(S) (1) ou co-indivisaires ou nu-propriétaire(s) et usufruitier(s)
(Nom, prénoms, date de naissance, domicile)

- .....
.....
- .....
.....
- .....
.....

FERMIER(S) PRENEUR(S) (2)
(Nom, prénoms, date de naissance, domicile)

- .....
.....
- .....
.....

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

M.....(1), par les présentes, donne(nt) à titre de bail à ferme, aux conditions ci-après désignées, à M.....(2) qui exploite(nt) déjà par ailleurs une superficie de ....Ha.....A.....Ca.

TERRAINS :

Désignation des parcelles (ou joindre un relevé parcellaire)
(Ne doivent pas être compris les bois et friches)

Commune	Section et N°	Lieu dit	Superficie Ha A Ca	Nature	Classe
Soit une contenance totale de :					

Le Bailleur ne garantit pas cette contenance et le Preneur l'en dispense même en cas de déficit de plus d'un vingtième.

Comme précisé dans la partie A des dispositions diverses (page 2), un état des lieux est à réaliser entre les 2 parties (preneur et bailleur) si possible avant établissement du bail avec les outils de leur convenance (orthophoto, photo, plan ...). Cet état des lieux est à joindre au bail.

BÂTIMENTS (Descriptifs et désignations) :

CONDITIONS GENERALES :
Le présent bail est consenti et accepté aux clauses et conditions de droit des baux à ferme auxquelles les parties déclarent expressément entendre se conformer, et en application des dispositions du livre IV (titre 1er) du code rural relatives au statut du fermage et du métayage.

Spécialement, les parties déclarent s'en référer au contrat type départemental du Jura, tel qu'il a été établi par la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux et approuvé par arrêté du Préfet du Jura.

Par ailleurs, les parties déclarent, pour tous les cas non prévus audit bail ou non réglés par les textes en vigueur, s'en rapporter aux usages locaux.

CONDITIONS PARTICULIERES (éventuellement) :

.....
.....

DUREE :
Le bail est conclu pour une durée de NEUF ANNEES qui prendra effet le ....., pour prendre fin le .....

Le bail est renouvelable aux conditions du précédent, à défaut de congé donné par une partie à l'autre, 18 mois au moins avant le terme, le preneur par lettre recommandée avec avis de réception, le bailleur par acte extrajudiciaire (acte d'huissier).

FERMAGE :
Le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel global de .....€.

Le premier paiement interviendra le.....

Ce fermage sera actualisé chaque année conformément à la loi, selon l'indice national en vigueur au jour de l'échéance. L'indice de référence est l'indice .....

Pour la première année, le fermage à payer est celui ci-dessus mentionné. Pour les années à venir, le fermage à payer résultera de l'évolution de l'indice des fermages par rapport à l'indice de référence ci-dessus fixé.

Le preneur s'engage à payer ce fermage en un (ou deux) terme, avant le.....de chaque année au domicile des bailleurs et sans frais pour eux *(ou par virement postal ou par chèque bancaire etc..... à préciser).*

MISE A DISPOSITION DES BIENS AU PROFIT D'UNE SOCIETE (Rayer si la mention est inutile)
Le preneur informe le bailleur que les biens présentement loués seront mis à disposition de la société d'exploitation agricole ci-après dont il est exploitant :

- **Forme : *Société Civile***
- **Dénomination sociale :**
- **Siège social :**
- **R.C.S. :**
- **Capital social :**

Conformément à la législation en vigueur, cette mise à disposition n'entraîne pas une cession du bail au profit de la société ci-dessus : celle-ci n'est que solidaire avec le preneur de l'exécution du bail et du règlement du fermage.
Cette information étant donnée au bailleur dans le cadre du présent bail, celui-ci dispense le preneur de lui notifier la présente mise à disposition.

DISPOSITIONS DIVERSES :

A) Conformément à l'article L. 411-4 nouveau du code rural, un état des lieux sera dressé contradictoirement dans le mois qui précède ou dans les trois mois de l'entrée en jouissance. Cet état des lieux constatera avec précision l'état des bâtiments, l'état des terres, des clôtures et leur degré d'entretien.

B)
- Les impôts fonciers sont à la charge du bailleur. Toutefois, les preneurs sont tenus, sur justificatifs et sur demande des bailleurs, de rembourser au propriétaire la moitié des taxes chambres d'agriculture et la part correspondante aux frais de rôle et recouvrement de 8 % *(taux à vérifier sur la feuille d'impôts fonciers).*
- Les preneurs rembourseront également aux bailleurs, sur demande de ces derniers, la moitié des taxes d'associations foncières de remembrement.

C) Le présent bail n'aura de valeur que si le preneur satisfait aux obligations en matière de contrôle des structures des exploitations agricoles (article L.331-1 à L. 331-12 du code rural).

Conformément à l'article L. 311-6 du code rural, le preneur déclare exploiter ..... ha à titre individuel ou dans le cadre d'une société (Rayer la mention inutile).

ENREGISTREMENT :
Les bailleurs ou, à défaut les preneurs, feront procéder à l'enregistrement du présent bail.
Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection au domicile du bailleur.

Fait en trois exemplaires (un pour l'enregistrement, un pour chacune des parties).

A..... le.....

Les(s) bailleur(s) **Le(s) preneur(s)**

Signature de toutes les parties, précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé"