

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction départementale des territoires

ARRETE N° 2012272-0001

révisant le statut du fermage et du métayage de l'Isère

LE PRÉFET DE L'ISÈRE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

- VU le décret N° 83-212 du 16 mars 1983 portant révision du code rural en ce qui concerne les dispositions législatives relatives aux baux ruraux ;
- VU le code rural et de la pêche maritime, livre IV relatif aux baux ruraux, et notamment l'article L 411-32 sur la résiliation d'un bail par le propriétaire en cas de changement de destination agricole ;
- VU la loi N° 75-632 du 15 juillet 1975 portant modification du statut du fermage ;
- VU le décret N° 76-440 du 20 mai 1976 relatif à la fixation des prix des baux ruraux ;
- VU la loi N° 84-741 du 1^{er} août 1984 relative au contrôle des structures des exploitations agricoles et au statut du fermage ;
- VU l'avis émis par la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux dans sa séance du 19 septembre 2012 ;
- SUR proposition du Directeur départemental des territoires de l'Isère ;

ARRETE

Article 1

L'arrêté préfectoral N° 88-2943 du 7 juillet 1988 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

■ CHAPITRE PREMIER

DEROGATION POSSIBLE AU STATUT

Article 2

Les bois, alpages, marais incultivables, terres vaines et rochers sont exclus du statut du fermage quelle qu'en soit la superficie. Il est précisé que sont considérés comme alpages les unités géographiques définies par l'article 2 de l'arrêté préfectoral N° 80-3713 du 30 avril 1980.

Article 3 - Dérogation selon la superficie

Les superficies maxima des parcelles agricoles ne constituant pas un corps de ferme et qui échappent aux dispositions des articles L.417-3, L.411-4 à L.411-7, L.411-8 (alinéa 1), L.411-11 à L.411-16 et L.417-3 du code rural sont fixées comme suit pour l'ensemble du département :

- parcelles d'une superficie inférieure à 0 ha 45 en polyculture
- parcelles d'une superficie inférieure à 0 ha 25 pour les cultures maraîchères et les vignobles d'appellation d'origine contrôlée.

Cette dérogation ne s'applique pas à des parcelles détachées d'un ensemble d'une surface supérieure à ces maxima.

■ CHAPITRE DEUXIEME

REGLEMENTATION DU PRIX DES BAUX

Article 4 – Catégories de base

Étant donné la diversité des sols du département de l'Isère, la valeur locative normale ne s'établira pas par région agricole mais sera déterminée pour l'ensemble du département selon la productivité des sols cultivés en bon père de famille et en fonction de trois critères essentiels de qualité qui sont :

- la valeur agronomique, • l'exposition, • le régime des eaux affectés de 5 coefficients :
- *relief, altitude, accès, forme et grandeur des parcelles.*

Article 5 – Terres à usage de polyculture et élevage

Le loyer des terres nues est fixé en monnaie par accord entre bailleur et preneur, entre des minima et maxima fixés par Arrêté Préfectoral, après avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux.

Chaque année, ces minima et maxima sont actualisés en fonction de la variation annuelle de l'indice national constaté avant le 1^{er} octobre de chaque année, par arrêté ministériel du Ministre de l'Agriculture

VALEUR LOCATIVE DES TERRES EN POLYCLTURE

Article 6 – Classement des terres

Le classement des terres, en vue de la détermination de leur valeur locative est effectué par parcelle, par îlot de culture, ou pour l'ensemble du bien loué en procédant à une notation par points à partir de deux types de critères :

1^{er} type

Critères essentiels : Potentialité de rendement ou de productivité donnant la valeur initiale de la parcelle jusqu'à un maximum de 100 points pour 1 ha.

- Valeur agronomique

La valeur agronomique sera comprise entre 20 et 70 points pour 1 ha, compte tenu de la profondeur de la terre arable, de sa constitution physique, de sa profondeur, de la présence de rochers ou de cailloux.

- Expositionde 0 à 10 points

- Régime des eaux (insuffisance ou excès)..... de 0 à 20 points

2^{ème} type

Critères complémentaires : 5 éléments présentent une importance particulière qui peuvent limiter ou améliorer l'utilisation agricole de la parcelle. Les éléments s'estiment par un coefficient.

► 1^{er} élément

LE RELIEF	Coefficients
- terres mécanisables dans tous les sens	1
- terres labourables et mécanisables dans un sens seulement	0,7
- terres non mécanisables mais fauchables mécaniquement	0,5
- prairies naturelles exploitables par pâturage seulement et suivant possibilité de chargement en bétail à l'ha	0,3 à 0,5

► 2^{ème} élément

L'ALTITUDE	Coefficients
- altitude inférieure à 450 m	1
- altitude comprise entre 450 et 650 m	1 à 0,8
- altitude comprise entre 650 et 800 m	0,8 à 0,6
- altitude comprise entre 800 et 1 000 m	0,6 à 0,4
- au-delà de 1 000 m	0,4 à 0

► 3^{ème} élément

LES ACCES	Coefficients
- terres accessibles à tous engins de culture	1
- terres non accessibles aux machines modernes de récoltes de céréales et de fourrages	0,7
- terres accessibles aux seuls animaux avec prise en compte de l'éloignement par rapport à l'étable	0,7 à 0,2

► 4^{ème} élément

LA FORME DES PARCELLES	Coefficients
- parcelles dont les limites les plus longues sont parallèles	1
- autres formes : suivant facilité de travail et en tenant compte de la surface et de la complexité des formes de la parcelle	0,2 à 1

► 5^{ème} élément

LES PARCELLES D'UN SEUL TENANT	Coefficients
<i>Îlot exploité d'un seul tenant dont la superficie :</i>	
- est inférieure à 0 ha 60	0,8
- est comprise entre 0 ha 60 et 1 ha 40	1
- est supérieure à 1 ha 40 au moyen d'une majoration de 0,015 par tranche de 1 ha supplémentaire jusqu'à 10 ha	1 à 1,15

Article 7

Des 5 coefficients complémentaires ainsi obtenus sera tiré, par moyenne arithmétique, un coefficient moyen applicable au nombre de points déterminant la valeur initiale. On obtiendra ainsi une valeur corrigée qui sera la valeur finale.

Toutefois, si l'un des cinq facteurs ci-dessus présente pour l'exploitation de la parcelle en cause un caractère très limitant justifiant un coefficient inférieur à 0,5 ce coefficient sera utilisé au lieu et place du coefficient moyen.

Article 8 – Évaluation de la valeur locative normale

La valeur locative s'obtient en multipliant le nombre de point obtenu par la valeur du point en monnaie. Cette valeur du point est fixée par Arrêté Préfectoral chaque année.

Article 9 – Vignes et Noyeraies

Les vignes sont assimilées aux terres de cultures jusqu'à concurrence de 0 ha 35 par exploitation. Les surfaces excédentaires peuvent être louées sur la base de 4 à 10 hl de vin à l'hectare.

Les noyeraies en plein sont louées conformément à l'arrêté préfectoral n° 83-317 du 21 janvier 1983.

Article 10 – Durée du bail

Une majoration peut être appliquée en fonction de la durée des baux :

- baux de 18 ans 7 %

Au bout de cette période, cette majoration sera supprimée si le renouvellement se fait seulement pour une période de 9 ans :

- baux de carrière 10 %
(prévus par l'article L.416-5 du code rural)

Article 11 – Bâtiments d'exploitation

Les bâtiments d'exploitation sont d'une extrême variété par leur taille, leur état et les facilités d'utilisation qu'ils présentent. Leur valeur locative pourra donc être librement débattue entre preneur et bailleur. Celle-ci devra tout de même être comprise entre un minima et maxima fixés et révisables chaque année par Arrêté Préfectoral, après avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux

Tout accord devra faire l'objet d'une convention écrite précisant :

- la liste descriptive des bâtiments loués,
- le prix convenu libellé en monnaie.

Article 12 – Bâtiments d'habitation

Le loyer annuel d'une habitation est fixé conformément à l'Arrêté Préfectoral 2009-03769 du 29 juin 2009

■ CHAPITRE TROISIEME

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 13 – Droit de préemption du preneur

La superficie maximum équivalente dont le preneur peut être propriétaire pour bénéficier du droit de préemption sur le bien loué mis en vente dans les conditions prévues par l'article L.412-5 du code rural est de 3 fois la surface minimum d'installation.

Les forêts et les terres non cultivables (landes, terres vaines, marais, rochers) ne sont pas comprises dans le calcul de la surface équivalente.

Le preneur devra avoir exercé la profession agricole pendant 3 ans au moins. S'il s'agit d'un descendant, celui-ci devra avoir exercé la profession agricole pendant 3 ans au moins ou être titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole.

Article 14 – Contrat type de bail à ferme

A défaut de contrat écrit, le bail est censé être fait aux clauses et conditions du contrat-type, annexé au présent arrêté.

Article 15

Les arrêtés n° 69-4532 du 4 juillet 1969 et 71-4423 du 11 juin 1971 sont maintenus, à savoir respectivement :

- travaux pouvant être effectués par le preneur sans l'accord préalable du bailleur,
- barème d'amortissement en vue de l'indemnité due au preneur sortant.

Article 16

Le présent arrêté entrera en vigueur le premier jour du mois qui suivra sa publication au recueil des actes administratifs de l'Isère, conformément aux articles L.411-9 et L.411-11 du code rural.

Article 17

Monsieur le Secrétaire Général de l'Isère, le Directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, les Présidents des tribunaux paritaires des baux ruraux sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs.

GRENOBLE, le 28 SEP. 2012

Le Préfet,



Richard SAMUEL

