

PREFECTURE DE L'AIN
DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'AGRICULTURE

ARRÊTE

LE PREFET DE L'AIN
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

- Vu le Code Rural dans ses articles 790 à 957 inclus selon la nouvelle codification prévue par la Loi du 15 Juillet 1975
- Vu le Code Civil dans son titre huitième relatif aux contrats de louage
- Vu le Décret 58-1293 du 22 Décembre 1958 relatif au fonctionnement des Tribunaux Paritaires des Baux Ruraux
- Vu le Décret 76-439 du 20 Mai 1976 relatif au fonctionnement des Commissions Consultatives Paritaires des Baux Ruraux
- Vu le Décret 76-440 du 20 Mai 1976 relatif à la fixation du prix des baux ruraux
- Vu l'article 7 de la Loi complémentaire d'orientation relatif au droit de préemption des S.A.F.E.R. complété par le Décret 62-1235 du 20 Octobre 1962
- Vu la Loi du 15 Juillet 1975 portant modification du statut du fermage
- Vu l'arrêté préfectoral du 20 Juillet 1964 fixant les conditions du droit de préemption du preneur
- Vu l'arrêté préfectoral du 15 Novembre 1947 concernant le compte d'amélioration de l'habitat rural et des bâtiments d'exploitation
- Vu l'arrêté préfectoral du 27 Mai 1968 portant modification du contrat type de bail à ferme
- Vu l'arrêté préfectoral du 3 Février 1951 portant modification des clauses du contrat type du bail à ferme pour les cultures spécialisées
- Vu l'arrêté préfectoral du 12 Janvier 1948 portant fixation des clauses du contrat type à métayage
- Vu l'arrêté préfectoral du 23 Novembre 1949 portant modification des clauses du contrat type à métayage
- Vu l'arrêté préfectoral du 15 Décembre 1969 fixant la liste des denrées et les correctifs aux fermages
- Vu l'arrêté préfectoral du 27 Mai 1968 établissant la liste des travaux d'amélioration
- Vu l'arrêté préfectoral du 17 Novembre 1971 pris en application du Décret 70-176 du 5 Mars 1970 relatif aux tables d'amortissement
- Vu l'arrêté préfectoral du 30 Novembre 1970 concernant les parcelles de terre pour lesquelles une dérogation au statut du fermage peut être accordée
- Vu le procès-verbal de la Commission des Structures du 5 Octobre 1977
- Vu le procès-verbal de la Commission Consultative des Baux Ruraux en date du 18 Avril 1978

Sur proposition de Monsieur l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Agriculture

ARRETE

ARTICLE 1 - Tous les arrêtés préfectoraux précités et relatifs à l'application du statut du fermage sont et demeurent abrogés.

S O M M A I R E

- Arrêté Préfectoral du 10 mai 1973 -

Régions Fermages	P 2
Liste des denrées-Fermage	P 5
Détermination des fermages - Bresse	P 5
- Dombes	P 6
- Plaine de l'Ain	P 8
- Rugey	P 9
- Pays de Gex	P 10
Détermination des catégories de biens	P 11
Fermage selon la durée du bail	P 13
Fermage-bâtiments	P 13
Droit de préemption du preneur	P 15
Déroghations au statut du fermage	P 16
- Etangs et Alpagnes -	
Compte d'amélioration à l'habitat	P 17
Liste des travaux d'amélioration du fond	P 18
Table d'amortissement par indemnités au preneur sortant	P 19
Echanges en jouissance	P 20
Carte de délimitation des régions fermages	
<u>ANNEXE I</u> Contrat-type du bail à ferme	
<u>ANNEXE II</u> " " à métayage	
<u>ANNEXE III</u> " " cultures spécialisées	

- Documents divers -

- Règlement du bailleur et du preneur
- Calcul d'un fermage
- Aménagements des bâtiments
- Installation des étrangers

ERRATUM

Régions naturelles du département
Ajouter page 4 arrondissement de Belley
- Canton d'Hauteville - toutes les communes.

REGIONS NATURELLES DU DEPARTEMENT
RETENUES POUR LE CALCUL DES PRIX DE FERMAGE

Article 2

Code Rural - Article 812
Ex. Arrêté du 5 Novembre 1953

ARTICLE 2 - Pour l'application du statut du fermage, le Département de l'AIN est divisé en 5 régions dites "Régions Fermage".

1 - BRESSE-VAL DE SAONE

Arrondissement de BOURG (NORD)

Canton de BOURG - Toutes les communes sauf Lent, St André sur Vieux Jonc, Servas.

Canton de BAGE LE CHATEL - Toutes les communes.

Canton de COLIGNY - Coligny (Partie Ouest de la Route de Ceyzériat à Coligny), Beaupont, Bény, Domsure, Marboz, Pirajoux, Villemotier.

Canton de MONTREVEL - Toutes les communes.

Canton de PONT D'AIN - Tossiat.

Canton de PONT DE VAUX - Toutes les communes.

Canton de PONT DE VEYLE - Toutes les communes?

Canton de SAINT TRIVIER DE COURTES - Toutes les communes.

Canton de TREFFORT - Saint Etienne du Bois.

Arrondissement de BOURG (SUD)

Canton de CHATILLON SUR CHALARONNE - L'Abergement-Clémencia, Biziat, Chanoz-Chatenay, Chaveyriat, Dompierre sur Chalaronne, Mézériat, St Julien sur Veyle, Sulignat, Vandeins, Vonnas.

Canton de ST TRIVIER SUR MOIGNANS - Amareins-Francheleins-Cesseins, Chaleins, Chaneins, Fareins, Lurcy, Messimy, Villeneuve (Ouest, route Nationale 36).

Canton de THOISSEY - Toutes les communes.

Canton de TREVOUX - Toutes les communes sauf Civrieux (Partie Ouest), Mionnay, Rancé, St André de Corcy, St Jean de Thurigneux, Tramoyes.

N.B. : La limite Nord-Sud de ces deux parties de la commune de Civrieux est constituée vers le Nord par le chemin rural de Grand Logis au Bois Dayet, prolongé par le chemin rural de l'Etang Saugle, vers le Sud, par le chemin du coquetier le C.V.O. n° 4 continué par un chemin de desserte jusqu'en limite de Montanay.

2 - DOMBES

Arrondissement de BOURG (NORD)

Canton de BOURG - Lent, St André sur Vieux Jonc, Servas.

Canton de PONT D'AIN - Certines, Dompierre sur Veyle, La Tranclière.

Arrondissement de BOURG (SUD)

Canton de TREVOUX - Mionnay, Rancé, St André de Corcy, St Jean de Thurigneux, Tramoyes, Civrieux.

Canton de CHALAMONT - Toutes les communes sauf Chatillon la Palud, Villette.

Canton de CHATILLON SUR CHALARONNE - Chatillon, Condeissiat, Romans, St André le Bouchoux, St Georges sur Renom, Sandrans.

Canton de MEXIMIEUX - Faramans (Partie située au Nord-Ouest du C.D. 22), Joyeux, Le Montellier, Rignieux le Franc, St Eloi.

Canton de MONTLUEL - Montluel, Bressolles, Miribel (Nord de la R.N. 84), Pizay, Ste Croix.

Canton de ST TRIVIER SUR MOIGNANS - St Trivier sur Moignans, Ambérieux en Dombes, Baneins, Relevant, Ste Olive, Savigneux, Villeneuve (Côté Est).

Canton de VILLARS LES DOMBES - Toutes les communes.

3 - COTIERE - PLAINE DE L'AIN

Arrondissement de BOURG(Nord)

Canton de PONT D'AIN - Pont d'Ain, Druillat, Priay, Varambon.

Arrondissement de BELLEY

Canton de AMBERIEU EN BUGEY - Ambronay (Ouest, Route Ambérieu à St Jean le Vieux), Chateau-Gaillard, Douvres (Ouest, chemin départemental 36 b à Douvres), St Denis en Bugey, St Maurice de Rémens.

Canton de LAGNIEU - Lagnieu, Ambutrix, Blyes, Chazey sur Ain, Leyment, Loyettes, Ste Julie, St Vulbas.

Arrondissement de TREVOUX

Bourg Sud

Canton de CHALAMONT - Chatillon la Palud, Villette.

Canton de MEXIMIEUX - Meximieux, Bourg St Christophe, Charnoz, Faramans (Côté Est), Pérourges, St Jean de Niost, St Maurice de Gourdans, Villieu-Loyes-Mollon.

Canton de MONTLUEL - Balan, Béligneux, Beynost, La Boisse, Dagneux, Miribel (Côté Est), Neyron, Niévroz, St Maurice de Beynost, Thil.

4 - BUGEY

Arrondissement de BOURG

Canton de CEYZERIAT - Toutes les communes.

Canton de COLIGNY - Coligny (Partie Est), Salavre, Verjon.

Canton de PONT D'AIN - Journans, Neuville sur Ain, St Martin du Mont.

Canton de TREFFORT - Toutes les communes sauf St Etienne du Bois.

Arrondissement de BELLEY

Canton de BELLEY - Toutes les communes.

Canton d'AMBERIEU EN BUGEY - Ambérieu en Bugey, Abergement de Varey, Ambronay (Partie Est), Bettant, Douvres (Partie Est).

Canton de CHAMPAGNE - Toutes les communes.

Canton de LAGNIEU - St Sorlin, Sault-Brenaz, Souclin, Vaux, Villebois.

Canton de LHUIS - Toutes les communes.

Canton de ST RAMBERT EN BUGEY - Toutes les communes.

Canton de SEYSSEL - Toutes les communes.

Canton de VIRIEU LE GRAND - Toutes les communes.

Canton d' Hauteville Loup - ~~Toutes les communes~~
Arrondissement de GEX

Canton de GEX - Lélex, Mijoux.

Canton de COLLONGES - Chézery-Forens, Confort, Lancrans, Leaz.

Arrondissement de NANTUA

Tout l'arrondissement -

5 - PAYS DE GEX

Canton de GEX - Toutes les communes sauf Lélex, Mijoux.

Canton de COLLONGES - Collonges, Challex, Farges, Péron, Pougny, St Jean de Gorville.

Canton de FERNEY VOLTAIRE - Toutes les communes du canton.

* * * * *

1948

1948

1948

1948

1948

1948

1948

1948

1948

1948

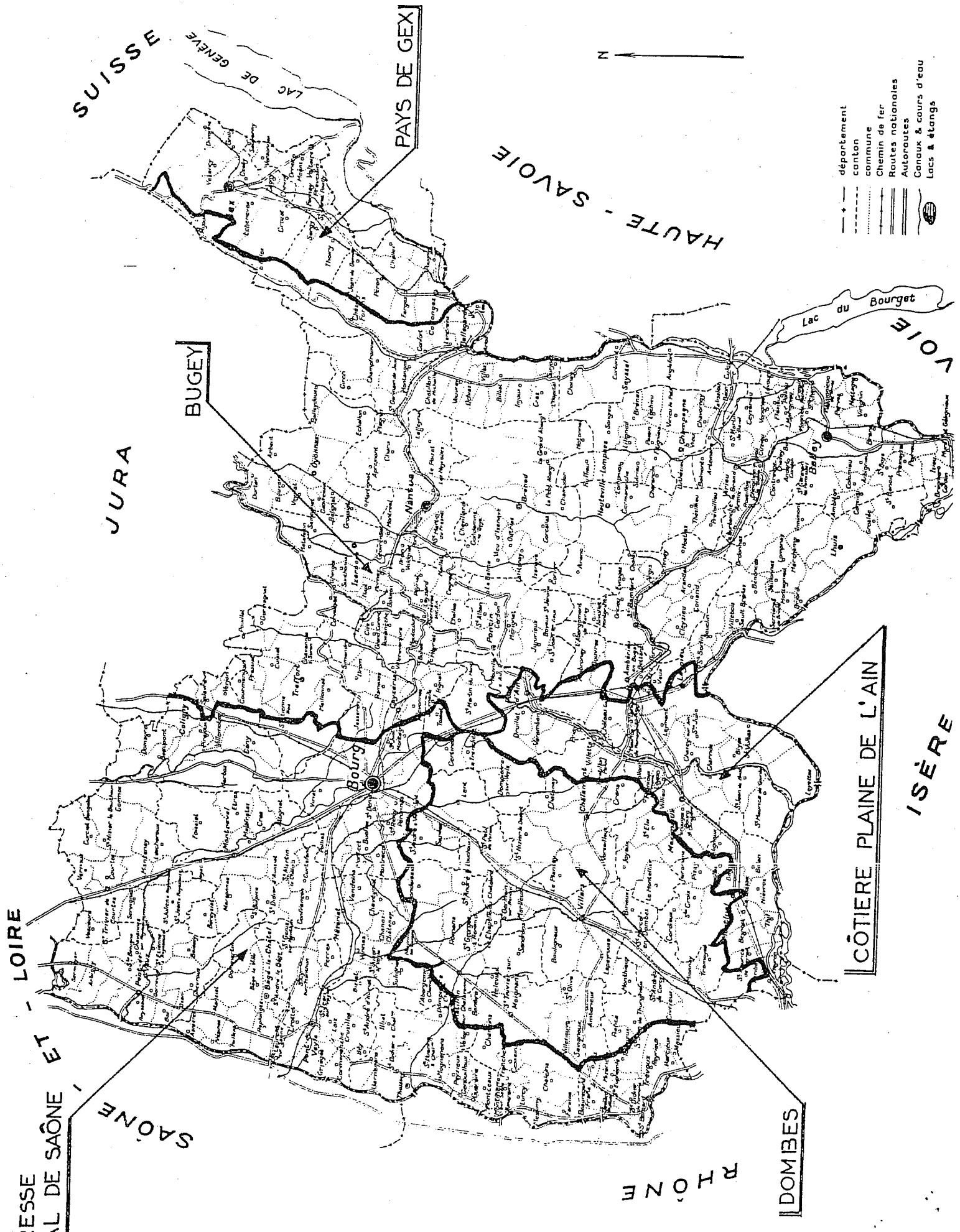
1948

1948

1948

1948

ZONES D'ERMAGE



SAOÛNE - LOIRE
SAOÛNE - LOIRE

SAVOIE
SAVOIE

BUGEY

JURA

PAYS DE GEX

HAUTE - SAVOIE

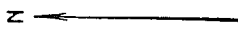
CÔTIÈRE PLAINE DE L'AIN

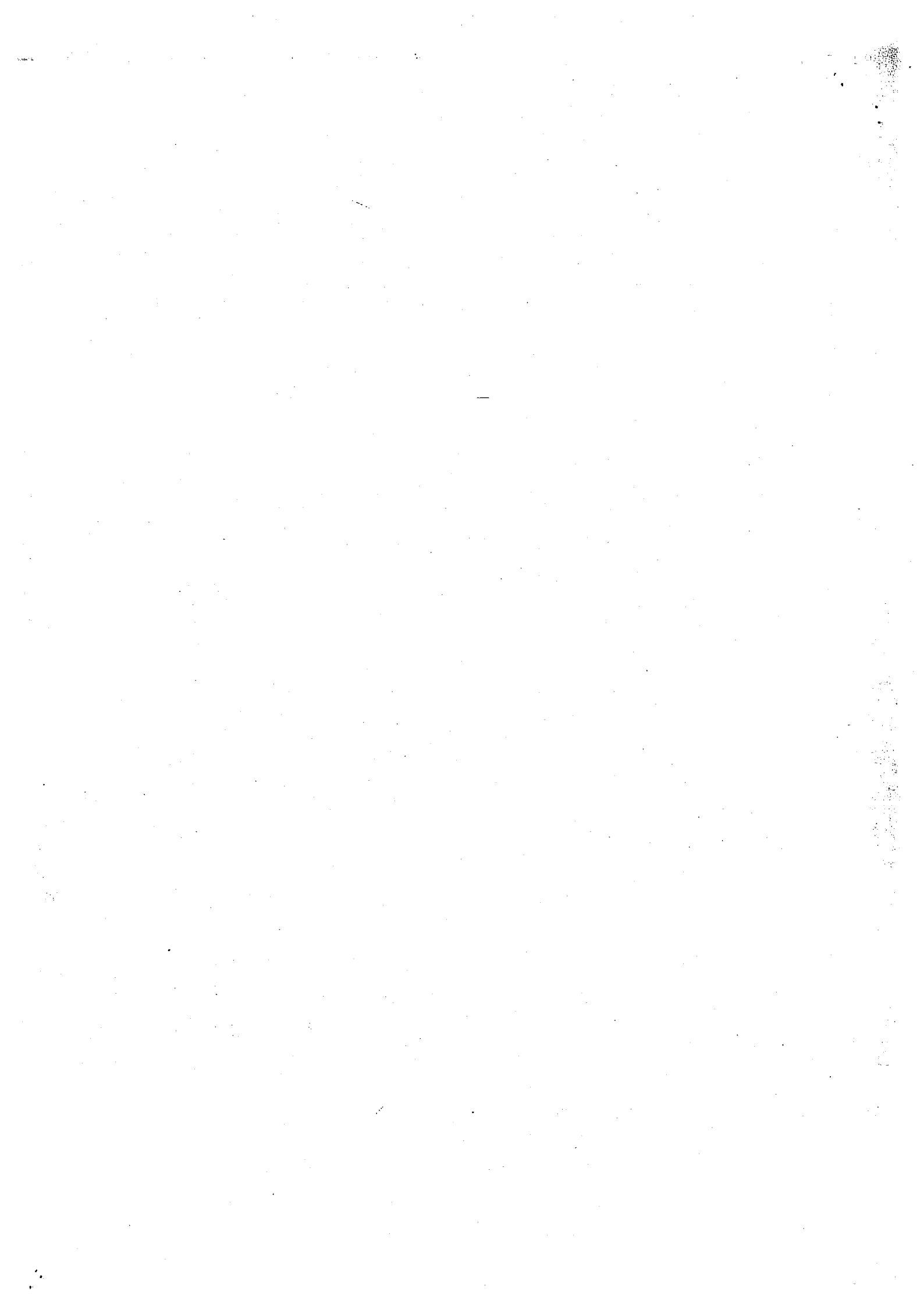
ISÈRE

RHÔNE

DOMBES

- département
- canton
- commune
- Chemin de fer
- Routes nationales
- Autoroutes
- Canaux & cours d'eau
- Lacs & étangs





LISTE DES DENREES-FERMAGE

Article 3

Article 812 du Code Rural

Ex. Arrêté préfectoral du 15 Décembre 1969

ARTICLE 3 - Pour les exploitations de polyculture et d'élevage, les denrées qui serviront exclusivement de base au calcul du prix des baux sont les suivantes :

- Modifié
par
arrêté
du 12.10.95*
- le blé,
 - le lait,
 - la viande de boeuf, 1ère qualité,
 - la viande de porc.

Une, plusieurs ou la totalité de ces denrées pourront être retenues pour le calcul.

DETERMINATION DES FERMAGES et DES CATEGORIES DE BIENS

Article 4 - Terrains nus loués pour 9 ans

Article 812 du Code Rural

Ex. arrêté préfectoral du 15 Décembre 1969

ARTICLE 4 - Détermination du fermage

Pour évaluer le fermage des terrains nus, ceux-ci sont divisés en "îlots" de culture homogènes.

Chaque îlot sera noté d'après les critères indiqués plus bas pour chaque région.

La note moyenne à l'hectare d'un ensemble d'îlots est obtenue comme suit :

- nombre de points à l'hectare de chaque îlot multiplié par la surface de l'îlot,
- la note moyenne à l'hectare du terrain loué est obtenue en divisant le total des résultats de ces multiplications par la surface totale des îlots

Le point équivaut au 1/100 du fermage maximum de la première catégorie dans chaque région considérée.

Le fermage/ha résulte donc de la quantité de denrées correspondant à 1 point (ou sa valeur en espèces) X par le nombre de points/ha.

ARTICLE 4-01 - REGION I - BRESSE

a) Notation (en points) des terrains nus

1 - Qualité du sol (voir définition détaillée ci-dessous) (b)	
1er groupe	55 à 70 points
2è groupe	35 à 54 points
3è groupe	15 à 34 points
4è groupe	8 à 14 points
2 - Exposition, relief, altitude, forêts, haies	1 à 10 points
3 - Forme, surface	1 à 10 points
4 - Accès, éloignement et éventuellement groupement	1 à 10 points

b) Qualité du sol en BRESSE

1er groupe : 55 à 70 points

- Terres fertiles, généralement argilo-limoneuses, profondes, saines, en légère pente.

2è groupe : 35 à 54 points

- Limons battants de plateaux assainissables, sans difficultés particulières
- Terrains du 1er groupe mais avec des sources et mouillères.
- Terres argileuses de bas fonds, inondables.
- Terres avec graviers ou sableuses, profondes, peu sensibles à la sécheresse.

3è groupe : 15 à 34 points

- Terres de graviers ou sableuses, sensibles à la sécheresse.
- Terrains limoneux, difficiles à assainir.

4è groupe : 8 à 14 points

- Terres inondables, généralement argileuses.
- Terrains caillouteux ou sableux, très sensibles au sec.
- Terrains dont la pente interdit tous travaux mécaniques.

c) Valeur du point

:	<u>Dennées</u>	:	<u>Quantité</u>	:	<u>Cours au jour</u>	:	<u>Valeur en</u>	:
:		:		:	<u>de l'arrêté</u>	:	<u>espèces</u>	:
1 Point	{ Blé	:	1,3041 Kg	:	75 F le qtal	:	0,9781	:
	{ +	:		:		:		:
	{ Lait	:	1,11021 L	:	0,881 F le L	:	0,9781	:
	{ +	:		:		:		:
	{ Boeuf 1ère	:	0,15599 Kg	:	6,27 F le Kg	:	0,9781	:
	{ qualité	:		:		:		:
	{ +	:		:		:		:
	{ Porc	:	0,1809 Kg	:	5,20 F le Kg	:	0,9781	:
	:	:		:		:		:
	:	:		:		:	3,9125	:

ARTICLE 4-02 - REGION II - DOMBES

a) Notation (en points) des terrains nus

1 - Qualité du sol (voir définition détaillée ci-dessous) (b)	
1er groupe	65 à 75 points
2è groupe	40 à 64 points
3è groupe	20 à 39 points
4è groupe	10 à 19 points
2 - Forêts, haies	1 à 10 points
3 - Forme et surface	1 à 10 points
4 - Accès, éloignement et éventuellement groupement	1 à 5 points

b) Qualité du sol en DOMBES

1 er groupe : 65 à 75 points

Terrains très fertiles

Argile 15 % et +

Couche arable de 30 cm au moins

Pente suffisante (5°/∞ à titre indicatif) permettant l'écoulement de l'eau par les seules façons culturales appropriées :

- labours et tous travaux dans le sens de la pente,
- passage de rigoleuses dans les points bas vers les émissaires.

Relativement peu sensible aux excès d'eau et à la sécheresse.

2è groupe : 40 à 64 points

Terre fertile

Argile 9 % à 14 %

Couche arable de 20 cm

Pentes inférieures à 5°/∞ ou coupées

Écoulement difficile avec utilisation des seules façons culturales et des rigoles appropriées

Comprend d'anciens étangs

Terrain s'asphyxiant facilement craignant le sec

Mauvaise portance et travaux difficiles si pluies.

3è groupe : 20 à 39 points

- Sol moyennement fertile, très imperméable
- Couche arable de moins de 20 cm
- Étangs et anciens étangs ou anciens bois défrichés
- Pente insignifiante, évacuation très difficile
- Long ressuyage nécessaire après pluie pour effectuer travaux.

- Terres caillouteuses - anciennes moraines sur les crêtes
- Travaux difficiles
- Sensibles au sec
- Ne permet pas toutes les cultures

4è groupe : 10 à 19 points

- Terrains médiocres
- Marais et mouillères, bas-fonds.

c) Valeur du point

	<u>Denrées</u>	<u>Quantité</u>	<u>Cours au jour</u>	<u>Valeur en</u>
			<u>de l'arrêté</u>	<u>espèces</u>
	(: Blé	: 1,06086 Kg	: 75 F le q	: 0,79565
	(: +	:	:	:
	(: Lait	: 0,90312 L	: 0,881 F le L	: 0,79565
	(: +	:	:	:
	(: Boeuf 1ère	: 0,126897 Kg	: 6,27 F le Kg	: 0,79565
	(: qualité	:	:	:
	(: +	:	:	:
	(: Porc	: 0,153009 Kg	: 5,20 F le Kg	: 0,79565
	:	:	:	:
	:	:	:	: 3,1826
	:	:	:	:

1 POINT

ARTICLE 4-03 - REGION III - PLAINE DE L'AIN

a) Notation (en points) des terrains nus

1 - Qualité du sol (voir définition détaillée ci-dessous) (b)	
1er groupe	65 à 75 points
2è groupe	50 à 64 points
3è groupe	25 à 49 points
4è groupe	10 à 24 points
2 - Relief, forêts, haies	1 à 10 points
3 - Forme, surface	1 à 10 points
4 - Accès, éloignement et éventuellement groupement	1 à 5 points

b) Qualité du sol dans la PLAINE de l'AIN

1er groupe : 65 à 75 points

- Terres d'alluvions ne craignant ni la sécheresse, ni l'humidité.
- Terres fertiles d'une profondeur supérieure à 50 cm reposant sur argile sans silex ne craignant ni l'humidité ni la sécheresse.

2è groupe : 50 à 64 points

- Terres assez homogènes reposant sur graviers, d'une profondeur supérieure à 50 cm, craignant moyennement la sécheresse ou l'humidité.
- Terres de "fromentaux".
- Terres assez homogènes avec silex reposant sur argile et silex d'une profondeur de 30 à 35 cm craignant moyennement la sécheresse et l'humidité.

3è groupe : 25 à 49 points

- Terres moyennement homogènes reposant sur graviers, d'une profondeur de 30 à 50 cm. Sensibles à la sécheresse ou à l'humidité, dans lesquelles on rencontre des cailloux et galets ne gênant pas les façons culturales usuelles de la région.
- Terres peu homogènes avec beaucoup de silex reposant sur argile et silex d'une profondeur de 20 à 30 cm, sensibles à la sécheresse et à l'humidité.

4è groupe : 10 à 24 points

- Terres d'une profondeur inférieure à 30 cm. Très sensibles à la sécheresse et fortement caillouteuses.
- Terrains de sables pauvres ou graviers.
- Terres en pente où l'utilisation du matériel est impossible.
- Terres fréquemment inondables.
- Terres noires, hétérogènes, très froides, inondables, avec de nombreuses sources, très difficilement labourables.

c) Valeur du point

<u>1 POINT</u>	<u>Denrées</u>	<u>Quantité</u>	<u>Cours au jour</u> <u>de l'arrêté</u>	<u>Valeur en</u> <u>espèces</u>
(: Blé	:	0,95682 Kg	: 75 F le qtal	: 0,71762
(: +	:		:	:
(: Lait	:	0,81455 L	: 0,881 F le L	: 0,71762
(: +	:		:	:
(: Boeuf 1ère	:	0,11445 Kg	: 6,27 F le Kg	: 0,71762
(: qualité	:		:	:
(: +	:		:	:
(: Porc	:	0,13800 Kg	: 5,20 F le Kg	: 0,71762
:	:		:	: 2,8705
:	:		:	:

ARTICLE 4-04 - REGION IV - BUGEY

a) Notation (en points) des terrains nus

1 - Qualité du sol (voir définition détaillée ci-dessous) (b)	
1er groupe	70 à 84 points
2è groupe	60 à 69 points
3è groupe	30 à 59 points
4è groupe	16 à 29 points
5è groupe	5 à 15 points
6è groupe	2 à 5 points
7è groupe	1 à 3 points
2 - Exposition, relief, altitude, forêts, haies	
	1 à 10 points
3 - Forme, surface	
	1 à 3 points
4 - Accès, éloignement et éventuellement groupement	
	1 à 3 points

b) Qualité du sol dans le BUGEY

1er groupe : 70 à 84 points

- Terrains de bonne qualité, couche arable profonde sur sous-sol perméable. Labourables sans aucune gêne. Situés à moins de 700 Mètres d'altitude.

2è groupe : 60 à 69 points

- Terrains de profondeur moyenne sur sous-sol perméable, situés à moins de 700 Mètres d'altitude.

3è groupe : 30 à 59 points

Terrains labourables sans aucune gêne :

- Terrains lourds de fond de vallée.
- Terrains blancs.
- Terrains de composition inégale.
- Terrains qui, d'une manière générale, craignent l'humidité ou la sécheresse, et sont situés à moins de 700 mètres d'altitude.

4è groupe : 16 à 29 points

Sols peu épais ou d'épaisseur irrégulière, souvent pierreux, sur roche ou sur sable, mais labour possible.

5è groupe : 5 à 15 points

- Terrains superficiels très difficiles à labourer.
- Prés de fauche accessibles avec matériel mais généralement non labourables

6è groupe : 3 à 5 points

- Landes exploitables et bons pâturages d'altitude, dits parfois alpages.

7è groupe : 1 à 3 points

- Parcours inaccessibles au matériel.
- Mauvais pâturages d'altitude.

c) Valeur du point

:	<u>Démées</u>	:	<u>Quantité</u>	:	<u>Cours au jour</u>	:	<u>Valeur en</u>	:
:	:	:	:	:	<u>de l'arrêté</u>	:	<u>espèces</u>	:
1 POINT	{ Blé	:	0,92823 Kg	:	75 F le qtal	:	0,6961	:
	{ +	:	:	:	:	:	:	:
	{ Lait	:	0,79012 L	:	0,881 F le L	:	0,6961	:
	{ +	:	:	:	:	:	:	:
	{ Boeuf 1ère	:	0,11102 Kg	:	6,27 F le Kg	:	0,6961	:
	{ qualité	:	:	:	:	:	:	:
	{ +	:	:	:	:	:	:	:
	{ Porc	:	0,13386 Kg	:	5,20 F le Kg	:	0,6961	:
	:	:	:	:	:	:	:	:
	:	:	:	:	:	:	2,7847	:

ARTICLE 4-05 - REGION V - PAYS DE GEX

a) Notation (en points) des terrains nus

1 - Qualité du sol (voir définition détaillée ci-dessous) (b)	
1er groupe	60 à 70 points
2è groupe	40 à 59 points
3è groupe	20 à 39 points
4è groupe	5 à 19 points
5è groupe	2 à 5 points
2 - Exposition, relief, altitude, forêts, haies	
	1 à 14 points
3 - Forme, surface	
	1 à 12 points
4 - Accès, éloignement et éventuellement groupement	
	1 à 4 points

b) Qualité du sol dans le PAYS de GEX

1er groupe : 60 à 70 points

- Terres fertiles, profondes et saines. Peu sensibles à la sécheresse et ne craignant pas les excès d'eau.

2è groupe : 40 à 59 points

- Terres moyennement fertiles, profondeur moyenne.
- Comprend aussi les terrains du 1er groupe craignant la sécheresse ou les excès d'eau.

3è groupe : 20 à 39 points

- Terres peu profondes mais encore labourables.
- Très sensibles à la sécheresse.

4è groupe : 5 à 19 points

- A - Terres non labourables.
- B - Bons pâturages d'altitude au-dessous de 850 mètres et facilement fertilisables.

5è groupe : 2 à 5 points

- A - Mauvais pâturages au-dessous de 850 mètres avec peu de sol.
- B - Terrains marécageux.

c) Valeur du point

:	<u>Denrées</u>	:	<u>Quantité</u>	:	<u>Cours au jour</u>	:	<u>Valeur en</u>	:
:	:	:	:	:	<u>de l'arrêté</u>	:	<u>espèces</u>	:
(	Blé	:	1,50773 Kg	:	75 F le quin.	:	1,1308	:
(+	:	:	:	:	:	:	:
(	Lait	:	0,86984 L	:	1,30 F le L	:	1,1308	:
(+	:	:	:	:	:	:	:
(	Boeuf 1ère	:	0,18036 Kg	:	6,27 F le Kg	:	1,1308	:
(	qualité	:	:	:	:	:	:	:
(+	:	:	:	:	:	:	:
(	Porc	:	0,21746 Kg	:	5,20 F le Kg	:	1,1308	:
:	:	:	:	:	:	:	<u>4,5232</u>	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:

1 POINT

ARTICLE 4-10 - Détermination des catégories de biens

Il est institué, suivant les régions, de 5 à 7 catégories de biens, figurant au tableau ci-dessous.

La note obtenue permet de situer les terrains dans l'une des catégories.

I - REGION BRESSE - VAL-de-SAONE

		<u>Quantités de Denrées</u>			
<u>Catégories</u>		<u>blé</u>	<u>Lait</u>	<u>Boeuf</u>	<u>Porc</u>
		<u>Kg</u>	<u>litre</u>	<u>Kg</u>	<u>Kg</u>
1 - 91 à 100 points	max.	130,4	111,0	15,6	18,8
	min.	118,7	101,0	14,2	17,1
2 - 81 à 90 points	max.	117,4	99,9	14,0	16,9
	min.	105,6	89,9	12,6	15,2
3 - 71 à 80 points	max.	104,3	88,8	12,5	15,0
	min.	92,6	78,8	11,0	13,3
4 - 55 à 70 points	max.	91,3	77,7	10,9	13,2
	min.	71,7	61,0	8,6	10,3
5 - 11 à 54 points	max.	70,4	59,9	8,4	10,2
	min.	14,3	12,2	1,7	2,1

II - REGION DOMBES

Quantités de Denrées

<u>Catégories</u>		<u>blé</u> <u>Kg</u>	<u>Lait</u> <u>Litre</u>	<u>Boeuf</u> <u>Kg</u>	<u>Porc</u> <u>Kg</u>
1 - 91 à 100 points	max.	106,1	90,3	12,7	15,3
	min.	96,5	82,2	11,5	13,9
2 - 81 à 90 points	max.	95,5	81,3	11,4	13,8
	min.	85,9	73,2	10,3	12,4
3 - 71 à 80 points	max.	84,9	72,2	10,2	12,2
	min.	75,3	64,1	9,0	10,9
4 - 55 à 70 points	max.	74,3	63,2	8,9	10,7
	min.	58,3	49,7	7,0	8,4
5 - 13 à 54 points	max.	57,3	48,8	6,9	8,3
	min.	13,8	11,7	1,6	2,0

III - REGION COTIERE-PLAINE DE L'AIN

1 - 91 à 100 points	max.	95,7	81,5	11,4	13,8
	min.	87,1	74,1	10,4	12,6
2 - 81 à 90 points	max.	86,1	73,3	10,3	12,4
	min.	77,5	66,0	9,3	11,2
3 - 71 à 80 points	max.	76,5	65,2	9,2	11,0
	min.	67,9	57,8	8,1	9,8
4 - 55 à 70 points	max.	67,0	57,0	8,0	9,7
	min.	52,6	44,8	6,3	7,6
5 - 41 à 54 points	max.	51,7	44,0	6,2	7,5
	min.	39,2	33,4	4,7	5,7
6 - 13 à 40 points	max.	38,3	32,6	4,6	5,5
	min.	12,4	10,6	1,5	1,8

IV - REGION BUGEY-VALROMEY

1 - 91 à 100 points	max.	92,8	79,0	11,1	13,4
	min.	84,5	71,9	10,1	12,2
2 - 81 à 90 points	max.	83,5	71,1	10,0	12,0
	min.	75,2	64,0	9,0	10,8
3 - 71 à 80 points	max.	74,3	63,2	8,9	10,7
	min.	65,9	56,1	7,9	9,5
4 - 55 à 70 points	max.	65,0	55,3	7,8	9,4
	min.	51,1	43,5	6,1	7,4
5 - 41 à 54 points	max.	50,1	42,7	6,0	7,2
	min.	38,1	32,4	4,6	5,5
6 - 25 à 40 points	max.	37,1	31,6	4,4	5,4
	min.	23,2	19,8	2,8	3,3
7 - 5 à 24 points	max.	22,3	19,0	2,7	3,2
	min.	4,6	3,9	0,6	0,7

V - REGION de GEX

<u>Catégories</u>		<u>Quantités de denrées</u>			
		<u>blé</u> <u>Kg</u>	<u>Lait</u> <u>Litre</u>	<u>Boeuf</u> <u>Kg</u>	<u>Porc</u> <u>Kg</u>
1 - 91 à 100 points	max.	150,8	87,0	18,0	21,7
	min.	137,2	79,1	16,4	19,8
2 - 81 à 90 points	max.	135,7	78,3	16,2	19,6
	min.	122,1	70,5	14,6	17,8
3 - 71 à 80 points	max.	120,6	69,5	14,4	17,4
	min.	107,0	61,8	12,8	15,4
4 - 55 à 70 points	max.	105,5	60,9	12,6	15,2
	min.	82,9	47,8	9,9	12,0
5 - 41 à 54 points	max.	81,4	47,0	9,7	11,7
	min.	61,8	35,7	7,4	8,9
6 - 25 à 40 points	max.	60,3	34,8	7,2	8,7
	min.	37,7	21,7	4,5	5,4
7 - 5 à 24 points	max.	36,2	20,9	4,3	5,2
	min.	7,5	4,3	0,9	1,1

ARTICLE 4-20 - Corrections en fonction de la durée du bail

Type 18 ans : c'est-à-dire n'excluant pas le renouvellement (article 870-25 du Code Rural, 2 premiers alinéas)

Type 25 ans : c'est-à-dire à préavis constant (article 870-25 du Code Rural, dernier alinéa).

Les prix déterminés sous l'article 40 sont :

- majorés de :

<u>Durée du bail</u>	<u>Type 18 ans</u>	<u>Type 25 ans</u>
18 ans	+ 10 %	
21 ans	+ 12 %	
24 ans	+ 15 %	
25 ans et +	+ 20 %	+ 10 %

- minorés de :

10 % dès le début du bail si la clause de reprise triennale figure au contrat, dans cas exceptionnels permis par l'article 811 du Code Rural ;

25 % les 2 dernières années seulement en cas de reprise ~~sexennale~~ effective.

ARTICLE 4-30 - Supplément de fermage correspondant aux bâtiments

4-30-1 - Dispositions communes

Pour l'application du présent article, l'appréciation de la valeur locative des bâtiments tient compte de leur état, abstraction faite des réparations ou améliorations effectuées par le fermier.

Les suppléments de fermage correspondant au bâti seront affectés en priorité à l'entretien des bâtiments. Faute par le bailleur d'exécuter les grosses réparations qui lui incombent, le preneur pourra saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux qui se prononcera sur les demandes de réparations ou de dommages-intérêts.

Le preneur, de son côté, est tenu d'assurer les réparations locales et il peut pareillement y être contraint en justice, article 1719 - 1720 - 1728 et 1731 du Code Civil et 854 du Code Rural et suivant.

"Au moment du renouvellement du bail, le fermage peut être revu à l'amiable ou devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, conformément à l'article 812 du Code Rural, c'est-à-dire en tenant compte notamment de l'état des bâtiments. Article 838 du Code Rural".

4-30-2 - Bâtiments d'exploitation

Lorsque les terrains loués sont accompagnés de bâtiments d'exploitation, le fermage vu sous l'Article 40 subit les majorations suivantes :

- I - Bâtiment inutilisable 0 %
- II - Bâtiments médiocres ou pas fonctionnels..... 2 à 4 %
- III - Bâtiments moyens et utilisables dans des conditions normales 5 à 8 %
- IV - Bons bâtiments, fonctionnels 9 à 12 %

Sont compris au nombre des bâtiments de la Catégorie I ceux dont l'usage est rendu dangereux ou qui ne permettent plus d'abriter convenablement les récoltes ou les animaux, en raison de leur défaut d'entretien (murs, toitures, etc...).

Lorsque le fermier utilise effectivement les bâtiments d'exploitation compris au bail pour l'exploitation de terrains appartenant à d'autres bailleurs ou à lui-même et si la surface de ces terrains dépasse à la fois 2 Hectares et 20 % de celle louée avec les bâtiments, le bailleur des bâtiments pourra obtenir du preneur un supplément correspondant à la majoration calculée comme ci-dessus multipliée par la surface de ces autres terrains.

4-30-3 - Bâtiments d'habitation

Le supplément de fermage annuel relatif à l'habitation salubre comprise au bail est fixé à 50 % de la valeur locative déterminée pour l'année 1970 par l'Administration en vue de l'établissement de la Taxe d'Habitation, transformée en quintaux de blé (blé fermage 1970 : 45,75 F).

Le supplément de fermage ne pourra dépasser en aucun cas :

- d'une part, 0,75 q de blé à l'hectare exploité par le fermier,
- d'autre part, une valeur globale équivalente à 25,53 quintaux de blé par an.

Il est précisé que l'habitation comportant une ou plusieurs pièces insalubres ne pourra donner lieu à un supplément de fermage dans la mesure où cette ou ces pièces sont nécessaires au logement convenable de la famille du fermier : enfants et ascendants à charge.

Si le preneur a réalisé des travaux importants, le supplément de fermage sera fixé à l'amiable entre le bailleur et le preneur, pour tenir compte de l'effort particulier fourni par ce dernier.

*Modifiée
par arrêté
 préfectoral
du 14-12-93*

CONDITIONS DU DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

Article 5

Articles 790 à 801 du Code Rural
Ex. arrêté préfectoral du 20 Juillet 1964

ARTICLE 5 - Tout fermier ou descendant subrogé qui serait propriétaire de parcelles de terrain d'une superficie totale égale ou supérieure à celle prévue par la législation en vigueur concernant les structures agricoles, ne pourra exercer le droit de préemption prévu à l'article 793 du Code Rural.
(3 fois la S.M.I.)

* * * * *

CONTRATS-TYPES DE BAUX RURAUX

Article 6

Articles 809 et 861 du Code Rural
Ex. arrêté préfectoral du 27 Mai 1968
Ex. arrêté préfectoral du 23 Novembre 1949
Ex. arrêté préfectoral du 03 Février 1951

ARTICLE 6 - Les contrats-types concernant le bail à ferme, le bail à métayage et le bail à ferme pour les cultures spécialisées figurent en annexe du présent arrêté.

DEROGATIONS AU STATUT DU FERMAGE

Article 7

*modifié : cf arrêté préfectoral
du 26 mai 1988*

Article 809 et 861 du Code Rural
Ex. arrêté préfectoral du 30 Novembre 1970

ARTICLE 7 - Des dérogations peuvent être accordées, conformément à l'article 809 in fine du Code Rural, tant pour l'application du statut du fermage proprement dit que pour l'exercice du droit de préemption, le versement au compte d'amélioration de l'habitat d'un prélèvement à opérer sur le prix du fermage.

Ces dérogations concernent seulement les parcelles d'exploitation ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole d'une superficie égale ou inférieure à UN hectare en polyculture pour l'ensemble du département.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1°) - Les pâturages de montagne dits "Alpages", les étangs de la Dombes et les vignes sont soumis au statut du fermage et à toutes les conséquences qui en découlent lorsqu'ils sont compris dans le bail d'une exploitation agricole si celle-ci est elle-même soumise au dit statut.

Les alpages loués séparément ne sont pas soumis au statut du fermage, sauf s'il est fait dans le bail obligation de culture ou d'entretien à la charge du preneur.

2°) - Pour les cultures fruitières, horticoles et maraîchères, les superficies maxima sont fixées par le contrat bail-type annexé au présent arrêté.

COMPTE D'AMELIORATION DE L'HABITAT RURAL et
DES BATIMENTS D'EXPLOITATION

Article 8

*et loi n° 80-502 du
4 juillet 1980 - article
62.11*

Article du Code Rural 802 à 806 inclus
Ex. arrêté préfectoral du 15 Novembre 1947

ARTICLE 8-0 - Les propriétaires bailleurs de fonds bâtis à fermage ou à colonat partiel doivent être titulaires d'un compte à une Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel dans le but d'assurer l'amélioration de l'habitat rural et des bâtiments d'exploitation.

ARTICLE 8-1 - Entrent uniquement dans le champ d'application du présent arrêté, les exploitations agricoles qui ne font pas l'objet d'une dérogation à l'obligation du contrat écrit (article 809 du Code Rural).

En conséquence, tous les terrains qui ne constituent pas un corps de ferme au sens de l'article 6-0 du présent arrêté sont dispensés de l'obligation du compte d'amélioration de l'habitat rural.

ARTICLE 8-2 - Ce compte sera alimenté chaque année par un prélèvement de 10 % du montant du bail diminué des impôts fonciers.

Les prélèvements dus ou opérés par les bailleurs seront versés à leur compte à la fin de l'année culturale dans les trois mois suivant la parution de l'arrêté préfectoral fixant les prix des denrées pour le calcul des fermages.

Leur recouvrement aura lieu à la diligence de la Caisse Régionale de Crédit Agricole titulaire du compte qui pourra, si elle le juge utile faire contrôler l'emploi des fonds après l'exécution des travaux par la Direction Départementale de l'Agriculture.

Tout litige entre bailleurs et preneurs relatif à la liquidation, au recouvrement du prélèvement et à son utilisation est de la compétence du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux qui peut, le cas échéant, ordonner la mise en oeuvre des travaux.

LISTE des TRAVAUX D'AMELIORATION POUVANT ÊTRE EFFECTUES par
les PRENEURS au FONDS LOUE SANS L'ACCORD PREALABLE du BAILLEUR
MAIS APRES NOTIFICATION des ETATS DESCRIPTIFS et ESTIMATIFS à CELUI-CI

Article 9

Code Rural, articles 836 - 836-1 et 847 à 851 inclus
Ex. arrêté préfectoral du 27 Mai 1968

- ARTICLE 9-0 - La liste des travaux pouvant être effectués par le preneur sans l'accord préalable du bailleur mais après notification des états descriptifs et estimatifs à celui-ci, est établie ainsi qu'il suit :
- 9-01 - Travaux sur bâtiments existants pour la protection des animaux, étables, porcheries
- sols et rigoles d'évacuation de purin et de lisier, système de traitement des lisiers,
 - aménagement d'un local existant pour une meilleure utilisation,
 - pose d'auges, d'abreuvoirs, mangeoires, ventilation, à l'exclusion des appareils,
 - installation de canalisations d'eau, d'électricité (lumière et force) à l'exclusion des appareils,
 - aménagement d'ouvertures adaptées à l'utilisation rationnelle des bâtiments,
 - enduits à la hauteur exigée par la réglementation sanitaire départementale,
 - aménagement des accès et abords des bâtiments existants,
 - installation d'auvents.
- 9-02 - Travaux sur bâtiments existants pour la conservation des récoltes
- bardage d'un hangar sur pignon exposé au vent et sur partie haute de l'autre pignon, jusqu'à hauteur des gouttières,
 - établissement des gouttières et des tuyaux de descente des eaux de pluie,
 - aménagement d'ouvertures de desserte,
 - installation d'auvents,
 - aménagement d'un local existant pour une meilleure utilisation (tels qu'ensilage, ventilation, séchage),
 - aménagement des accès,
 - abri pour tanks de réfrigération du lait.
- 9-03 - Travaux sur constructions existantes pour la conservation des fertilisants organiques
- amélioration des plates-formes à fumier,
 - amélioration des fosses à purin et à lisier,
 - établissement de canalisations de collecte,
 - système de traitement des lisiers.
- 9-04 - Participation à des travaux collectifs ou particuliers à condition qu'ils soient effectués dans des conditions techniques approuvées par les services officiels compétents, d'assainissement, de drainage, et d'irrigation, ainsi qu'aux travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols, sans changer leur destination naturelle, tels que labours de défoncement, dérochement, dissociation du sol à l'explosif.
- 9-05 - Les travaux d'amélioration de l'habitat effectués par le preneur et les conditions d'indemnisation en sortie de bail sont prévus dans la Loi 67 561 du 12/07/1967 et le décret pris pour son application (N° 68 976 du 9/11.1968).

TABLES D'AMORTISSEMENT EN VUE du CALCUL de CERTAINES INDEMNITES
AUXQUELLES les PRENEURS ONT DROIT

Article 10

Code Rural, article 848

Ex. arrêté préfectoral du 17 Novembre 1971

ARTICLE 10 - Les tables d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit en application de l'article 848-1 du Code Rural sont fixées comme suit pour le département de l'AIN.

10-0 - BATIMENTS D'EXPLOITATION

	<u>Durée</u> <u>d'Amortis-</u> <u>sement</u>
10-00 - Ouvrages autres que ceux définis aux 3e et 4e en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierre d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et aggloméré de ciment (parpaings) ; ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité.	
a) Bâtiments neufs spécifiques : silos, étables, loges à porcs, fosses à fumier, lisier, purin, locaux annexes, salles de traite (maçonnerie) traitement lisier, etc...	30 ans
Bâtiments neufs non spécifiques : hangars métalliques, portiques et bois traité, etc...	30 ans
b) Aménagements en dur dans bâtiments anciens	25 ans
10-01 - Ouvrages autres que ceux définis au 3e et 4e en matériaux légers tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et amiante ciment ; Ossature et charpentes autres que celles précédemment définies.....	18 ans
10-02 - a) Couverture en tuiles ou ardoises	25 ans
b) Couvertures en tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 MM amiante-ciment et matériaux de qualité au moins équivalente	20 ans
10-03 - Autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment	15 ans
<u>10-1 - OUVRAGES INCORPORES AU SOL</u>	
10-10 - <u>Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérées au 2e.</u>	
a-1 - Installation d'alimentation en eaux et irrigation	
- fonte	30 ans
- acier et tuyau C.P.V. amiante-ciment	10 ans
- puits	20 ans
a-2 - Drainage avec tuyauterie plastique ou poterie, après étude technique par organisme compétant ayant donné des conclusions favorables	30 ans
a-3 - Assainissement par canalisation (béton et tuyaux)	30 ans
a-4 - Autres cas non énumérés ci-dessus (Forages gainés acier)	10 ans
b - Installations électriques dans des bâtiments autres que des étables suivant normes de l'E.D.E.	25 ans
c - Installations électriques dans des étables et installations extérieures conformes aux normes de l'E.D.F.	15 ans
10-11 - <u>Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments</u>	
a) Ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles ex : matériel fixe de salle de traite, cornadis	18 ans
b) Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement	9 ans

ECHANGES EN JOUISSANCE

Article 11

Article 835 du Code Rural -

ARTICLE 11 - Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges ou location de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance. Pour l'ensemble du département, les échanges prévus à l'article 835 du Code Rural, ne peuvent porter sur plus de 80 % du fonds loué d'un même bailleur, sauf si la surface de ce fonds n'excède pas le cinquième de la superficie minimum d'installation définie à l'article 188-3, alinéa 1er du Code Rural. Dans ce cas, les échanges peuvent porter sur la totalité du bien loué. Dans le département et pour les exploitations de polyculture, la superficie minimum d'installation (S.M.I.) est fixée à 16 hectares soit le 1/5 :
3 ha 20 ca.

Ils sont soumis à l'agrément préalable du propriétaire ; en cas de désaccord entre les parties, l'échange ou la location peut être autorisé par le Tribunal Paritaire.

Article 12

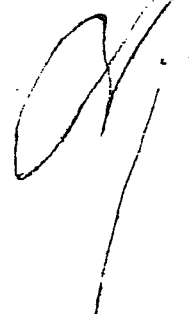
ARTICLE 12 - Le présent arrêté est applicable aux baux en cours dans les conditions prévues à l'article 34 de la Loi du 15 Juillet 1975 et prendra effet le 1er jour du mois qui suit la date de sa signature.

Article 13

ARTICLE 13 - Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Messieurs les Sous-Préfets, Messieurs les Maires du Département et Monsieur l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Agriculture de l'AIN, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

BOURG-en-BRESSE, le 10 Mai 1978

LE PREFET,



DEPARTEMENT DE L'AIN

CONTRAT-TYPE du BAIL A FERME

Entre les soussignés M
(Nom, Prénoms, Profession) propriétaire bailleur, demeurant à
. d'une part, et M (Nom, Prénoms,
Profession) et de lui assisté et autorisé de Madame
. (Nom, Prénoms) son épouse, demeurant ensemble à
agissant conjointement et solidairement comme fermiers, d'autre part, il a été établi
le présent bail aux conditions générales et particulières qui suivent :

M par les présentes, remet à bail à ferme
pour une durée de neuf (9) années consécutives, à compter du 11 Novembre 19 , pour
prendre fin le 11 Novembre 19 , à M et Mme
qui acceptent, le domaine commune de
bien connu des preneurs qui déclarent l'avoir visité (bâtiments et terrains) en vue
des présentes et avoir reçu les éclaircissements nécessaires.

Réserves étant faites dans le sens des termes de l'article 1er des condi-
tions générales ci-après le domaine paraît être cadastré comme suit :

n° des parcelles (l'indication des parcelles
composant le domaine demeure facultative).

Lieux dits

Contenances

Indications cadastrales

Bois taillis compris ou non dans les biens affermés.

CONDITIONS GENERALES

Article 1er - Désignation des biens loués : le bailleur remet à bail à
ferme aux preneurs, le domaine désigné ci-dessus. La conta-
nance n'est pas garantie. Toutefois, dans le cas où la différence entre la contenance
ci-dessus indiquée et celle réelle excéderait un vingtième (1/20) en plus ou en moins,
la partie lésée obtiendrait une augmentation ou une diminution du fermage, conformément
aux dispositions des articles 1765, 1617 et suivants du Code Civil, à la condition que
la demande soit formulée dans le délai d'une année à compter de la date de l'entrée en
jouissance, et sans qu'en aucun cas l'erreur de contenance puisse permettre de se désis-
ter du contrat si elle n'est pas dolosive.

Article 2 - Exclusions - Tous les arbres anciens ou nouveaux y compris
les baliveaux, morts ou vifs, restent la propriété du bailleur
qui en dispose à son gré, étant entendu que, pour les cultures fruitières, les arbres
ne peuvent être enlevés par le bailleur qu'après leur dépérissement. Les fermiers ne
pourront couper par le pied ou arracher aucun arbre, mort ou vif, sans le consentement
exprès, et par écrit, du bailleur, qui dans les conventions particulières, précisera
les arbres qui doivent être abattus.

Les fermiers auront, pour leur chauffage, la coupe des haies et des buis-
sons du domaine, ainsi que, chaque année, la coupe d'une partie de la superficie des
taillis, compris dans le présent bail, en commençant par les parties les plus âgées et
en laissant cent baliveaux à l'hectare. Cette partie à couper chaque année sera indiqué
aux conditions particulières.

Le bailleur se réserve le droit de faire toutes plantations qui lui conviendraient dans les endroits anciennement boisés et dans les terrains incultes.

Article 3 - Modifications au domaine - Le bailleur aura la faculté de modifier la composition du domaine par voie d'échange, d'achat ou de vente, après accord entre les deux parties. Cette modification doit tendre au regroupement du domaine. Le fermage annuel serait alors modifié proportionnellement à l'augmentation ou à la diminution de la valeur des terrains.

La jouissance des terrains échangés devrait être réservée aux fermiers jusqu'à la levée des récoltes. Il y aurait lieu à indemnités au profit de l'une ou l'autre partie pour plus-value ou moins-value, cette indemnité en cas de désaccord devant être fixée par expert.

Le bailleur se réserve également la possibilité de reprendre, sur le domaine tel qu'il est constitué, une étendue égale à un dixième (1/10) de la contenance indiquée au présent bail avec maximum de 50 ares, destinée à l'installation d'une maison d'habitation avec dépendances et jardins pour son usage ou celui de sa famille. Le prix du fermage serait alors modifié en conséquence.

Article 4 - Sous-Location - Les fermiers ne pourront sous-louer tout ou partie de leurs droits au présent bail sans l'autorisation expresse, et par écrit du bailleur, qui règlera les conditions de cette sous-location.

Toutefois, pour les parcelles écartées de la masse principale de l'exploitation, les fermiers pourront les sous-louer sous réserve d'un accord par écrit avec le bailleur, qui pourra exercer un droit de reprise sur ces parcelles.

Article 5 - Droit de chasse - Le droit de chasse sur le domaine appartient au bailleur exclusivement, qui en jouira comme bon lui semblera. Les parties se conformeront aux dispositions en vigueur et à celles qui le deviendraient par la suite, quant à l'exercice par le preneur du droit de chasser que lui accorde actuellement la Loi.

Article 6 - Un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans les trois mois qui suivent l'entrée en jouissance. Passé ce délai ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente saisit le Président du Tribunal Paritaire statuant en référé pour faire désigner un expert qui aura pour mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs. L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer ultérieurement les améliorations qui auront été apportées par le preneur ou les dégradations constatées aux constructions, aux fonds et aux cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments, l'état des terres et leur degré d'entretien ainsi que leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Article 7 - Nouveau (arrêté préfectoral du 12 Mars 1947)
Adhésion aux conditions - Le présent bail est fait aux clauses, charges et conditions suivantes que les deux parties s'engagent à exécuter, les preneurs solidairement.

Article 8 - Obligation d'habiter - Les preneurs seront tenus d'habiter les bâtiments du domaine personnellement et effectivement, avec leur famille et leurs domestiques, sauf autorisation spéciale du bailleur.

Article 9 - Nouveau (arrêté préfectoral du 12 Mars 1947)
Jouissance en bon père de famille - Les preneurs ne pourront cultiver d'autre domaine mais pourront cultiver d'autres parcelles avec accord écrit du propriétaire, celui-ci ne pouvant refuser son accord sans raison valable. Ils jouiront de la propriété louée en bon père de famille.

Article 10 - Servitudes, usurpation et dégâts - Les preneurs supporteront toutes les servitudes établies sur le fonds antérieurement à leur entrée en jouissance.

Ils s'opposeront à tous empiètements, usurpations, déplacements de bornes, destruction de bornes qui pourraient être commis sur les biens loués. Ils ne devront ni faire, ni souffrir qu'il y soit fait aucun dégâts, dégradation ou détérioration.

S'il en était commis, ils seraient tenus de prévenir le propriétaire dans le délai d'un mois du jour qu'ils en auraient eu connaissance, sous peine d'en être personnellement responsables.

Article 11 - Améliorations culturales - Les preneurs devront appliquer les mesures d'amélioration de la culture et de l'élevage préconisées par la Commission Consultative des Baux Ruraux.

Article 12 - Prés - Les preneurs ne pourront créer de prés neufs qu'à la condition que cette transformation ne cause pas de préjudice au domaine.

Article 13 - Pailles, fourrages et fumiers - Sous réserve de conventions particulières différentes et stipulées par écrit, les preneurs feront consommer sur les lieux ou convertir en fumier, les pailles et fourrages du domaine sans pouvoir en distraire ou en vendre, aucune partie. Tous les engrais ou fumiers provenant des biens loués seront employés uniquement à l'amendement de ces derniers. La dernière année du bail, ils rentreront dans les bâtiments du domaine tous les foin et pailles en provenant, sans pouvoir en disposer, sauf pour les besoins du bétail employé aux semailles.

Article 14 - Entretien des arbres - Les preneurs auront le plus grand soin des arbres fruitiers existant sur les terres affermées et de ceux qui pourraient être plantés après accord entre bailleur et preneurs au cours du bail pour le remplacement des arbres morts depuis l'établissement de l'état des lieux, les plants seront fournis par le bailleur et le travail par les preneurs.

Article 15 - Clôtures et chemins - Sous réserve des dispositions de la législation en vigueur, les preneurs tiendront constamment en bon état les clôtures et barrières, répareront les brèches qui pourraient y exister, ils surtailleront les haies vives au printemps et à l'automne, le tout selon l'usage des lieux. Les preneurs pourront supprimer totalement les haies pour réunir des parcelles.

Article 16 - Bâtiments - Pendant toute la durée du bail, les preneurs entretiendront les bâtiments et dépendances en bon état et y effectueront les réparations locatives.

Article 17 - Impôts - Les impôts fonciers sont à la charge du propriétaire, Les preneurs devront supporter tous les impôts à leur nom : côte mobilière, bénéfiques agricoles ou autres, ainsi que les journées d'homme et de voiture, qui sont ou pourront être imposées au domaine, ou toute taxe vicinale destinée à les remplacer.

Article 18 - Assurance contre l'incendie - L'assurance contre l'incendie des bâtiments loués est à la charge du propriétaire. Les preneurs feront assurer contre l'incendie pour une somme suffisante, à un organisme d'assurance notoirement solvable, leur mobilier, leur matériel, leurs bestiaux et leurs récoltes, et à toute réquisition justifieront au bailleur l'exécution de cette clause par la présentation du contrat d'assurance et les quittances.

En ce qui concerne les risques locatifs, les bailleurs pourront abandonner leur droit de recours contre les preneurs moyennant quoi ceux-ci s'engagent à payer, en plus du prix du fermage, la surprime exigée des bailleurs par l'organisme d'assurance pour cet abandon de recours.

Dans le cas d'incendie total ou partiel, des bâtiments loués, aucune des parties ne pourra être contrainte à reconstruire.

Les preneurs pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre, en avertissant le bailleur de leur intention par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois au plus tard après l'incendie, avec effet à la fin de l'année culturale en cours. Ils seront donc tenus de continuer l'exécution du bail jusqu'à cette date, et le bailleur pourra faire aux frais des fermiers, tous actes conservatoires de ses droits.

Article 19 - Calamités agricoles - Les preneurs ne pourront réclamer aucune diminution du fermage ni indemnité quelconque pour cause de grêle, gelée, coulure, inondation, sécheresse, épizootie, ou autres cas fortuits prévus ou imprévus.

DU PRIX DU BAIL

Article 20 - Montant du fermage - Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement par les preneurs au bailleur, du fermage annuel représenté par les quantités de denrées indiquées aux conditions particulières. La conversion en argent de ces denrées sera, s'il y a lieu, faite au cours imposé par la législation en vigueur, à chaque échéance, ou à défaut d'après les indications figurant aux conditions particulières et acceptées d'un commun accord entre les parties.

Article 21 - Echéances - Le montant du fermage est versé à terme échu suivant les usages locaux.

Article 22 - Le paiement du fermage déterminé par les articles 20 et 21 ci-dessus sera effectué en nature ou en espèce suivant les conditions légales.

Article 23 - Garanties de paiement - Pour garantir le paiement des fermages et l'exécution des conditions du bail, les preneurs devront constamment tenir l'exploitation garnie de mobilier, de bétail et de matériel de culture en quantité et de valeur suffisante pour répondre de leurs engagements, et les tenir assurés contre l'incendie comme il est dit à l'article 18.

En outre, toutes les récoltes des biens affermés devront être par leurs soins, engrangées dans les bâtiments de la ferme ou disposées en meules sur les terres de la ferme. Ces récoltes ne pourront être déposées ailleurs qu'avec l'autorisation spéciale et écrite du bailleur.

DE LA DUREE DU BAIL

Article 24 - Durée du bail - Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives.

En cas de renouvellement, le prix du nouveau bail sera fixé suivant le règlement en vigueur et accord des parties. Celle des parties qui ne voudrait pas le renouvellement, devra en donner préavis à l'autre partie 18 mois avant son expiration, faute de quoi, un renouvellement de 9 ans s'opérera par tacite reconduction.

Le bailleur se réserve expressément la faculté de reprendre le domaine affermé pour y installer un fils ou une fille ayant atteint l'âge de la majorité qui devra exploiter personnellement. Il se réserve également la faculté de reprendre le domaine affermé par lui-même ou par un tiers, en conférant le droit au cours du bail

En outre, pour tout ce qui concerne le droit de renouvellement ou de résiliation, le bailleur, les preneurs ou leurs ayants droit se conformeront aux conditions indiquées dans la législation en vigueur ou qui seraient prévues par la suite dans des modifications à cette législation.

Article 25 - Résiliation - Le bail serait résilié, si bon semble au bailleur, dans les cas suivants :

- 1°) - Retards réitérés du paiement des fermages, à moins que les retards ne soient dûs à une cause de force majeure ;
- 2°) - Agissements des preneurs de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds en particulier ceux énumérés par l'article 1766 du Code Civil ;
- 3°) - Refus des preneurs d'appliquer les mesures d'améliorations dont il a été question à l'article II ci-dessus.

En outre, dans le cas où les preneurs ne pourraient plus assurer le travail de la ferme, notamment en cas de décès ou d'incapacité grave et permanente de travail du fermier ou d'un membre de sa famille indispensable à la ferme, les parties auraient le droit de résilier le bail à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas du décès du fermier, il y a solidarité et indivisibilité entre les héritiers et les représentants du fermier et éventuellement l'époux survivant, pour le paiement du fermage et l'exécution du présent bail.

Article 26 - Fin de bail - Le fermage de la dernière année devra être payé au plus tard la veille de la sortie des preneurs et avant tout déplacement. Un état des lieux sera fait dans un délai maximum de 1 mois après la sortie des preneurs, dans les mêmes conditions que celui prévu pour l'entrée (Article 6).

Seront réglées conformément aux usages locaux toutes les questions relatives aux droits et devoirs respectifs des fermiers sortants et entrants, notamment en ce qui concerne :

- l'exercice du droit de visite du futur fermier avant son entrée,
- la conversion en cultures fourragères des terres labourables,
- le droit colonique.

En outre, les fermiers sortants laisseront la liberté des terres dès l'enlèvement des récoltes de la dernière année.

Article 27 - Améliorations apportées par le preneur - Indemnités en fin de bail -

Les améliorations pouvant être apportées par le preneur au fonds loué sont de 3 ordres :

- 1°) Les améliorations culturales, et pour réaliser la réunion ou le groupage de plusieurs parcelles attenantes, la suppression dans les limites du fonds loué, des talus, haies, rigoles (sans modifier la destination des eaux) et arbres dits de feu, qui les séparent ou les morcellent lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation.

Les travaux de cette première catégorie pourront être réalisés sans notification préalable au bailleur.

2°) Les améliorations concernant l'habitat rural, réalisées dans les conditions prévues par la Loi n° 67 561 du 12 Juillet 1967, et celles concernant l'exploitation proprement dite, déterminées par l'Arrêté Préfectoral pris en application de l'article 850 du Code Rural.

Les travaux de cette deuxième catégorie pourront être réalisés sans l'accord préalable du bailleur, mais devront toutefois lui être notifiés deux mois avant leur exécution par lettre recommandée.

3°) Les autres améliorations ou réparations devront résulter d'une clause du bail ou être autorisées par le bailleur.

Le montant de l'indemnité éventuellement due par le bailleur au preneur sortant sera fixé conformément aux dispositions de l'article 348 du Code Rural.

En cas de vente du bien loué, l'acquéreur doit être averti par l'Officier Public ou Ministériel chargé de la vente, du fait qu'il supportera à la sortie du preneur, la charge de l'indemnité éventuellement due à celui-ci.

DE LA CONCLUSION DU BAIL

Article 28 - Omissions et dérogations - Tout ce qui n'a pas été précisé par les présentes sera réglé conformément à la réglementation en vigueur aux usages locaux, et aux conventions tacites dont la preuve pourra être faite par tous moyens.

Les dérogations aux dispositions établies par les présentes devront faire l'objet de conventions écrites, signées par les deux parties.

Article 29 - Les frais et droits d'enregistrement des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge des preneurs. Les honoraires du notaire seront acquittés par celle des parties qui aura réclamé son concours.

DES CONDITIONS PARTICULIERES

Article 30 - Exclusions - Conformément à l'article 2 des conditions générales les preneurs pourront couper chaque année des taillis compris dans le présent bail.

.....

En outre, sont exceptés du présent bail :

.....

Article 31 - Cheptel - Le cheptel mis à la disposition du fermier par le bailleur est désigné dans la nomenclature figurant ci-après :

a) Cheptel bétail :
(Nature des animaux, âges, hauteur ou poids)

b) Cheptel semences :

Article 32 - Montant du fermage - Le fermage annuel prévu à l'article 20 des Conditions Générales sera représenté par des quantités de denrées énumérées ci-après :

.....

Article 33 - Nouveau (Arrêté Préfectoral du 23 Novembre 1949)
Païement du Fermage - Le païement du fermage s'effectuera :

- 1°) - soit en nature, et dans les conditions suivantes :

- 2°) - soit en espèce, et dans les conditions suivantes :

- 3°) - soit partie en nature, partie en espèces, et dans les conditions
 suivantes :

Article 34 - Enregistrement - Pour l'enregistrement du présent bail, les
 parties sont d'accord pour estimer le montant du fermage à

Article 35 - Election de domicile - Pour l'exécution des présentes les
 parties font élection de domicile au domicile du bailleur.

Fait en triple exemplaire à

Le (en toutes lettres).

LU et APPROUVE (mention écrite par chacune
 des parties)

-:-:-:-:-

DEROGATIONS AU STATUT DU FERMAGE

Article 7

*modifié : cf arrêté préfectoral
du 26 mai 1988*

Article 809 et 861 du Code Rural
Ex. arrêté préfectoral du 30 Novembre 1970

ARTICLE 7 - Des dérogations peuvent être accordées, conformément à l'article 809 in fine du Code Rural, tant pour l'application du statut du fermage proprement dit que pour l'exercice du droit de préemption, le versement au compte d'amélioration de l'habitat d'un prélèvement à opérer sur le prix du fermage.

Ces dérogations concernent seulement les parcelles d'exploitation ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole d'une superficie égale ou inférieure à UN hectare en polyculture pour l'ensemble du département.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1°) - Les pâturages de montagne dits "Alpages", les étangs de la Dombes et les vignes sont soumis au statut du fermage et à toutes les conséquences qui en découlent lorsqu'ils sont compris dans le bail d'une exploitation agricole si celle-ci est elle-même soumise au dit statut.

Les alpages loués séparément ne sont pas soumis au statut du fermage, sauf s'il est fait dans le bail obligation de culture ou d'entretien à la charge du preneur.

2°) - Pour les cultures fruitières, horticoles et maraîchères, les superficies maxima sont fixées par le contrat bail-type annexé au présent arrêté.

Les suppléments de fermage correspondant au bâti seront affectés en priorité à l'entretien des bâtiments. Faute par le bailleur d'exécuter les grosses réparations qui lui incombent, le preneur pourra saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux qui se prononcera sur les demandes de réparations ou de dommages-intérêts.

Le preneur, de son côté, est tenu d'assurer les réparations locales et il peut pareillement y être contraint en justice, article 1719 - 1720 - 1728 et 1731 du Code Civil et 854 du Code Rural et suivant.

"Au moment du renouvellement du bail, le fermage peut être revu à l'amiable ou devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, conformément à l'article 812 du Code Rural, c'est-à-dire en tenant compte notamment de l'état des bâtiments. Article 838 du Code Rural".

4-30-2 - Bâtiments d'exploitation

Lorsque les terrains loués sont accompagnés de bâtiments d'exploitation, le fermage vu sous l'Article 40 subit les majorations suivantes :

- I - Bâtiment inutilisable 0 %
- II - Bâtiments médiocres ou pas fonctionnels..... 2 à 4 %
- III - Bâtiments moyens et utilisables dans des conditions normales 5 à 8 %
- IV - Bons bâtiments, fonctionnels 9 à 12 %

Sont compris au nombre des bâtiments de la Catégorie I ceux dont l'usage est rendu dangereux ou qui ne permettent plus d'abriter convenablement les récoltes ou les animaux, en raison de leur défaut d'entretien (murs, toitures, etc...).

Lorsque le fermier utilise effectivement les bâtiments d'exploitation compris au bail pour l'exploitation de terrains appartenant à d'autres bailleurs ou à lui-même et si la surface de ces terrains dépasse à la fois 2 Hectares et 20 % de celle louée avec les bâtiments, le bailleur des bâtiments pourra obtenir du preneur un supplément correspondant à la majoration calculée ~~comme~~ ci-dessus multipliée par la surface de ces autres terrains.

4-30-3 - Bâtiments d'habitation

Le supplément de fermage annuel relatif à l'habitation salubre comprise au bail est fixé à 50 % de la valeur locative déterminée pour l'année 1970 par l'Administration en vue de l'établissement de la Taxe d'Habitation, transformée en quintaux de blé (blé fermage 1970 : 45,75 F).

Le supplément de fermage ne pourra dépasser en aucun cas :

- d'une part, 0,75 q de blé à l'hectare exploité par le fermier,
- d'autre part, une valeur globale équivalente à 25,53 quintaux de blé par an.

Il est précisé que l'habitation comportant une ou plusieurs pièces insalubres ne pourra donner lieu à un supplément de fermage dans la mesure où cette ou ces pièces sont nécessaires au logement convenable de la famille du fermier : enfants et ascendants à charge.

Si le preneur a réalisé des travaux importants, le supplément de fermage sera fixé à l'amiable entre le bailleur et le preneur, pour tenir compte de l'effort particulier fourni par ce dernier.

édifié
à anéantir
nécessaire
u 14-12-93

II - REGION DOMBES

Quantités de Denrées

<u>Catégories</u>		<u>blé</u> <u>Kg</u>	<u>Lait</u> <u>Litre</u>	<u>Boeuf</u> <u>Kg</u>	<u>Porc</u> <u>Kg</u>
1 - 91 à 100 points	max.	106,1	90,3	12,7	15,3
	min.	96,5	82,2	11,5	13,9
2 - 81 à 90 points	max.	95,5	81,3	11,4	13,8
	min.	85,9	73,2	10,3	12,4
3 - 71 à 80 points	max.	84,9	72,2	10,2	12,2
	min.	75,3	64,1	9,0	10,9
4 - 55 à 70 points	max.	74,3	63,2	8,9	10,7
	min.	58,3	49,7	7,0	8,4
5 - 13 à 54 points	max.	57,3	48,8	6,9	8,3
	min.	13,8	11,7	1,6	2,0

III - REGION CÔTIÈRE-PLAINE DE L'AIN

1 - 91 à 100 points	max.	95,7	81,5	11,4	13,8
	min.	87,1	74,1	10,4	12,6
2 - 81 à 90 points	max.	86,1	73,3	10,3	12,4
	min.	77,5	66,0	9,3	11,2
3 - 71 à 80 points	max.	76,5	65,2	9,2	11,0
	min.	67,9	57,8	8,1	9,8
4 - 55 à 70 points	max.	67,0	57,0	8,0	9,7
	min.	52,6	44,8	6,3	7,6
5 - 41 à 54 points	max.	51,7	44,0	6,2	7,5
	min.	39,2	33,4	4,7	5,7
6 - 13 à 40 points	max.	38,3	32,6	4,6	5,5
	min.	12,4	10,6	1,5	1,8

IV - REGION BUGÉY-VALROMEY

1 - 91 à 100 points	max.	92,8	79,0	11,1	13,4
	min.	84,5	71,9	10,1	12,2
2 - 81 à 90 points	max.	83,5	71,1	10,0	12,0
	min.	75,2	64,0	9,0	10,8
3 - 71 à 80 points	max.	74,3	63,2	8,9	10,7
	min.	65,9	56,1	7,9	9,5
4 - 55 à 70 points	max.	65,0	55,3	7,8	9,4
	min.	51,1	43,5	6,1	7,4
5 - 41 à 54 points	max.	50,1	42,7	6,0	7,2
	min.	38,1	32,4	4,6	5,5
6 - 25 à 40 points	max.	37,1	31,6	4,4	5,4
	min.	23,2	19,8	2,8	3,3
7 - 5 à 24 points	max.	22,3	19,0	2,7	3,2
	min.	4,6	3,9	0,6	0,7

5è groupe : 5 à 15 points

- Terrains superficiels très difficiles à labourer.
- Prés de fauche accessibles avec matériel mais généralement non labourables

6è groupe : 3 à 5 points

- Landes exploitables et bons pâturages d'altitude, dits parfois alpages.

7è groupe : 1 à 3 points

- Parcours inaccessibles au matériel.
- Mauvais pâturages d'altitude.

c) Valeur du point

	<u>Derrées</u>	<u>Quantité</u>	<u>Cours au jour</u> <u>de l'arrêté</u>	<u>Valeur en</u> <u>espèces</u>
1 POINT	(Blé	: 0,92823 Kg	: 75 F le qtal	: 0,6961
	(+	:	:	:
	(Lait	: 0,79012 L	: 0,881 F le L	: 0,6961
	(+	:	:	:
	(Boeuf 1ère	: 0,11102 Kg	: 6,27 F le Kg	: 0,6961
	(qualité	:	:	:
(+	:	:	:	
(Porc	: 0,13386 Kg	: 5,20 F le Kg	: 0,6961	
:	:	:	: 2,7847	
:	:	:	:	

ARTICLE 4-05 - REGION V - PAYS DE GEX

a) Notation (en points) des terrains nus

1 - Qualité du sol (voir définition détaillée ci-dessous) (b)	
1er groupe	60 à 70 points
2è groupe	40 à 59 points
3è groupe	20 à 39 points
4è groupe	5 à 19 points
5è groupe	2 à 5 points
2 - Exposition, relief, altitude, forêts, haies	1 à 14 points
3 - Forme, surface	1 à 12 points
4 - Accès, éloignement et éventuellement groupement	1 à 4 points

b) Qualité du sol dans le PAYS de GEX

1er groupe : 60 à 70 points

- Terres fertiles, profondes et saines. Peu sensibles à la sécheresse et ne craignant pas les excès d'eau.

2è groupe : 40 à 59 points

- Terres moyennement fertiles, profondeur moyenne.
- Comprend aussi les terrains du 1er groupe craignant la sécheresse ou les excès d'eau.

ARTICLE 4-03 - REGION III - PLAINE DE L'AIN

a) Notation (en points) des terrains ms

1 - Qualité du sol (voir définition détaillée ci-dessous) (b)	
1er groupe	65 à 75 points
2è groupe	50 à 64 points
3è groupe	25 à 49 points
4è groupe	10 à 24 points
2 - Relief, forêts, haies	1 à 10 points
3 - Forme, surface	1 à 10 points
4 - Accès, éloignement et éventuellement groupement	1 à 5 points

b) Qualité du sol dans la PLAINE de l'AIN

1er groupe : 65 à 75 points

- Terres d'alluvions ne craignant ni la sécheresse, ni l'humidité.
- Terres fertiles d'une profondeur supérieure à 50 cm reposant sur argile sans silex ne craignant ni l'humidité ni la sécheresse.

2è groupe : 50 à 64 points

- Terres assez homogènes reposant sur graviers, d'une profondeur supérieure à 50 cm, craignant moyennement la sécheresse ou l'humidité.
- Terres de "fromentaux".
- Terres assez homogènes avec silex reposant sur argile et silex d'une profondeur de 30 à 35 cm craignant moyennement la sécheresse et l'humidité.

3è groupe : 25 à 49 points

- Terres moyennement homogènes reposant sur graviers, d'une profondeur de 30 à 50 cm. Sensibles à la sécheresse ou à l'humidité, dans lesquelles on rencontre des cailloux et galets ne gênant pas les façons culturales usuelles de la région.
- Terres peu homogènes avec beaucoup de silex reposant sur argile et silex d'une profondeur de 20 à 30 cm, sensibles à la sécheresse et à l'humidité.

4è groupe : 10 à 24 points

- Terres d'une profondeur inférieure à 30 cm. Très sensibles à la sécheresse et fortement caillouteuses.
- Terrains de sables pauvres ou graviers.
- Terres en pente où l'utilisation du matériel est impossible.
- Terres fréquemment inondables.
- Terres noires, hétérogènes, très froides, inondables, avec de nombreuses sources, très difficilement labourables.

b) Qualité du sol en BRESSE

1er groupe : 55 à 70 points

- Terres fertiles, généralement argilo-limoneuses, profondes, saines, en légère pente.

2è groupe : 35 à 54 points

- Limons battants de plateaux assainissables, sans difficultés particulières
- Terrains du 1er groupe mais avec des sources et mouillères.
- Terres argileuses de bas fonds, inondables.
- Terres avec graviers ou sableuses, profondes, peu sensibles à la sécheresse.

3è groupe : 15 à 34 points

- Terres de graviers ou sableuses, sensibles à la sécheresse.
- Terrains limoneux, difficiles à assainir.

4è groupe : 8 à 14 points

- Terres inondables, généralement argileuses.
- Terrains caillouteux ou sableux, très sensibles au sec.
- Terrains dont la pente interdit tous travaux mécaniques.

c) Valeur du point

:	<u>Denrées</u>	:	<u>Quantité</u>	:	<u>Cours au jour</u>	:	<u>Valeur en</u>	:
:	:	:	:	:	<u>de l'arrêté</u>	:	<u>espèces</u>	:
1 Point	{ Blé	:	1,3041 Kg	:	75 F le qtal	:	0,9781	:
	{ +	:		:		:		:
	{ Lait	:	1,11021 L	:	0,881 F le L	:	0,9781	:
	{ +	:		:		:		:
	{ Boeuf 1ère	:	0,15599 Kg	:	6,27 F le Kg	:	0,9781	:
	{ qualité	:		:		:		:
	{ +	:		:		:		:
	{ Porc	:	0,1809 Kg	:	5,20 F le Kg	:	0,9781	:
	:	:		:		:		:
	:	:		:		:		:
	:	:		:		:	3,9125	:

ARTICLE 4-02 - REGION II - DOMBES

a) Notation (en points) des terrains nus

1 - Qualité du sol (voir définition détaillée ci-dessous) (b)	
1er groupe	65 à 75 points
2è groupe	40 à 64 points
3è groupe	20 à 39 points
4è groupe	10 à 19 points
2 - Forêts, haies	1 à 10 points
3 - Forme et surface	1 à 10 points
4 - Accès, éloignement et éventuellement groupement	1 à 5 points

Arrondissement de BOURG (SUD)

Canton de TREVOUX - Mionnay, Rancé, St André de Corcy, St Jean de Thurigneux, Tramoyes, Civrieux.

Canton de CHALAMONT - Toutes les communes sauf Chatillon la Palud, Villette.

Canton de CHATILLON SUR CHALARONNE - Chatillon, Condeissiat, Romans, St André le Bouchoux, St Georges sur Renom, Sandrans.

Canton de MEXIMIEUX - Faramans (Partie située au Nord-Ouest du G.D. 22), Joyeux, Le Montellier, Rignieux le Franc, St Eloi.

Canton de MONTLUEL - Montluel, Bressolles, Miribel (Nord de la R.N. 84), Pizay, Ste Croix.

Canton de ST TRIVIER SUR MOIGNANS - St Trivier sur Moignans, Ambérieux en Dombes, Baneins, Relevant, Ste Olive, Savigneux, Villeneuve (Côté Est).

Canton de VILLARS LES DOMBES - Toutes les communes.

- COTIERE - PLAINE DE L'AIN

Arrondissement de BOURG(Nord)

Canton de PONT D'AIN - Pont d'Ain, Druillat, Priay, Varambon.

Arrondissement de BELLEY

Canton de AMBERIEU EN BUGHEY - Ambronay (Ouest, Route Ambérieu à St Jean le Vieux), Chateau-Gaillard, Douvres (Ouest, chemin départemental 36 b à Douvres), St Denis en Bugey, St Maurice de Rémens.

Canton de LAGNIEU - Lagnieu, Ambutrix, Blyes, Chazey sur Ain, Leyment, Loyettes, Ste Julie, St Vulbas.

Arrondissement de TREVOUX

Bourg Sud

Canton de CHALAMONT - Chatillon la Palud, Villette.

Canton de MEXIMIEUX - Meximieux, Bourg St Christophe, Charnoz, Faramans (Côté Est), Pérourges, St Jean de Nost, St Maurice de Gourdans, Villieu-Loyes-Mollon.

Canton de MONTLUEL - Balan, Bèlignieux, Beynost, La Boisse, Dagneux, Miribel (Côté Est), Neyron, Niévroz, St Maurice de Beynost, Thil.

• BUGEY

Arrondissement de BOURG

Canton de CEYZERLAT - Toutes les communes.

Canton de COLIGNY - Coligny (Partie Est), Salavre, Verjon.

Canton de PONT D'AIN - Journans, Neuville sur Ain, St Martin du Mont.

Canton de TREFFORT - Toutes les communes sauf St Etienne du Bois.

S O M M A I R E

- Arrêté Préfectoral du 10 Mai 1976 -

Régions Fermages	P 2
Liste des derrées-Fermage	P 5
Détermination des fermages - Bresse	P 5
- Dombes	P 6
- Flaine de l'Ain	P 8
- Eugey	P 9
- Pays de Gex	P 10
Détermination des catégories de biens	P 11
Fermage selon la durée du bail	P 13
Fermage-bâtiments	P 15
Droit de préemption du preneur	P 15
Déroghations au statut du fermage	P 16
- Etangs et Alpagnes -	P 17
Compte d'amélioration à l'habitat	P 18
Liste des travaux d'amélioration du fond	P 19
Table d'amortissement par indemnités au preneur sortant	P 20
Echanges en jouissance	
Carte de délimitation des régions fermages	
<u>ANNEXE I</u> Contrat-type du bail à ferme	
<u>ANNEXE II</u> " " à métayage	
<u>ANNEXE III</u> " " cultures spécialisées	

- Documents divers -

- Memorandum du bailleur et du preneur
- Calcul d'un fermage
- Aménagements des bâtiments
- Installation des étrangers

ERRATUM

Régions naturelles du département
Ajouter page 4 arrondissement de Belley
- Canton d'Hauteville - toutes les communes.

Le bailleur se réserve le droit de faire toutes plantations qui lui conviendraient dans les endroits anciennement boisés et dans les terrains incultes.

Article 3 - Modifications au domaine - Le bailleur aura la faculté de modifier la composition du domaine par voie d'échange, d'achat ou de vente, après accord entre les deux parties. Cette modification doit tendre au regroupement du domaine. Le fermage annuel serait alors modifié proportionnellement à l'augmentation ou à la diminution de la valeur des terrains.

La jouissance des terrains échangés devrait être réservée aux fermiers jusqu'à la levée des récoltes. Il y aurait lieu à indemnités au profit de l'une ou l'autre partie pour plus-value ou moins-value, cette indemnité en cas de désaccord devant être fixée par expert.

Le bailleur se réserve également la possibilité de reprendre, sur le domaine tel qu'il est constitué, une étendue égale à un dixième (1/10) de la contenance indiquée au présent bail avec maximum de 50 ares, destinée à l'installation d'une maison d'habitation avec dépendances et jardins pour son usage ou celui de sa famille. Le prix du fermage serait alors modifié en conséquence.

Article 4 - Sous-Location - Les fermiers ne pourront sous-louer tout ou partie de leurs droits au présent bail sans l'autorisation expresse, et par écrit du bailleur, qui règlera les conditions de cette sous-location.

Toutefois, pour les parcelles écartées de la masse principale de l'exploitation, les fermiers pourront les sous-louer sous réserve d'un accord par écrit avec le bailleur, qui pourra exercer un droit de reprise sur ces parcelles.

Article 5 - Droit de chasse - Le droit de chasse sur le domaine appartient au bailleur exclusivement, qui en jouira comme bon lui semble. Les parties se conformeront aux dispositions en vigueur et à celles qui le deviendront par la suite, quant à l'exercice par le preneur du droit de chasser que lui confère actuellement la Loi.

Article 6 - Un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans les trois mois qui suivent l'entrée en jouissance. Passé ce délai ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente saisit le Président du Tribunal Paritaire statuant en référé pour faire désigner un expert qui aura pour mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs. L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer ultérieurement les améliorations qui auront été apportées par le preneur ou les dégradations constatées aux constructions, fonds et aux cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments, l'état des terres et leur degré d'entretien ainsi que leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Article 7 - Nouveau (arrêté préfectoral du 12 Mars 1947)

Adhésion aux conditions - Le présent bail est fait aux clauses, bases et conditions suivantes que les deux parties s'engagent à exécuter, les preneurs y adhérant librement.

Article 8 - Obligation d'habiter - Les preneurs seront tenus d'habiter les bâtiments du domaine personnellement et effectivement, avec leur famille et leurs domestiques, sauf autorisation spéciale du bailleur.

Article 9 - Nouveau (arrêté préfectoral du 12 Mars 1947)

Jouissance en bon père de famille - Les preneurs ne pourront cultiver d'autre domaine mais pourront cultiver d'autres parcelles avec accord écrit du propriétaire, celui-ci ne pouvant refuser son accord sans raison valable. Ils jouiront de la propriété louée en bon père de famille.

En ce qui concerne les risques locatifs, les bailleurs pourront abandonner leur droit de recours contre les preneurs moyennant quoi ceux-ci s'engagent à payer, en plus du prix du fermage, la surprime exigée des bailleurs par l'organisme d'assurance pour cet abandon de recours.

Dans le cas d'incendie total ou partiel, des bâtiments loués, aucune des parties ne pourra être contrainte à reconstruire.

Les preneurs pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre, en avertissant le bailleur de leur intention par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois au plus tard après l'incendie, avec effet à la fin de l'année culturale en cours. Ils seront donc tenus de continuer l'exécution du bail jusqu'à cette date, et le bailleur pourra faire aux frais des fermiers, tous actes conservatoires de ses droits.

Article 19 - Calamités agricoles - Les preneurs ne pourront réclamer aucune diminution du fermage ni indemnité quelconque pour cause de grêle, gelée, coulure, inondation, sécheresse, épizootie, ou autres cas fortuits prévus ou imprévus.

DU PRIX DU BAIL

Article 20 - Montant du fermage - Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement par les preneurs au bailleur, du fermage annuel représenté par les quantités de denrées indiquées aux conditions particulières. La conversion en argent de ces denrées sera, s'il y a lieu, faite au cours imposé par la législation en vigueur, à chaque échéance, ou à défaut d'après les indications figurant aux conditions particulières et acceptées d'un commun accord entre les parties.

Article 21 - Echéances - Le montant du fermage est versé à terme échu suivant les usages locaux.

Article 22 - Le paiement du fermage déterminé par les articles 20 et 21 ci-dessus sera effectué en nature ou en espèce suivant les conditions légales.

Article 23 - Garanties de paiement - Pour garantir le paiement des fermages et l'exécution des conditions du bail, les preneurs devront constamment tenir l'exploitation garnie de mobilier, de bétail et de matériel de culture en quantité et de valeur suffisante pour répondre de leurs engagements, et les tenir assurés contre l'incendie comme il est dit à l'article 18.

En outre, toutes les récoltes des biens affermés devront être par leurs soins, engrangées dans les bâtiments de la ferme ou disposées en meules sur les terres de la ferme. Ces récoltes ne pourront être déposées ailleurs qu'avec l'autorisation spéciale et écrite du bailleur.

DE LA DUREE DU BAIL

Article 24 - Durée du bail - Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives.

En cas de renouvellement, le prix du nouveau bail sera fixé suivant le règlement en vigueur et accord des parties. Celle des parties qui ne voudrait pas le renouvellement, devra en donner préavis à l'autre partie 18 mois avant son expiration, faute de quoi, un renouvellement de 9 ans s'opérera par tacite reconduction.

Le bailleur se réserve expressément la faculté de reprendre le domaine affermé pour y installer un fils ou une fille ayant atteint l'âge de la majorité qui devra exploiter personnellement. Il se réserve également la faculté de reprendre le domaine affermé, dans tous les cas où la loi lui en conférerait le droit au cours du bail

2°) Les améliorations concernant l'habitat rural, réalisées dans les conditions prévues par la Loi n° 67 561 du 12 Juillet 1967, et celles concernant l'exploitation proprement dite, déterminées par l'Arrêté Préfectoral pris en application de l'article 850 du Code Rural.

Les travaux de cette deuxième catégorie pourront être réalisés sans l'accord préalable du bailleur, mais devront toutefois lui être notifiés deux mois avant leur exécution par lettre recommandée.

3°) Les autres améliorations ou réparations devront résulter d'une clause du bail ou être autorisées par le bailleur.

Le montant de l'indemnité éventuellement due par le bailleur au preneur sortant sera fixé conformément aux dispositions de l'article 348 du Code Rural.

En cas de vente du bien loué, l'acquéreur doit être averti par l'Officier Public ou Ministériel chargé de la vente, du fait qu'il supportera à la sortie du preneur, la charge de l'indemnité éventuellement due à celui-ci.

DE LA CONCLUSION DU BAIL

Article 28 - Omissions et dérogations - Tout ce qui n'a pas été précisé par les présentes sera réglé conformément à la réglementation en vigueur aux usages locaux, et aux conventions tacites dont la preuve pourra être faite par tous moyens.

Les dérogations aux dispositions établies par les présentes devront faire l'objet de conventions écrites, signées par les deux parties.

Article 29 - Les frais et droits d'enregistrement des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge des preneurs. Les honoraires du notaire seront acquittés par celle des parties qui aura réclaté son concours.

DES CONDITIONS PARTICULIERES

Article 30 - Exclusions - Conformément à l'article 2 des conditions générales les preneurs pourront couper chaque année des taillis
.....

En outre, sont exceptés du présent bail :
.....

Article 31 - Cheptel - Le cheptel mis à la disposition du fermier par le bailleur est désigné dans la nomenclature figurant ci-après :

a) Cheptel bétail :
(nature des animaux, âges, hauteur ou poids)

b) Cheptel semences :

Article 32 - Montant du fermage - Le fermage annuel prévu à l'article 20 des Conditions Générales sera représenté par des quantités de denrées énumérées ci-après :
.....

