

BAIL A FERME

ENTRE LES SOUSSIGNES

D'UNE PART (*)

Mme - M..... Né (e) le à.....

Domicilié (e) à

Mme - M..... Né (e) le à

Domicilié (e) à.....

Mme - M..... Né (e) le à

Domicilié (e) à

Mme - M..... Né (e) leà

Domicilié (e) à

CI-APRES DENOMME (S) LE BAILLEUR

ET D'AUTRE PART (*)

M. Né (e) le..... à

et Mme son épouse , née le à

Domicilié (e) à

CI-APRES DENOMME (S) LE PRENEUR

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - DESIGNATION : Le **BAILLEUR** donne à bail à ferme au **PRENEUR**, qui l'accepte solidairement, aux conditions ci-dessous énoncées, la propriété agricole correspondant aux références cadastrales suivantes : (préciser la **commune, la section et le n°des parcelles et la nature des terrains** : terre , pré, plantation -vigne, fruit-, châtaignier) :

.....
.....
.....
.....
.....

pour une contenance totale de

Article 2 - CONSISTANCE : Le PRENEUR déclare bien connaître le fonds loué pour l'avoir visité en vue de location ; un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs à l'entrée sur les lieux, il précise les surfaces par nature de culture.

Article 3 - DUREE DU BAIL : Le présent bail est conclu pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives qui commencera le pour se terminer à pareille époque le ces neuf années révolues. Si le bailleur n'utilise pas son droit de reprise, le bail se renouvellera dans les conditions prévues à l'article L.411 - 46 du code rural.

Article 4 - PRIX DU BAIL : Le présent bail est conclu moyennant l'engagement du PRENEUR à payer chaque année au BAILLEUR, le

- Pour les terres :

* cultures générales, une somme d'argent égale àeuros, actualisée chaque année selon la variation de l'indice des fermages publié au 1er Octobre.

* vignes, une quantité de hectolitres de

.....

* vergers, une quantité de kilos de

* châtaigneraie, une somme d'argent égale à euros, d'après le mode de calcul indiqué en annexe du présent document et actualisé chaque année selon la variation de l'indice des fermages publié au 1^{er} Octobre.

- Pour les bâtiments d'exploitation et installations hors sol : une somme d'argent deeuros, actualisée tous les ans selon la variation de l'indice des fermages.

- Pour les bâtiments d'habitation, un montant de euros par an , actualisé tous les ans selon la variation de l'indice du coût de la construction.

établis selon le barème prévu au titre III de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2005 réglementant les baux ruraux dans le département de l'Ardèche.

Article 5 - IMPOTS ET TAXES : Le PRENEUR rembourse chaque année au BAILLEUR une somme égale à la moitié de la cotisation pour frais de Chambre d'Agriculture et le cinquième au moins du montant de la taxe foncière, afférentes aux parcelles louées.

Article 6 - CONDITIONS GENERALES : Pour tous les points non précisés au présent bail, les parties déclarent s'en référer aux dispositions du livre IV du Code Rural portant Statut des Baux Ruraux, aux arrêtés préfectoraux pris pour son application, et notamment aux contrats-types départementaux ; par ailleurs, le PRENEUR déclare être en conformité avec les dispositions du contrôle des structures.

Article 7 - CONDITIONS PARTICULIERES :

.....
.....

FAIT A LE
En exemplaires originaux

LE BAILLEUR (*)

LE PRENEUR (*)

(*) Toutes les personnes ci-dessus mentionnées font précéder leur signature de la mention «*lu et approuvé*».

ANNEXE 1

Notice explicative pour le calcul de la valeur locative des parcelles en châtaigniers

1- Calcul de la valeur du point et actualisation du montant du bail

La denrée servant de base au calcul de la valeur locative des châtaigneraies est la **châtaigne fraîche calibre 2**.

Le prix de cette denrée est arrêtée sur la proposition de la commission consultative paritaire départementale des Baux Ruraux. Cette commission se détermine d'après les indications sur **le prix moyen payé au producteur tel qu'il est constaté par le service statistique de la DDAF**. Ce prix est pondéré sur les 5 dernières années écoulées en excluant le cours de l'année qui est le plus faible et le cours de l'année qui est le plus fort.

Le point correspond au prix moyen de **1kg de châtaignes fraîches de calibre 2** tel que déterminé par la Commission consultative des baux ruraux.

2- Principaux critères de classement des parcelles en châtaigniers :

Le classement des châtaigneraies en vue de la détermination de la valeur locative est effectué par parcelle ou par îlot en procédant à une notation par points à partir des critères retenus (Annexe 2).

3- Calcul de la valeur locative des châtaigneraies

a) Etape 1 :

- Sur un îlot, chaque groupe de variétés (critère 1 du tableau : H = Hybrides, TB = Très bonnes variétés traditionnelles, B = Bonnes variétés traditionnelles, C = Variétés communes) se voit attribuer une note de 0 à 300.

Ilot ou parcelle N°1	Variété	Etat terrain	Etat des arbres	Irrigation	Accessibilité	Rendement	Calibre moyen	TOTAL points (A) (0 à 300)
H								
TB								
B								
C								

Dans les cases du tableau doivent être reportés les points attribués à chaque critère pour chacun des groupes de variétés (H, TB, B, C).

Le même tableau est réalisé pour chaque îlot ou parcelle.

b) Etape 2 :

- La valeur locative à l'ha (on part sur la base de 80 arbres / ha) pour un groupe de variétés est calculée en multipliant le nombre de points obtenus, par ce groupe, par la **valeur du point (=P)** fixé en monnaie. On obtient donc la valeur locative, pour le groupe de variété considéré, en multipliant le prix à l'ha par la **surface équivalente** au nombre d'arbres considérés.

- **La valeur locative de la parcelle** est la somme des valeurs locatives calculées pour chaque groupe de variétés.

Exemple de tableau

Parcelle ou îlot N°1	Total points (A)	Tarif correspondant à l'ha (B) B=A*P	Nombre d'arbres (C)	Equivalent ha (D =C/80)	Valeur locative (E=D*B)
H					
TB					
T					
C					
TOTAL					

ANNEXE 2

Détermination du nombre de point par critère

Critères retenus		Description du critère	Points
Variétés		Hybrides	60
		Très bonnes variétés traditionnelles (Comballe, Bouche Rouge, Sardonne, Merle, Aguyane, bouche de Clos, Précoce des Vans)	45
		Autres bonnes variétés traditionnelles	30
		Variétés communes	15
Entretien du terrain		Sol propre et entretenu	32-45
		Sol avec quelques repousses	17-31
		Sol peu ou pas entretenu	0-16
Etat des arbres		Arbres en très bon état, très bien entretenus (élagage régulier), productifs (châtaigneraie ancienne et productive)	32-45
		Arbres en bon état, entretenus, assez productifs ou verger en production croissante	17-31
		Arbres très peu entretenus ou très âgés et peu productifs ou malades	0-16
Irrigation des vergers en production *		Parcelle irriguée	12-15
		Parcelle non irriguée mais présence d'un point d'eau utilisable	5-11
		Parcelle non irriguée et sans point d'eau	0-4
Facilité d'exploitation et accessibilité		Terrain facile à exploiter, bien accessible et facilement mécanisable (accès route ou chemin en toute saison et travail possible avec le girobroyeur)	32-45
		Terrain assez facile à exploiter, plus ou moins accessible (selon saison) et mécanisation possible mais assez difficile (possible mais difficile avec le girobroyeur)	17-31
		Terrain difficile à exploiter, très difficile d'accès et très difficilement mécanisable (en toute saison et impossibilité d'utiliser le girobroyeur)	0-16
Rendement moyen **	variétés traditionnelles	Variétés hybrides	36-45
		30 kg / arbre (1200-1600 kg / ha)	29-35
		20-30 kg / arbre (800 - 1200 kg / ha)	19-28
		10-20 kg / arbre (400 - 800 kg / ha)	9-18
		<10 kg / arbre (0-400 kg / ha)	3-8
Calibre moyen ***		Groupe 0-1	32-45
		Groupe 1-2	17-31
		Groupe 2-3	0-16

ANNEXE 3

Exemple de calcul de la valeur locative d'une châtaigneraie

Cet exemple est réalisé pour un îlot composé de Comballe, de Merle et de variétés communes dont les critères sont les suivants :

Variété :

TB : très bonne variété traditionnelles

C : variétés communes

Entretien du terrain :

Sol propre et entretenu

Etat des arbres :

Arbres en très bon état, très bien entretenus et productifs en ce qui concerne les Merle et Comballe

Arbres en bon état, entretenus et assez productifs pour les variétés communes

Irrigation des vergers en production :

Parcelle non irrigue et sans point d'eau

Facilité d'exploitation et accessibilité

Terrain assez facile à exploiter, plus ou moins accessible

Rendement moyen

Variétés traditionnelles : 20- 30 kg/ arbre

Calibre moyen :

Groupe 2-3

Les points sont à déterminer par le bailleur ou en concertation avec le preneur sur appréciation visuelle de l'îlot ou de la parcelle.

Les tableaux peuvent être complétés comme suit :

Ilot ou parcelle N°1	Variété	Etat terrain	Etat des arbres	Irrigation	Accessibilité	Rendement	Calibre moyen	TOTAL points (A) (0 à 300)
H								
TB	45	35	31	1	17	23	13	165
B								
C	15	35	17	1	17	20	13	118

Parcelle ou îlot N°1	Total points (A)	Tarif correspondant à l'ha (B) $B=A \cdot P$	Nombre d'arbres (C)	Equivalent ha (D = C/80)	Valeur locative (E=D*B)
H					
TB	165	148,50	45	0,525	77,96
T					
C	118	106,50	50	0,625	66,56
TOTAL					144,52 €