

Service Agriculture et Développement Rural
unité Foncier et Vie des Entreprises

**Arrêté n° 38-2020-09-29-008 du 29/09/2020
portant sur les modalités d'application du statut du
fermage et du métayage en Isère**

Le Préfet de l'Isère
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'ordre national du mérite

VU le code rural et de la pêche maritime, livre quatrième, titre Ier relatif au statut du fermage et du métayage ;

VU la loi n°2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, notamment son article 62 ;

VU la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne

VU la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux ;

VU le décret n°2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et ses composantes ;

VU l'arrêté préfectoral n° 38-2018-09-28-006 du 28 septembre 2018 fixant les modalités d'application du statut du fermage et du métayage en Isère ;

VU l'avis émis par la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux lors de sa séance du 23 septembre 2020

SUR proposition du directeur départemental des territoires de l'Isère ;

Arrête

Article 1 :

L'arrêté suivant n° 38-2018-09-28-006 du 28 septembre 2018 est abrogé :

Il est remplacé par les dispositions suivantes :

TITRE I : Dispositions générales

Article 2 : **dérogations au statut du fermage par nature**

« Les bois, marais incultivables, terres vaines et rochers sont exclus du statut du fermage quelle qu'en soit la superficie.

La location des alpages est soumise aux dispositions du titre IV.

Article 3 : **Dérogation au statut du fermage 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.

Article 4 : **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 5 : **Contrat type de bail à ferme**

A défaut de contrat écrit, le bail est censé être fait aux clauses et conditions du contrat-type et du cadre d'état des lieux, annexés au présent arrêté (annexe n°1).

Article 6 : **Indexation des valeurs locatives, composition de l'indice national des fermages**

Les valeurs locatives des terres nues, des alpages et des bâtiments d'exploitation sont indexées sur l'indice national des fermages fixé chaque année avant le 1^{er} octobre par arrêté ministériel (valeur de référence en 2009). Il est composé :

- pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare 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.

Pour les loyers des vignes se référer au titre II chapitre 2 et pour les noyeraies au titre III du présent arrêté.

TITRE II : Détermination de la valeur locative des terres agricoles, hors noyeraies et hors alpages

Chapitre premier : détermination de la valeur locative des terres nues à usage de polyculture et élevage

Article 7 : **fixation du loyer en monnaie**

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 des fermages.

Article 8 : **détermination du nombre de points**

Pour l'ensemble du département de l'Isère, la valeur locative normale s'établira selon la productivité des sols cultivés en bon père de famille. Elle sera calculée par parcelle, par îlot de culture, ou pour l'ensemble du bien loué en procédant à une notation par points basée sur 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
Îlot exploité d'un seul tenant dont la superficie :	
- 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

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 un nombre de points corrigés.

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 9 : **évaluation de la valeur locative normale**

La valeur locative s'obtient en multipliant le nombre de points obtenus par la valeur du point en monnaie. Cette valeur du point est fixée par arrêté préfectoral chaque année.

Chapitre deux : autres dispositions

Article 10 : **vignes**

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

Article 11 : **majoration selon la 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, bail ne pouvant être conclu pour une durée inférieure à vingt-cinq ans : les parties sont autorisées à majorer le prix dans les proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1 % par année de validité du bail.
(conformément l'article L.416-5 du code rural)
- baux cessibles d'une durée minimale de 18 ans (c'est-à-dire bail avec clause autorisant le locataire à céder son bail à d'autres personnes que les ayants-droits définis à l'article L 411-35 du code rural) : prix fixé entre le minima tel que défini à l'article 7 et le maxima défini à l'article 7 majoré de 50 %
(conformément à l'article L.418-2 du code rural)

TITRE III : Détermination de la valeur locative des noyaies

Article 12 : **barème de calcul**

La valeur locative annuelle par hectare s'obtient en multipliant le nombre de points attribués à la noyeraie selon les caractéristiques de celle-ci, par la valeur annuelle du point. Cette valeur annuelle résulte du produit du prix de base annuel au kilogramme de la denrée noix par 4 kg. Le point représente en effet 4 kg de noix sèches triées, calibrées, en excluant le calibre inférieur à 28 mm.

Article 13 : **détermination du nombre de points de la noyeraie**

Pour une noyeraie de qualité correcte sans être exceptionnelle, le nombre de points sera de 100.

Le nombre total de points pour les très bonnes plantations sur des terrains propices à cette production, le total de points possibles sera de 160.

La répartition se fera comme suit :

Qualité et vocation du sol pour la production nuccicole :	5 à 25 points
Exposition de la parcelle et altitude :	5 à 25 points
Risque de gel et de grêle :	0 à 25 points
Risque de manque d'eau :	0 à 20 points
Facilité d'exploitation (accès superficie) :	5 à 15 points
Pente de la parcelle :	5 à 15 points
Superficie par espèce et variété :	5 à 15 points
État sanitaire et qualité technique de la plantation :	5 à 20 points

Article 14 : **prix de base annuel de la denrée noix**

Ce prix au kilogramme correspond à celui de la noix sèche, claire triée, calibrée, d'un calibre supérieur ou égal à 28 mm. Il est arrêté chaque année par Monsieur le Préfet de l'Isère, sur proposition de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux.

Il prend en compte le prix moyen pondéré payé au producteur tel qu'il est constaté par la direction départementale des territoires auprès des principaux opérateurs économiques représentatifs. Le prix retenu est le prix moyen pondéré sur les trois dernières années écoulées.

Article 15 : modulations du fermage

Plantations en variété Lara

Les loyers de noyeraies de variété Lara fixés en quantité de noix devront être majorés de 20 %.

Plantations irriguées

Lorsqu'une plantation est équipée de l'irrigation, les charges liées à celle-ci devront être versées en plus du fermage.

Paiement d'un loyer de terres nues pour les jeunes plantations

Le loyer sera établi comme celui d'une terre nue jusqu'à ce que la plantation atteigne l'âge de 12 ans inclus pour les plantations en variétés « Franquette, Parisienne et Mayette », 9 ans inclus pour les autres variétés.

Nombre minimum d'arbres pour l'application du barème

Les noyeraies donnant lieu à la perception d'un loyer selon ce barème sont celles comportant au moins 25 arbres en continu.

Noyeraies de plus de 50 ans

Seront considérées comme des noyeraies de plus de 50 ans, les plantations qui comportent plus de 50 % d'arbres ayant dépassé les 50 ans.

Dans ce cas-là, la valeur locative du fermage sera diminuée de 5 points par année à partir de la 51^e année.

Situation exceptionnelle

Lors de la survenue d'un incident climatique affectant de manière significative la production, le préfet pourra proposer sur la base d'un rapport faisant suite à une mission d'enquête, une diminution du fermage sur le ou les zones concernées par les circonstances exceptionnelles.

Article 16 : renouvellement des plantations et plantations nouvelles

Conformément à l'article 1719 du code civil et à l'article L415-8 du code rural, il est convenu que :

- lors d'une plantation, les plants sont à la charge du bailleur et les frais de plantation à la charge du preneur,
- le preneur ne peut arracher aucune plantation sans l'autorisation préalable et expresse du bailleur qui en supportera la charge,
- dans le cas d'arbres éliminés, les troncs reviennent au propriétaire et les branches à l'exploitant.

Lors de la conclusion du contrat de bail, ou à l'occasion de chaque renouvellement, il pourra être fait entre les parties un état de parcelles à arracher, ainsi que des plantations à effectuer en remplacement des précédentes, et ceci pour la durée du bail.

Pour les baux en cours ou lorsque le programme de renouvellement sera inexistant, les décisions d'arrachage ou de replantation devront être prises d'un commun accord entre les parties.

Article 17 : état des lieux

L'état des lieux initial devra indiquer les parcelles plantées, leur surface, le nombre, les variétés et l'âge moyen des noyers.

En outre, il est recommandé de réaliser un état des lieux tous les 9 ans.

TITRE IV : location des alpages

Article 18 : définition des alpages

Les surfaces pastorales présentent toujours une ressource pastorale spontanée herbacée, arbustive et/ou arborée, dont la valorisation est réalisée exclusivement par le pâturage de troupeaux ovins, bovins, caprins ou équins. Les surfaces pastorales à fonction spécialisée d'estive, communément appelées « alpages » se définissent par leur fonction pastorale spécialisée d'accueil de troupeaux durant la période estivale (entre juin et octobre) et sont valorisés par un seul gestionnaire pastoral, individuel ou collectif.

Ces alpages, définis par la loi n°2005-157 du 23 février 2005 modifiée et ses décrets d'application, peuvent donner lieu, conformément à l'article L481-1 du code rural et de la pêche maritime, soit à des contrats de bail conclus dans le cadre du statut des baux ruraux, soit à des conventions pluriannuelles de pâturage en alpage.

Article 19 : types de contrat

1°) Les baux

Ils sont signés pour une durée de 9 ans ou une plus longue durée, conformément au statut des baux ruraux.

2°) Les conventions pluriannuelles de pâturage en alpage: (modèle annexe n°2)

La durée initiale de ces conventions pluriannuelles est fixée à un minimum de 5 années d'alpage.

Sauf opposition de l'une ou l'autre des parties, donnée par lettre recommandée avec accusé de réception, un an avant la fin de la convention, le renouvellement s'effectuera par tacite reconduction.

En dehors des alpages, les conventions pourront être étendues aux territoires relevant du régime forestier, conformément aux articles L481-3 et L481-4 du code rural et de la pêche maritime et L137-1 et L146-1 du code forestier, complétés par l'article 121 de la loi relative au développement des territoires ruraux.

Il permet notamment la passation de conventions pluriannuelles de pâturage entre les propriétaires et les gestionnaires de forêts ou terrains relevant du régime forestier et les éleveurs, en dehors du régime de la concession.

Article 20 : composition des valeurs locatives

La valeur locative des alpages se calcule sur trois critères d'entrée, se voulant représentatifs des éléments qui font la valeur des alpages de l'Isère. Ils sont organisés autour de :

- la valeur agronomique des pelouses de l'alpage,**
- la qualité des équipements pastoraux de l'alpage,**
- les facilités de mise en œuvre des gestions pastorales.**

Ces catégories permettent de déterminer les valeurs minimale et maximale (exprimées en euros par UGB) qui serviront de base dans le calcul des valeurs de location selon le tableau suivant :

Valeur agronomique et qualité des équipements de l'alpage loué Configuration, facilité d'usage		Qualité et fonctionnalité des équipements en place	Valeur de l'UGB en monnaie base 100 année 2010	
			Valeur basse	Valeur haute
Faible densité fourragère, dangereux pour les troupeaux	Alpage morcelé ou très découpé et sans cohérence géographique (tout en longueur par exemple), secteurs ou quartiers difficiles d'accès, escarpés, voire dangereux Chalet principal ou cœur de l'alpage à plus de 1h30 de marche	Sans équipement structurant	2,1	3
		Avec chalet, sentier d'accès en bon état	2,8	4
Densité fourragère moyenne, avec mise en œuvre pastorale à risque	Disposition de l'alpage assez compacte, dangers limités à quelques secteurs bien identifiés, éloignement moyen Chalet principal ou cœur de l'alpage à moins de 1h30 de marche	Sans équipement structurant	3,5	5
		Avec chalet et/ou équipement, en particulier piste et/ou sentier muletier d'accès en bon état	4,55	6,5
Bonne densité fourragère, très souple d'utilisation	Alpage très compact et d'un seul tenant, danger très limité, avec la possibilité de choisir le type de bétail. Ensemble de l'alpage très accessible	Sans chalet, mais avec des équipements structurants minimaux tels que clôtures et point d'eau	6,3	9
		Avec chalet, très bien équipé (abreuvement, d'accès...), du fait du propriétaire, accès carrossable facile	7,7	11

Le montant de la location est calculé au prorata du temps de présence prévisible des troupeaux sur l'alpage loué, selon la valeur locative. La durée de référence étant de cent jours.

Afin de permettre l'introduction de plusieurs espèces, on se référera pour l'effectif à la valeur UGB spécifique des espèces inalpées, selon la grille ci-après :

Catégories d'espèces à la montée en alpage	UGB
Brebis et agneaux	0,15
Caprins laitiers	0,2
Ovins laitiers	0,2
Bovins allaitants>2ans dont mères suitées<veaux 3 mois	1
Bovins laitiers en production	1
Veaux 3-6 mois à la montée	0,6
Génisses>6 mois à la montée	0,8
Équins > 6 mois	1
Équins < 6 mois	0,8

Le montant en euros de la location de la première année du contrat est calculé de la manière suivante :

Nombre d'UGB X valeur de l'UGB X durée de l'estive en jours/100 X indice national des fermages de l'année en cours /100

Article 21 : **révision des loyers**

L'évolution annuelle des loyers suivra l'évolution annuelle de l'indice national des fermages.

Article 22 : **état des lieux**

La valeur locative est déterminée au moment de l'établissement de l'état des lieux dressé avant l'entrée en jouissance du bien loué. Un état des lieux contradictoire sera annexé à la convention ou au bail. En outre il est recommandé de réaliser un état des lieux chaque année à la montée et à la descente d'alpage.

Pour les pâturages, une attention particulière sera apportée aux critères suivants : entretien, accès, clôtures notamment.

Pour les bâtiments, l'état des lieux devra être suffisamment précis tant sur le bâti que sur ses équipements intérieurs et extérieurs.

Article 23 : **autres obligations**

En l'absence de convention entre les parties, les obligations relatives aux travaux d'amélioration, d'aménagement ou d'entretien, seront régies par les dispositions générales du statut du fermage.

Article 24 : **connaissance préalable d'autres contrats**

La conclusion d'une convention pluriannuelle ne fait pas obstacle, conformément à l'article 29 V de la loi du 9 janvier 1985, à la conclusion par le propriétaire d'autres contrats pour l'utilisation du fonds à des fins non agricoles pendant la période continue d'enneigement, dans des conditions sauvegardant les possibilités de mise en valeur pastorale.

Ces autres contrats conclus avant la signature de la convention pluriannuelle de pâturage devront figurer en annexe de ladite convention.

Le bénéficiaire de la convention devra faire en sorte que les utilisations concurrentes du fond loué ne puissent être gênées par son exploitation. Il devra à ce sujet prévoir éventuellement toutes mesures de facilitation des autres utilisations (passages aménagés dans les clôtures par exemple) ou de protection des autres utilisateurs (cantonnement d'animaux dangereux ou agressifs).

Le propriétaire portera à la connaissance du locataire copie de tout autre contrat conclu pendant le déroulement de la convention pluriannuelle de pâturage. Cette copie sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois qui suit la conclusion de tout autre contrat.

Dans le cadre de ces autres contrats, le propriétaire et le locataire signataires de la convention pluriannuelle de pâturage réalisent des états des lieux intermédiaires afin d'exonérer ledit locataire des dégradations et dommages commis par des tierces personnes.

Article 25 : reprise de terres par le propriétaire

Le propriétaire se réserve expressément la faculté de reprise des surfaces nécessaires à l'implantation d'ouvrages appropriés à l'activité touristique : remontées mécaniques, création de pistes de ski, de pistes de dessert, d'un chemin de grande randonnée ou d'un gîte d'étape etc
Ces réductions ne devront pas remettre en cause l'équilibre économique de l'exploitation. Ces réductions donneront lieu à une diminution du prix de location proportionnelle à la surface retirée, aux inconvénients qui en résultent pour l'exploitation, et aux éventuelles pénalités liées aux engagements d'aides agro-environnementales. Cette reprise sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 15 septembre de l'année en cours et n'aura d'effet que l'année suivante.

TITRE V : détermination de la valeur locative des bâtiments d'exploitation

Article 26 : principes généraux du calcul de la valeur locative

Le barème des loyers ne s'applique qu'aux bâtiments d'exploitation en conformité avec le règlement sanitaire départemental et autres réglementations en vigueur en matière d'environnement, de sécurité et d'urbanisme. Il ne s'applique que pour les bâtiments ou aménagements construits, acquis ou aménagés par le bailleur.

La valeur locative annuelle s'obtient en multipliant le nombre de points tel que fixé dans les grilles ci-après par la valeur du point exprimée en euros.

L'état et la vétusté sont à prendre en compte dans l'évaluation par point. Les maxima de 175 points/100 m² pour les bâtiments d'élevage ou de 100 points/100 m² pour les hangars, granges, tunnels et serres sans les majorations correspondent à un bâtiment récent, équipé et fonctionnel.

Lorsque les bâtiments ne sont pas aux normes environnementales légales ou selon les documents uniques d'évaluation des risques et que cela implique d'importants travaux par le locataire pour pouvoir utiliser les bâtiments, le fermage pourra être réduit.

Article 27 : valeur du point

La valeur du point pour la période du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2021 est fixé à :

- 5,50 € pour un bâtiment d'élevage,
- 4,50 € pour un hangar, une grange, un tunnel ou une serre.

Elle est actualisée chaque année selon la variation de l'indice national du fermage.

Article 28 : grilles d'évaluation par points de la valeur locative

Pour les bâtiments d'élevage :

Pour 100 m² de surface, et hors application de points supplémentaires, le minimum est fixé à 20 points et le maximum à 175 points.

• Points de base :

Fonctionnalité extérieure (accès, terrassement)	0 à 15 points
Sol, ossature, charpente, toiture, chenaux, bardage	0 à 45 points
Électricité, distribution des eaux, évacuation des eaux	0 à 10 points
Isolation, étanchéité, ventilation, luminosité	0 à 55 points
Fonctionnalité intérieure, hauteur, ouvertures, portées, travées	0 à 30 points
Équipements intérieurs, facilité de travail (par ex. sas sanitaire, bureau, etc.)	0 à 20 points
Total maxi	175 points

• Points supplémentaires :

Emplacement d'une salle de traite adaptée (surface, fonctionnalité, nombre de places, eau chaude et froide)	0 à 100 points
Présence d'équipements pour les élevages de viande (couloir de contention, quai de chargement, passage d'homme, etc.)	0 à 20 points

Présence d'une distribution mécanique des aliments (couloir de distribution, tapis)	0 à 20 points
Présence d'une fosse à lisier ou purin (points pour une fosse de 100 m ²)	0 à 50 points
Présence d'un silo de stockage d'aliments de type ensilage	0 à 25 points
Présence d'un atelier de transformation ou d'un local de vente en direct, selon les équipements (points par 100 m ² de local)	100 à 500 points

Pour les hangars, granges, tunnels et serres :

Pour 100 m² de surface, et hors application de points supplémentaires, le minimum est fixé à 20 points et le maximum à 100 points.

• Points de base :

Fonctionnalité extérieure (accès, terrassement)	0 à 15 points
Sol, ossature, charpente, chenaux, bardage	0 à 45 points
Électricité, distribution des eaux, évacuation des eaux	0 à 10 points
Fonctionnalité intérieure, hauteur, ouvertures, portées, travées, séparation des différentes aires de stockage pour les engrais et autres	0 à 30 points
Total maxi	100 points

• Points supplémentaires :

Isolation, étanchéité, ventilation, luminosité (points pour 100 m ²)	0 à 55 points
Stockage ventilé pour séchage en grange (points pour 100 m ²)	0 à 25 points
Chauffage, déshumidificateur pour séchage en grange	0 à 250 points
Dispositif intégré de stockage ou de déstockage	0 à 200 points
Présence d'un équipement de stockage aux normes de sécurité des produits phytosanitaires, de carburants ou d'huiles	0 à 10 points
Présence d'un silo à fourrage (silo béton avec murs et couverture, points par 100 m ²)	30 à 100 points
Extérieurs bétonnés	0 à 35 points

Article 29 : établissement du contrat de location

Tout accord entre propriétaire et fermier sur la location de bâtiments agricoles devra faire l'objet d'une convention écrite précisant :

- la liste descriptive des bâtiments loués,
- les points attribués aux bâtiments conformément aux grilles ci-avant
- le prix convenu libellé en monnaie.

Des travaux sur les bâtiments pris en charge par le propriétaire pourront faire l'objet de révision de la convention.

TITRE VI : détermination de la valeur locative des bâtiments d'habitation

Article 30 : préambule

Le 1^{er} alinéa de l'article R 411-1 du code rural impose de fixer des maxima et minima en tenant compte des indicateurs mesurant les loyers pratiqués localement.

Compte tenu de la grande variété des loyers pratiqués en fonction de la situation géographique des communes de l'Isère, il est impossible de prendre des fourchettes étroites de prix au m² correspondant à chaque commune du département.

Les maxima et minima indiqués dans l'arrêté sont donc fixés en fonction des communes rurales les plus chères et les moins chères du département.

Pour respecter l'esprit du code rural, les parties devront donc chercher, non pas à prendre une moyenne mais à rapprocher le prix au m² de ceux pratiqués dans la commune pour les mêmes catégories de logement, en restant évidemment à l'intérieur des fourchettes de l'arrêté préfectoral.

Article 31 : **base de calcul**

Le montant du loyer de la maison d'habitation, louée au sein d'un bail rural, est individualisé, fixé en monnaie et calculé par mètre carré de surface définie conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

La surface louée 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 des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. 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 ». De même, les calculs de surface « ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ».

Ces derniers éléments qui ne sont pas compris dans la surface décomptée, pourront contribuer à l'amélioration de la commodité et du confort du logement et ainsi influencer sur le prix au m² effectivement payé.

Le prix mensuel du loyer au mètre carré sera compris entre des maxima et minima déterminés comme indiqué ci-dessous quelle que soit la durée du bail.

En fonction de ses caractéristiques, le logement sera classé dans l'une des catégories suivantes :

catégorie A :

- Aspect extérieur coquet, murs extérieurs crépis et en bon état, volets peints ou lasurés, en bon état d'usage.
- Isolation bonne, huisseries étanches à l'eau et à l'air.
- Installation électrique moderne, conforme aux normes en vigueur au jour de la signature du bail, distribuée par tableau, avec une bonne répartition des points d'éclairage et des prises courant.
- Cuisine moderne en bon état, avec évier alimenté en eau chaude, eau froide, permettant à 4 personnes au moins de manger à une table ou cuisine américaine dans la salle de séjour. Le sol sera carrelé, la ventilation, naturelle ou forcée, suffisante. Des branchements seront prévus pour les appareils électroménagers courants.
- La salle de bain comportera baignoire ou/et douche, lavabo, alimentés en eau chaude, eau froide. Le sol sera carrelé, les murs aussi derrière lavabo et baignoire jusqu'à 1 mètre de haut minimum. La ventilation naturelle ou forcée sera suffisante.
- Le WC sera indépendant. Éventuellement pour des maisons à l'étage, un deuxième WC au premier, même dans la salle de bains, sera un plus.
- Le chauffage sera général dans toutes les pièces, central ou par accumulateur.

catégorie B :

- Murs homogènes corrects, toiture en tuiles.
- Isolation moyenne, simple vitrage mais huisseries étanches à l'eau même par fortes pluies d'orage.
- Installation électrique aux normes de l'époque d'installation comportant au minimum un éclairage général et une prise de courant par pièce.
- Cuisine en bon état d'usage avec une ventilation naturelle ou forcée suffisante. Évier alimenté en eau chaude, eau froide.
- Salle de bains avec baignoire ou douche, alimentée en eau chaude, eau froide, sol carrelé, ventilation naturelle ou forcée.
- WC indépendant de la salle de bains. Chauffage moins performant, par fourneau bouilleur ou convecteurs.

catégorie C :

- Aspect extérieur défraîchi, murs sans enduit ou enduit en mauvais état.
- Toiture étanche mais inélégante, en fibrociment ou en tuiles mais non homogène.
- Isolation médiocre ou inexistante.
- Huisseries anciennes dont certaines à étanchéité réduite.
- Électricité en état de marche mais ancienne aux normes de l'époque.
- Cuisine élémentaire avec évier et eau courante chaude et froide.
- Salle d'eau avec douche, lavabo alimentés en eau chaude, eau froide et WC, sol étanche.
- Chauffage rudimentaire par cheminée ouverte ou poêle.

Pour chacune de ces catégories le loyer mensuel en euros par mètre carré sera compris entre les maxima et les minima suivants (période de référence 1^{er} octobre 2009 – 30 septembre 2010) :

Catégorie A :	Maximum : 10	Minimum : 6
Catégorie B :	Maximum : 7	Minimum : 4
Catégorie C :	Maximum : 5	Minimum : 2,5

Article 32 : **modulations**

en fonction de la surface du logement

Pour tenir compte des écarts de prix au mètre carré observés entre les logements de grande ou de petite surface, les maxima et minima seront aménagés suivant le principe suivant :

La surface de référence est fixée à 100 m².

Pour un logement plus grand ou plus petit, le loyer mensuel au m² sera corrigé suivant la formule suivante :

$$E = 0,3 \times N \times P / 100$$

Dans laquelle

N = nombre de m² limité à 60 au-dessus de 100 m² (160 m²), ou à 30 en dessous de 100 m² (70 m²)

P = prix au m² avant correction de surface

E = correction du prix initial au m²

Pour un logement dont la surface est supérieure à 100 m², E sera retranché au prix P.

Pour un logement dont la surface est inférieure à 100 m², E sera ajouté aux prix P.

Ce prix corrigé s'appliquera à la totalité des m², tels que définis à l'article 31 ci-dessus.

en fonction des caractéristiques du logement

Les logements peuvent être très variés et même comporter certains critères de l'une des catégories définies à l'article 31 et d'autres critères d'une catégorie supérieure ou inférieure. Pour tenir compte de cela les parties auront ainsi la possibilité de faire varier le prix au m² dans la catégorie retenue.

Article 33 : **proximité de l'exploitation**

Pour tenir compte des inconvénients engendrés par la proximité de l'exploitation par rapport à la maison d'habitation, les parties pourront faire varier, dans la limite de moins de 25 %, le prix au mètre carré calculé en fonction des critères définis aux articles 31 et 32.

Article 34 : **indice de référence**

Les maxima et minima fixés aux articles 31, 32, et 33 ci-dessus seront actualisés chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du second trimestre de l'année civile publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ou tout autre indice qui lui serait légalement substitué.

De même, le prix convenu au mètre carré dans le bail sera réactualisé chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers IRL la plus récente connue à la date d'anniversaire de la signature du bail.

Article 35 : **état des lieux**

Un état des lieux constatant avec précision l'état de la maison et de ses installations, devra être établi contradictoirement et à frais communs (avec ou sans expert), dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Cette démarche très importante a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations ou les dégradations apportées par le preneur.

Article 36 : **travaux financés par le preneur**

Il arrive, qu'avec l'accord du propriétaire, des travaux d'amélioration normalement à la charge du propriétaire, soient effectués ou financés par le fermier. L'article R 411-1 du code rural ne permet pas de modifier le prix au m². La correction devra donc se faire dans le bail lui-même ou éventuellement dans une convention écrite sous seing privé, mentionnant de façon précise les montants des dépenses avancées et par quels moyens le fermier les récupérera (réduction ou suppression de loyer pendant x mois ou y années.)

Article 37 : **Durée**

Le bâtiment d'habitation figurant au bail étant accessoire au contrat de fermage, ce logement devra être remis à la disposition du propriétaire du fond le jour même de la cessation du bail, dans l'état où il se trouvait lors de la prise en charge par le preneur.

Article 38 : **Amortissement**

Les durées d'amortissement seront situées entre les maxima et les minima prévus à l'article 3 du décret n°90-120 du 5 février 1990 (article R 411-18 du code rural) :

Maison traditionnelle construite par le preneur	50 à 60 ans
Extension ou aménagement de maison traditionnelle :	
Gros œuvre	20 à 40 ans
Autres éléments	10 à 30 ans
Maisons préfabriquées	10 à 40 ans

TITRE VII : dispositions diverses

Article 39 : **surface reprise par le bailleur pour une maison d'habitation**

En application de l'article L 411-57 du code rural et de la pêche, la surface maximale pouvant être reprise par le bailleur, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille, jusqu'au 3^{ème} degré inclus, en vue de la construction d'une maison d'habitation, sous réserve de remplir les conditions réglementaires, est fixée à :

- 2500 m² lorsqu'il n'existe pas de réseau collectif d'assainissement,
- 1500 m² s'il existe un réseau collectif d'assainissement.

Ce droit s'exerce sans préjudice de l'application des articles L 411-69 à L 411-78 ; l'article L 411-69 précisant notamment que « le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fond loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail ».

Article 40 : **voies et délais de recours**

Le présent arrêté peut être contesté par voie contentieuse auprès du Tribunal Administratif de Grenoble dans le délai de deux mois suivant sa date de parution au recueil des actes administratifs.

Article 41 :

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, Messieurs les Présidents des tribunaux paritaires des baux ruraux, Mesdames, Messieurs les Maires, Monsieur le Directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Isère et fera l'objet d'une publicité par voie d'affichage dans toutes les communes du département.

le Préfet

CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL

Par-devant Me.ou entre M....., né le et demeurant à..... et Mme, son épouse née le, bailleurs, d'une part, et M....., né le..... et demeurant à, preneur, d'autre part, et Mme son épouse née le, ont été faites les conventions suivantes :

1 - DESIGNATION DES LIEUX

M. et Mme remettent à bail à la ferme, à M. et Mmequi accepte conjointement, en la commune de la propriété de..... avec toutes ses dépendances, telle qu'elle est actuellement exploitée par M. et bien connue des preneurs ainsi qu'ils le déclarent pour l'avoir visitée en vue des présentes :

Ladite propriété inscrite au cadastre de ladite commune sous les numéros cadastraux des sectionspour une contenance totale deet un revenu cadastral de.....

2 - DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir du 1^{er} novembre pour se terminer le 1^{er} novembre (ou à toute autre date, selon les usages locaux).

Toutefois, au moment du renouvellement du bail, le preneur en application de l'article L. 411-6 du Code Rural, ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la 6^{ème} année suivant la date du jour de ce renouvellement au profit d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés du bailleur qui devront exploiter personnellement dans les conditions prévues à l'article L. 411-58 du même code.

En cas de mutation de fonds au profit d'un ou plusieurs descendants du bailleur, ceux-ci pourront exercer la reprise en cours de bail.

3 - CONDITIONS

Ce bail est fait aux conditions suivantes que les preneurs s'engagent solidairement à exécuter et accomplir fidèlement, sous peine de résiliation, tous dépens, dommages et intérêts.

Ils s'engagent, en outre, à se conformer aux dispositions du Livre IV Nouveau du Code Rural relatives au statut juridique du fermage.

A - USAGES ET ENTRETIEN DES BIENS LOUÉS

1°/ - Le preneur devra jouir de la ferme louée en fermier soigneux et de bonne foi.

2°/ - Il devra les tenir garnis ou de mobilier et/ou de bétail et/ou de matériel de culture en quantité suffisante, tant pour l'exploitation de la ferme que pour répondre du paiement du fermage et à l'exécution des conditions du bail.

3°/ - Il devra entretenir les bâtiments et les dépendances en bon état de réparations locatives et les rendre de même à la fin du bail, sauf usure naturelle conformément aux prescriptions du Code Civil et aux usages du canton dont dépend la propriété louée.

4°/ - Il devra signaler au propriétaire, en temps utile, toutes les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires et qui seront faites par ce dernier, sans indemnités pour le fermier au cas où leur durée devrait dépasser 40 jours pourvu qu'elles aient lieu sans interruption sauf cas de force majeure ou imprévus.

5°/ - Il jouira du bien loué raisonnablement. Il entretiendra les terres en temps et saisons convenables de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du bail en bon état de culture. Il veillera à la lutte contre les adventices telles rumex, vératre, chardon et procédera au nettoyage, débroussaillage et destruction des plantes invasives telles l'ambroisie etc. Il se conformera aux règles nationales de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE) définies par arrêté.

6°/ - Les fumiers et engrais provenant des biens loués, seront employés à l'amendement de ces derniers.

7°/ - Il entretiendra les haies et clôtures ainsi que les ruisseaux d'arrosage dépendant de la propriété affermée et taillera les arbres qui s'y trouvent en temps et saisons convenables suivant l'usage du pays, mais il ne pourra détruire aucun arbre vivant sans le consentement du bailleur.

8°/ - Il s'opposera à tous empiétements et usurpations qui pourraient être tentés ou commis sur le fonds loué et en prévendra le bailleur en temps utile.

9°/ - Sauf stipulations contraires, aucun arbre susceptible de produire du bois de service ne sera exploité par le preneur ; en ce qui concerne le chauffage, le preneur pourra exploiter annuellement une quantité de..... l'exploitation se fera suivant les indications données par le propriétaire.

B - ASSURANCES ET IMPOTS

10°/ Le preneur devra assurer son mobilier, ses instruments, ses bestiaux et ses récoltes contre le risque incendie. Il devra également s'assurer contre les risques locatifs d'incendies, le tout auprès d'une bonne compagnie solvable dont il présentera les quittances au bailleur si celui-ci les réclame.

11) Le fermier devra rembourser au bailleur la moitié de la taxe pour la chambre d'agriculture. Les parties conviennent de la part que le preneur devra rembourser au bailleur pour la taxe sur le foncier bâti et sur le foncier non bâti. A défaut d'accord, la loi prévoit que cette part est de un cinquième. En raison de l'exonération partielle de 20% de la taxe foncière sur le non bâti à destination agricole au profit des exploitants, prévue par le Code Général des impôts la part remboursée par le fermier sera soit supprimée, soit diminuée.

C - CESSION ET SOUS LOCATION DU BAIL

Nonobstant les dispositions de l'article 1717 du Code Civil, toute cession de bail est interdite sauf si la cession est consentie, avec l'agrément préalable du bailleur ou à défaut, du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, au profit des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité, conformément à l'article L. 411-35 du Code Rural.

En cas de décès du preneur, le bail continuera dans les conditions prévues à l'article L. 411-34 du code susvisé.

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur pourra autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous-locations ne pourra excéder une durée de 3 mois consécutifs. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'aura aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration.

4 - ÉTAT DES LIEUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du Code Rural, un état des lieux (bâtiments et terres) devra être établi, contradictoirement et à frais communs entre le bailleur et le preneur, dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

5 - CONTRÔLE DES STRUCTURES

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2, le preneur et le bailleur sont dûment avisés que le présent bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

6 - MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel en euros de.....
Préciser les modalités de paiement du fermage

Sauf disposition particulière de l'arrêté fixant les modalités d'application du statut du fermage, le fermier ne pourra demander aucune diminution du prix fixé, pour cause de gel, grêle, sécheresse, coulure, inondation, stérilité et autres cas fortuites prévus ou imprévus qui détruiraient tout ou partie des récoltes.

7 - FIN DE BAIL

A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de 9 ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le Tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

Fait àle

Signature,

A établir en deux exemplaires ou trois si enregistrement.

CADRE D'UN ÉTAT DES LIEUX

établi en conséquence du bail qui précède

Les soussignés :

M. propriétaire, demeurant à.....
et M..... agriculteur, demeurant à.....
assistée de MM. experts choisis par
eux.

Après avoir visité et examiné les bâtiments, terres et prés faisant partie de la ferme de.....
..... commune de.....
et par extension commune de affermée par M.
à pour ans, à compter du
suivant bail reçu, par M....., Notaire à
le

Ont dressé de la manière suivante l'état des lieux faisant l'objet du bail sus-énoncé.

I - CONCERNANT LES BÂTIMENTS DE LA FERME

Ces bâtiments se composent de (en établir la désignation complète et détaillée) :.....
.....

La visite et l'examen ont donné lieu aux constatations suivantes :

Cuisine : cette pièce ouvre sur la cour par une porte dont la partie supérieure est vitrée et nantie d'un volet de bois à glissière. Elle a une fenêtre qui donne également sur la cour et est munie de volets de bois, et elle communique avec par une porte pleine. Les murs et le plafond sont peints en gros, la peinture est ternie et on relève des dégradations en plusieurs endroits, notamment, le sol est carrelé, le carrelage est en bon état, sauf devant l'évier où l'on note trois carreaux cassés, etc...

(Continuer ainsi la description détaillée de toutes les pièces, en notant soigneusement leur état, les dégradations constatées, les choses manquantes, etc).

(On notera ensuite l'état des bâtiments d'exploitation et des installations annexes, en procédant de la même façon ; puis l'état de la cour, des chemins d'accès à la ferme et des dépendances immédiates, jardin, enclos réservé à l'emplacement des meubles, clôtures, haies, barrières, etc).

II - CONCERNANT LES TERRES ET LES PRÉS

(Procéder de la même manière que pour les bâtiments, c'est-à-dire :

Etablir la désignation de chaque parcelle, en précisant ses limites. Constaté l'état dans lequel elle se trouve au point de vue cultural et chaque fois qu'il sera possible, mentionner les rendements moyens de la parcelle.

Indiquer s'il y a des fossés ou rigoles pour l'écoulement des eaux et noter leur état d'entretien. Dénombrer les arbres, en indiquant leur espèce. S'il y a lieu, noter les améliorations dont chaque parcelle serait susceptible de faire l'objet de la part du preneur pendant le cours du bail).



Fait et dressé le présent état des lieux, en trois exemplaires et aux frais communs des bailleurs et fermiers soussignés, en présence et avec le concours des experts susnommés.

Fait à le

Signature des parties,

**CONVENTION PLURIANNUELLE
DE PÂTURAGE
Département de l'Isère**

ALPAGE
COMMUNE DE

A été arrêté d'un commun accord la présente convention pluriannuelle pour les locations d'alpages, conformément aux dispositions de

- la loi Montagne n°85-30 du 9 janvier 1985
- la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016,
- la loi n°2005-157 sur le développement des territoires Ruraux du 23 février 2005,
- de l'article L 481-1 du code rural,
- de l'article L 411-15 du code rural,
- de l'arrêté préfectoral n° ,

Entre les soussignés

D'une part, le bailleur

.....

si collectivité ou Association Foncière Pastorale compléter la suite :

Enregistrée au RCS desous le n°.....

Représentée par, en qualité de,
spécialement habilité(e) à l'effet des présentes suivant la délibération
du,

Ci-après dénommée « le bailleur »,

Et, d'autre part, le preneur

.....

si structure collective compléter la suite :

Le Groupement Pastoral des, ayant son siège social à,
enregistré au RCS de sous le n°.....

Représentée par Monsieur, Président du Groupement Pastoral,
spécialement habilité(e) à l'effet des présentes suivant la délibération du
.....

Ci-après dénommé « le preneur»,

Annexe n° 2

PRÉAMBULE

La Convention pluriannuelle de pâturage

La présente convention n'est pas soumise au statut du fermage. Elle dépend du code civil et de l'arrêté préfectoral fixant les dispositions applicables aux conventions pluriannuelles de pâturage en Isère. Par conséquent, le preneur ne pourra pas revendiquer à la fin de la convention l'application du statut du fermage, ni faire valoir le droit de préemption.

ARTICLE 1. DESIGNATION

La présente convention a pour objet de fixer les conditions de location d'

↳ **un ensemble de parcelles à vocation pastorale**, dont la surface cadastrale contenue est de ha, à laquelle les parties se réfèrent et qu'elles déclarent reconnaître et accepter.

Liste des parcelles louées :

REFERENCES DU CADASTRE			LIEUX-DITS	NATURE (Terres, pâtures, landes...)	SURFACE
Commune	Section	Numéro			

↳ **un ensemble de biens immobiliers à usage agricole**, comprenant :

Dénomination des bâtiments et situation	Usage convenu, remarques
	Logement des bergers
	Hangar de stockage et abri animaux
	Abri pour les bergers
Le réseau de pistes 4x4	Circulation selon plan de circulation et avec identification des véhicules utilisateurs

Le tout bien connu du preneur pour l'avoir déjà visité préalablement à la signature des présentes. Il est rappelé l'obligation pour le bailleur de porter à la connaissance du preneur, des informations relatives aux risques et notamment en vertu de l'article L 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques.

Annexe n° 2

ARTICLE 2. MODE D'EXPLOITATION

Les parties conviennent que le mode principal d'exploitation sera le suivant :

Catégories	Effectifs prévisionnels (Nbre de têtes)
Vaches	
Génisses	
Ovins	
Caprins	
Autres (à préciser)	Néant

Traite : OUI – NON (1)

Transformation de produit : OUI – NON (1)

(1) rayer la mention inutile

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance.

Dans l'objectif d'aider les relations entre le bailleur et le preneur, une annexe à la présente précise les différents enjeux à prendre en considération par les deux parties, et les modalités convenues de gestion de l'alpage.

ARTICLE 3. ÉTATS DES LIEUX ANNUELS

Compte tenu de la particularité de l'utilisation non continue de l'alpage et de ses bâtiments, un état des lieux contradictoire devra être établi pour l'alpage et ses équipements dans le mois précédent l'entrée en jouissance du preneur et dans le mois suivant la sortie de ce dernier.

Ces états des lieux seront établis contradictoirement et à l'amiable, ils feront l'objet d'un compte rendu et pourront faire l'objet d'une contre-visite en cas de points litigieux.

Chaque état des lieux constatera avec précision l'état des bâtiments et des équipements, le degré d'entretien de ces derniers, l'état des pâturages ainsi que la présence éventuelle et l'état des matériels appartenant au preneur.

Le bailleur et le preneur se mettront d'accord à l'amiable pour fixer les dates de ces états des lieux qui devront se dérouler entre :

- Pour l'entrée le.....et le.....
- Pour la sortie et le.....et le..... de chaque année

En cas de défaut d'une des parties, l'autre partie établira un état des lieux qu'elle notifiera, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la partie absente.

Le destinataire disposera alors d'un mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord, et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

Annexe n° 2

ARTICLE 4. CONTRÔLE DES STRUCTURES

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2, le preneur et le bailleur sont dûment avisés que la présente convention pluriannuelle de pâturage est conclue sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

ARTICLE 5. DURÉE ET RENOUVELLEMENT

La présente convention est consentie pour une durée de cinq saisons d'alpages consécutives à compter du 1er mai 20....

Une saison d'alpage (ou estive) s'entend du 1er mai au 30 octobre.

Sauf opposition de l'une ou l'autre des parties, dans les conditions précisées à l'article 12 « Résiliation », le renouvellement s'effectuera ensuite par tacite reconduction

ARTICLE 6. LOYER

Selon l'arrêté préfectoral Isérois, la présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel pour l'alpage de.....€ payable au domicile du bailleur / Trésorier Payeur Général de le(ayer la mention inutile) de chaque année.

L'indice de référence, servant de base au calcul de la valeur locative, est celui fixé par l'arrêté préfectoral n°..... du.....

Le loyer sera indexé chaque année sur la variation de l'indice national des fermages, publié par arrêté ministériel. La révision des bases de calcul de loyer ne pourra être effectuée qu'au moment du renouvellement de la convention.

Cependant,

- lorsque le bailleur aura fait effectuer des équipements pastoraux nouveaux, décidés en accord avec le preneur, le prix de location pourra être augmenté dans une proportion déterminée par les parties préalablement à la réalisation des investissements.
- lorsque le preneur, en accord avec le bailleur, aura effectué à sa charge des travaux autres que les réparations locatives et le menu entretien, soit le prix de la location pourra être diminué, soit une indemnité sera due au preneur en fin de convention, selon des modalités à préciser.

Toutefois, le désaccord sur la nature ou le montant des travaux pastoraux neufs à entreprendre ne pourra en aucun cas constituer une clause de résiliation de la présente convention.

ARTICLE 7. CONDITIONS GENERALES

Obligations du bailleur :

Le bailleur est tenu de garantir le preneur contre les vices cachés des bâtiments et aménagements sauf ceux portés à la connaissance du preneur ; à savoir :

-
-
-

Annexe n° 2

Le bailleur est tenu d'effectuer toutes les grosses réparations des bâtiments.

Le paiement de l'impôt foncier est à sa charge exclusive.

Le bailleur conservera la charge de l'assurance générale des bâtiments loués.

Obligations du preneur :

Le preneur ne pourra pas modifier le mode d'exploitation convenu à l'article 2, sans une information écrite préalable par envoi recommandé avec accusé réception,

Le preneur maintiendra en bon état les chemins d'accès des biens loués, ainsi que les clôtures, les fossés ou rigoles existants.

Il entretiendra en bon état les locaux à usage d'habitation ou d'exploitation, les accès, les sources, assurera le contrôle des plantes pouvant contribuer à la dégradation du fonds.

A la fin de la saison, il s'assurera de la vidange des canalisations, abreuvoirs, à la fermeture des bâtiments, *au remisage adapté des systèmes autonomes de production d'énergie* et à tous travaux conformes aux usages.

Le preneur acquittera exactement ses impôts et contributions personnelles, de manière que le bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet. Il paiera en outre tous droits, taxes et cotisations afférentes aux biens loués et incombant normalement à l'exploitant.

Le preneur justifiera d'une assurance pendant toute la durée de la jouissance qui lui est reconnue sur chaque bien loué, notamment pour le risque incendie pour le matériel, le bétail garnissant les biens loués, le risque locatif et les risques tenant à sa responsabilité civile pour les dégradations ou accidents de toutes sortes commis par les personnes, les animaux sous sa garde.

Il justifiera de ces assurances et du paiement régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

Le preneur s'opposera à toutes usurpations et, s'il en est victime, préviendra le bailleur dans le délai prescrit par l'article 1768 du code civil, à peine d'en être tenu pour personnellement responsable.

ARTICLE 8. CLAUSES ENVIRONNEMENTALES ÉVENTUELLES

Au titre de la protection des eaux potables

Le bailleur déclare que les biens loués sont situés dans le périmètre de protection des eaux potables de

Au titre de la protection de l'environnement

Le bailleur déclare que les biens loués sont situés dans les périmètres suivants :

- *Site Natura 2000*,
- *Arrêté de protection de biotope*,
- *Site classé des*

Annexe n° 2

ARTICLE 9. - RÈGLEMENT SANITAIRE

Le preneur sera tenu de se conformer à l'ensemble de la réglementation sanitaire et en particulier au règlement sanitaire départemental pour la totalité de l'activité pastorale.

ARTICLE 10. - CHASSE ET TOURISME

Le droit de chasse réservé au bailleur ou à ses ayants droit laisse à l'exploitant un droit de chasser prévu par la loi qui lui restera personnellement inaccessibles.

Compte tenu de l'évolution que pourrait prendre le tourisme sur les alpages loués, le bailleur se réserve le droit de reprendre certaines parcelles éventuellement nécessaires à l'implantation d'ouvrages appropriés. La réduction de la surface exploitable qui en résulterait ne devrait pas excéder 10 % de cette surface, que cette réduction s'opère en une ou plusieurs fois au cours du contrat.

Ces réductions ne devront pas remettre en cause l'équilibre économique de l'exploitation de l'alpage. Ces réductions donneront lieu à une diminution du prix de location proportionnelle à la surface retirée et aux inconvénients qui en résultent pour l'exploitation. Cette reprise sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 15 septembre de l'année en cours et n'aura d'effet que l'année suivante.

Le bailleur se réserve également le droit de conclure d'autres contrats pour l'utilisation du fonds à des fins non agricoles pendant la période continue d'enneigement dans des conditions ne causant pas préjudice à l'exploitation pastorale :

- ceux conclus avant la signature de la convention pluriannuelle de pâturage devront figurer en annexe de ladite convention.

En particulier, les chalets, sont utilisés pour les besoins

- Ceux conclus pendant la durée de la convention : le bailleur en informera par écrit le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois qui suit la signature.

Dans le cadre de ces autres contrats, le bailleur et le preneur signataires de la convention pluriannuelle de pâturage réalisent des états des lieux, conformément à l'article 3, afin d'exonérer ledit preneur des dégradations et dommages éventuellement commis par les tierces personnes entre le 1er novembre et le 30 avril de l'année suivante.

Avec l'accord du bailleur, le preneur pourra destiner tout ou partie des bâtiments à l'exercice d'une activité touristique ou de loisir pendant la saison d'alpage.

ARTICLE 11. CESSION / SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra pas céder cette convention. La cession de la convention est interdite sauf si elle est consentie au profit d'un descendant du preneur ou de son conjoint après information écrite et accord écrit préalable du bailleur.

Il ne pourra pas non plus sous-louer, ni mettre à disposition les terres ou les bâtiments donnés en location, sauf autorisation préalable et écrite du bailleur.

Annexe n° 2

ARTICLE 12. RÉSILIATION

Résiliation par le bailleur

La présente convention peut être résiliée par le bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, un an avant la fin de la convention :

- pour le non-respect de la présente convention ;
- dans le cas où le locataire cause des dégâts sensibles à la forêt, au sol et équipements divers.

Le bailleur peut également résilier de plein droit la convention pour défaut de paiement du loyer au terme annuel et passé un délai d'un mois suivant une notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse

Résiliation par le preneur

La présente convention peut être résiliée par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de six mois avant le début de la saison de pâturage, en cas de force majeure afin notamment de permettre au bailleur de respecter les délais administratifs relatifs à l'obligation de contrôle des structures indiquée à l'article 4.

En cas de décès du preneur, ses ayants-droits ont six mois pour résilier ou non la convention. Passé ce délai, s'ils n'ont rien notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, la convention se poursuit jusqu'à son échéance.

Dans tous les cas de résiliation par le fait du preneur ou par non respect des engagements pris par celui-ci dans le présent contrat, la redevance versée restera acquise au bailleur.

ARTICLE 13. RÉGLEMENTATION

Pour toutes les clauses ou obligations qui ne sont ni précisées dans cette convention, ni dans l'Arrêté préfectoral n°..... du..... portant publication des conventions pluriannuelles de pâturage, les parties se référeront aux dispositions du code civil en matière de contrat de louage, aux lois, règlements et usages locaux en vigueur.

ARTICLE 14. CLAUSES DIVERSES ÉVENTUELLES (facultatif, peut faire l'objet d'une annexe)

Une **Mesure Agro-Environnementale (MAE)** a été contractualisée dans le cadre de la PAC par le preneur et l'engagement contenant des éléments du plan de gestion pastorale est déposé en Mairie.

Le preneur a fait pour le moment le choix de ne pas mettre de chiens de protection, mais pourra être amené à le faire en cas de prédation

Multiusage : Les 2 parties conviennent que le site est utilisé par un ensemble d'acteurs, les contractants chercheront à se prévenir d'aménagement ou de changements de pratiques.

- mode de conduite du troupeau
- accueil du public

- servitudes à préciser (passage station de ski bailleur ou particulier)
- engagements particuliers liés au contexte

.....
D'autre part, le preneur devra faire en sorte que les utilisations concurrentes du fond loué ne puissent être gênées par son exploitation. Afin de faciliter les autres usages et/ou protéger les autres utilisateurs, il devra prévoir :

- passage dans les clôtures,
- cantonnement des chiens dans la journée etc.

ARTICLE 15. – ENREGISTREMENT

La présente convention est exonérée de paiement des droits de timbre et d'enregistrement. Fait en deux exemplaires, à le

Lu et approuvé,
Le bailleur,

Lu et approuvé
Le preneur,