



**PRÉFÈTE
DU RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
(NOMINATIFS)
N°69-2024-133

PUBLIÉ LE 23 MAI 2024

Sommaire

69_Centre Hospitalier Vinatier /

69-2024-05-15-00009 - 2024-40 Délégation signature Equipe Direction CHV
(3 pages)

Page 3

69_DDT_Direction départementale des territoires du Rhône /

69-2024-05-14-00005 - Encadrement des loyers : AP n°69-2024-05-14-00005
du 14 mai 2024 prononçant une amende administrative de 4500 euros à
l'encontre du propriétaire d'un logement situé 12 rue Tavernier à Lyon 1er
(2 pages)

Page 7

69-2024-05-21-00004 - 20240424 Arrete cadre Groupe CCBR (26 pages)

Page 10

69-2024-05-14-00004 - Encadrement des loyers : AP n°69-2024-05-14-00004
du 14 mai 2024 prononçant une amende administrative de 4500 euros à
l'encontre du propriétaire d'un logement situé 191 rue Marcel Merieux à
Lyon 7e (2 pages)

Page 37

69-2024-05-14-00006 - Encadrement des loyers : AP n°69-2024-05-14-00006
du 14 mai 2024 prononçant une amende administrative de 3000 euros à
l'encontre du propriétaire d'un logement situé 224 cours Lafayette à Lyon
3e (2 pages)

Page 40

69_Centre Hospitalier Vinatier

69-2024-05-15-00009

2024-40 Délégation signature Equipe Direction
CHV



DECISION N° 2024 – 40

PORTANT DELEGATION DE SIGNATURE

Le Directeur du Centre Hospitalier le Vinatier,

Vu la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires, en particulier l'article 10-I,

Vu le décret n° 2009-1765 du 30 décembre 2009 relatif au directeur et aux membres du directoire des établissements publics de santé,

Vu l'arrêté 2017-269 du 02 août 2017 du Centre National de Gestion, portant nomination du Directeur du Centre Hospitalier Le Vinatier,

Vu le procès-verbal d'installation à ses fonctions de Monsieur Pascal MARIOTTI, en date du 18 septembre 2017,

Vu l'organigramme de Direction du Centre Hospitalier Le Vinatier,

Vu la loi n° 2011-803 du 5 juillet 2011 relative aux droits et à la protection des personnes faisant l'objet de soins psychiatriques et aux modalités de leur prise en charge.

Vu la loi n° 2013-869 du 27 septembre 2013 modifiant certaines dispositions issues de la loi n° 2011-803 du 5 juillet 2011 mentionnée ci-dessus.

DECIDE

ARTICLE 1 : DELEGATAIRES

Délégation de signature des actes énumérés à l'article 2 ci-dessous est donnée à :

Sébastien BARTHELEMY	Directeur des systèmes d'information
Laurent BEAUMONT	Directeur qualité et gestion des risques
Vincent BERICHEL	Directeur des Soins
Piero CHERICI	Directeur de la politique générale
Nicole DAUVERGNE	Directrice IFSI et GCS IFCS TL Site
Céline DESCAMPS	Cheffe de projet territorial de santé mentale 69
Pierre-Hubert DUCHARME	Directeur des Soins
Delphine JACQUES	Directrice des relations avec les usagers
Estelle LUCAS-PELISSON	Directrice des affaires financières
Carine MAILLET	Directrice des Ressources Humaines Adjointe
Mélie MICHEL	Directrice du Pôle Achat et Ingénierie
Cindy PAGES	Directrice de la stratégie médicale, de l'offre de soins et de la recherche
Claire THEBAULT-JEAN	Directrice du service social
Nicolas WITTMANN	Directeur des Ressources Humaines



ARTICLE 2 : NATURE DES ACTES DELEGUES

Sont délégués :

- l'ensemble des actes de nature à assurer la continuité de l'accueil et de la prise en charge des patients et résidents, notamment toutes décisions, saisines du juge des libertés et de la détention, actes et courriers relatifs à l'admission, au séjour et à la sortie des patients, quel que soit leur mode de prise en charge, en application des dispositions du Code de la Santé Publique.
- l'ensemble des actes de nature à assurer le bon fonctionnement de l'établissement, la sécurité des biens et des personnes à l'intérieur de l'établissement et de ses structures extérieures, dans le cadre de l'astreinte de direction conformément au planning d'astreinte de direction, ou dans celui du remplacement du directeur durant ses absences ou congés sur désignation expresse.

ARTICLE 3 : CONDITIONS PARTICULIERES OU RESERVES ASSORTIES A LA DELEGATION

La présente délégation porte exclusivement sur les décisions et actes conservatoires ou urgents devant impérativement être pris en dehors des heures d'ouverture des bureaux de l'administration de l'établissement ou en l'absence du chef d'établissement.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA DELEGATION

La présente délégation est établie à titre permanent.
Elle abroge et remplace la décision 2022-222 du 8 novembre 2022.

ARTICLE 5 : PUBLICITE

La présente délégation de signature sera transmise au délégataire et aux subdélégués.
Elle sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture du Rhône.
Dans les deux mois suivant sa notification ou sa publication, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le Directeur du Centre Hospitalier ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif compétent.

A Bron, le 15 mai 2024

Pascal MARIOTTI

Directeur



Signatures des délégués valant acceptation et recueil de spécimen de signature :

Piero CHIERICI

Cindy PAGES

Nicolas WITTMANN

Vincent BERICHEL

Delphine JACQUES

Carine MAILLET

Nicole DAUVERGNE

Sébastien BARTHELEMY

Laurent BEAUMONT

Mélis MICHEL

Céline DESCAMPS

Claire THEBAULT-JEAN

Pierre-Hubert DUCHARME

Estelle LUCAS-PELISSON

69_DDT_Direction départementale des
territoires du Rhône

69-2024-05-14-00005

Encadrement des loyers : AP

n°69-2024-05-14-00005 du 14 mai 2024

prononçant une amende administrative de 4500
euros à l'encontre du propriétaire d'un logement
situé 12 rue Tavernier à Lyon 1er



**Arrêté préfectoral n° DDT - 69 - 2024 - 05 - 14 - 00005 du 14 MAI 2024
prescrivant l'amende administrative prévue par l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique**

La Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfète de la Zone de défense et de sécurité sud-est,
Préfète du Rhône,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment le chapitre IV du titre III de son livre VI ;

VU le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 122-1 et L. 122-2 ;

VU la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, mettant en place un dispositif expérimental d'encadrement des loyers, notamment son article 140 (VII) ;

VU le décret 2021-1143 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la métropole de Lyon sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée ;

VU le décret n° 2019-437 du 13 mai 2019 relatif aux modalités de la mise en demeure en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et au recouvrement des amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs, notamment son article 1er ;

VU l'arrêté préfectoral n° 69-2022-0928-00002 du 28 septembre 2022 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour 2023 ;

VU la lettre de mise en demeure du 18 décembre 2023 adressée en recommandé avec accusé de réception à FLATLOOKER SAS – avisée le 21 décembre 2023 et non réclamée – mandataire de Monsieur et Madame Philippe MAZZARIOL, sis 9 impasse des Baronnes à Sainte-Bazaille (47180) en application du VII de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018. FLATLOOKER a accusé réception de la copie du courrier qui lui a été adressée par courriel en date du 18 janvier 2024 ;

VU le courrier d'information sur l'amende envisagée en date du 27 février 2024, suite à l'absence de réaction du mandataire à la lettre de mise en demeure, distribué le 7 mars 2024. L'amende a été retenue pour un montant provisoire de 4 500 euros ;

VU l'absence d'observation formulée par le mandataire dans le délai d'un mois suivant la distribution du courrier d'information sur l'amende ;

CONSIDÉRANT que le loyer de base du contrat signé entre FLATLOOKER – mandataire de Monsieur et Madame Philippe MAZZARIOL et le locataire, Monsieur Timothée PARAGE pour la location d'un logement situé 12 rue Tavernier à Lyon 1^{er} dépasse d'un montant de 351,41 euros la limite du loyer de référence majoré conformément aux termes de l'arrêté préfectoral du 28 septembre 2022 ;

CONSIDÉRANT que ce dépassement perdure depuis la date d'effet du bail, le 9 août 2023 ;

CONSIDÉRANT que ces éléments du dossier permettent de déterminer le montant définitif de l'amende ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires ;

ARRÊTE

Article 1 :

Une amende administrative d'un montant de **quatre mille cinq cent euros (4 500 euros)** est prononcée à l'encontre de Monsieur et Madame Philippe MAZZARIOL, conformément à l'article 140 VII de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, suite au manquement constaté. À cet effet, un titre de perception d'un montant de 4 500 euros est rendu immédiatement exécutoire auprès du directeur régional des finances publiques de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

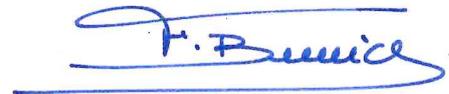
Article 2 :

Le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction et peut être déféré au tribunal administratif de Lyon, par le contrevenant, dans un délai de deux mois suivant la date à laquelle il lui a été notifié.

Article 3 : Il fera l'objet d'une notification à Monsieur et Madame Philippe MAZZARIOL.

Article 4 : Madame la Préfète, Secrétaire générale de la préfecture du Rhône, Préfète déléguée pour l'égalité des chances, Monsieur le Directeur départemental des territoires du Rhône et Monsieur le directeur régional des finances publiques de la région Auvergne-Rhône-Alpes sont chargés, chacun pour ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lyon, le 14 MAI 2024



Fabienne BUCCIO

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Lyon (184, rue Duguesclin – 69 433 Lyon Cedex 03, ou sur l'application www.telerecours.fr). Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la Préfète du Rhône. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

69_DDT_Direction départementale des
territoires du Rhône

69-2024-05-21-00004

20240424 Arrete cadre Groupe CCBR



Arrêté préfectoral n° DDT - SEA 20240521004 du 21 mai 2024 portant statut juridique des baux ruraux et fixant les modalités d'application du statut du fermage à la circonscription administrative du Rhône

S O M M A I R E

TITRE	RUBRIQUE	Pages
I	Seuils de superficie en application des articles L. 411-3, L. 411-39 du Code rural et de la pêche maritime	3
II	Détermination de la valeur locative en fonction de la durée des locations	3
III	Détermination de la valeur locative des terrains à usage de polyculture et d'élevage	4
IV	Détermination de la valeur locative des terrains fruitiers	5
V	Détermination de la valeur locative des terrains maraîchers	7
VI	Détermination de la valeur locative des vignobles	8
VII	Détermination de la fraction de valeur locative des bâtiments d'exploitation	14
VIII	Détermination de la valeur locative des bâtiments d'habitation	16
IX	Tables d'amortissement destinées au calcul des indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit	18
X	Liste des travaux qui peuvent être effectués par les preneurs sans l'accord préalable des bailleurs	19
XI	Exécution	20
ANNEXE	Contrat type de fermage	21

La Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfète de la Zone de défense et de sécurité sud-est,
Préfète du Rhône,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

- VU** le code rural et de la pêche maritime (CRPM), livre quatrième, titre 1er relatif au statut du fermage et du métayage,
- VU** l'arrêté préfectoral n°2001-4288 du 19 octobre 2001 fixant la superficie que peut reprendre le bailleur pour une construction,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2010-6132 du 5 novembre 2010 fixant les critères et valeurs locatives des exploitations d'activités équestres,
- VU** l'arrêté préfectoral n° DDT_SEADER_20180524_05 du 16 mai 2018 portant désignation des membres composant la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux,
- VU** l'arrêté préfectoral n° DDT_SEADER_20201026_003 du 26 octobre 2020 modifiant les membres composant la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux,
- VU** l'arrêté préfectoral n°2022-293 du 30 septembre 2022 portant schéma directeur régional des exploitations agricoles pour la Région Auvergne-Rhône Alpes,
- VU** l'arrêté préfectoral n°69_2024_02_07_00007 du 7 février 2024 portant délégation de signature à M. Xavier CEREZA, directeur départemental des territoires du Rhône,
- VU** l'avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux émis lors de sa séance du 4 mars 2024.

Sur proposition du directeur départemental des territoires du Rhône,

ARRÊTE

Article 1 : Abrogation

Les arrêtés préfectoraux n° 204-77 du 4 avril 1977, n° 722-79 du 20 septembre 1979, n°97-2035 du 9 juin 1997, n° 98-1301 du 18 mars 1998, n°2003-4509 du 22 décembre 2003, n° 2004-4177 du 4 novembre 2004, n° 2008-5487 du 6 novembre 2008 et n° 2009-3667 du 16 juin 2009 sont abrogés et remplacés par les dispositions suivantes, applicables à tous les nouveaux baux, ainsi qu'à tous les baux renouvelés, conclus à compter de la date de signature du présent arrêté.

Conformément à l'article L. 411-4 du CRPM, tout contrat de baux doit être fait par écrit. À défaut d'écrit, les baux conclus verbalement sont soumis aux conditions du contrat type annexé au présent arrêté.

TITRE I : SEUILS DE SUPERFICIE EN APPLICATION DES ARTICLES L. 411-3, L. 411-39 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME

Article 2 : Dérogations

En application de l'article L. 411-3 du CRPM, la nature et la superficie maximum des parcelles louées par un même preneur à un même bailleur, ne constituant pas un corps de ferme ou une partie essentielle d'une exploitation agricole et permettant une dérogation au statut du fermage sont fixées ainsi :

- terrains à usage de polyculture et d'élevage (y compris équestre) : 0 ha 50
- terrains maraîchers : 0 ha 10
- terrains comprenant des vergers, pépinières et horticultures : 0 ha 20
- terrains, comprenant des vignes d'appellation Beaujolais, sans bâtiment : 0 ha 10
- terrains comprenant des vignes d'appellation Beaujolais, si la parcelle est incluse dans un îlot viticole de plus de 10 ares : 0 ha 05
- terrains comprenant des vignes d'appellation Coteaux du Lyonnais : 0 ha 05
- terrains comprenant des vignes d'appellation Côte Rôtie : 0 ha 05
- terrains comprenant des vignes d'appellation Condrieu : 0 ha
- terrains comprenant des vignes en dehors des zones d'appellation ci-dessus mentionnées : 0 ha 10

Article 3 : Échange de parcelles louées

En application de l'article L. 411-39 du CRPM, la part de surface de fonds loué susceptible d'être échangé est fixée à la totalité de la surface louée.

Toutefois, les échanges mentionnés au présent article ne peuvent porter sur la totalité du bien loué que si sa surface n'excède pas le cinquième du seuil mentionné à l'article L. 312-1. Pour le Rhône, conformément au Schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) pour la Région Auvergne-Rhône-Alpes défini par l'arrêté préfectoral n° 2022-293 du 30 septembre 2022, le seuil est de 47 ha pour la région naturelle Monts du Lyonnais et 54 ha pour le reste du département. Les surfaces échangées ne peuvent donc être supérieures à 9,4 ha ou 10,8 ha selon la région naturelle, ces surfaces étant modifiées par le coefficient d'équivalence défini par le SDREA en cas de cultures spécialisées.

TITRE II : DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE EN FONCTION DE LA DURÉE DES LOCATIONS

Article 4 : Modulation du montant du fermage

Le montant du fermage quel que soit le type de culture subira une augmentation ou une diminution pour l'ensemble de la durée du bail dans les cas suivants :

- une minoration de 2 % lorsqu'une clause de reprise est incluse dans le bail.
- une majoration de 2 % pour les baux d'une durée de 18 ans à 25 ans.

Ces minorations et majorations sont appliquées au moment de la détermination de la valeur locative, lors de la signature du bail.

TITRE III : DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES TERRAINS A USAGE DE POLYCLTURE ET D'ÉLEVAGE

Article 5 : Calcul du montant des fermages des terrains à usage de polyculture et d'élevage

5-1- L'état des lieux prévu à l'article L. 411-4 du CRPM doit permettre aux bailleurs et aux preneurs de déterminer avec précision la valeur locative des parcelles.

5-2- La valeur locative des terrains est calculée en déterminant tout d'abord la catégorie du type de terrain loué puis en choisissant un nombre de points à l'hectare en fonction de la valeur agronomique de la parcelle.

	Type de terrain	Points/ha
Catégorie 1	Terres arables plates (pente \leq 5 %)	70 à 130
Catégorie 2	Terres arables avec pente (pente > 5 % et \leq 30 %)	50 à 110
Catégorie 3	Prairies fauchables	40 à 70
Catégorie 4	Prairies pour pâturage uniquement (pente > 30%)	30 à 60
Catégorie 5	Parcours et prairies présentant plus de 50% de ligneux	30

Une fois déterminé le nombre de points à l'hectare, il convient d'appliquer les critères de pondération suivants :

Critères d'évaluation			
Structure parcellaire (îlot = ensemble de parcelles contiguës loué par un preneur à un bailleur)			
	Îlot loué de + 3ha	Îlot loué compris entre 1 et 3ha	Îlot loué inférieur à 1ha
Îlot de forme régulière	+ 10 points	+ 8 points	+ 4 points
Îlot de forme irrégulière	+ 8 points	+ 4 points	0
Accès			Nombre de points
Accès aux machines agricoles par un chemin d'une largeur minimale de 5 m			+ 6 points
Accès avec tracteur par un chemin d'une largeur comprise entre 3,5 m et 5m			+ 4 points
Accès par un chemin d'une largeur inférieure à 3,5 m			+ 2 points
Humidité (ce critère s'appuie sur le délai de ressuyage après une forte pluie)			
Moins de 2 jours – sol sain ou drainé			+ 6 points
3 à 8 jours, moyen			+ 4 points
Plus de 8 jours			+ 2 points
Profondeur du sol			
Profondeur + 50 cm			+ 6 points
Profondeur de 30 à 50 cm			+ 4 points
Peu profond : moins de 30 cm, irrégulier			+ 1 point
Irrigation			
Lac collinaire utilisable uniquement pour un usage agricole			+ 10 points
Accès à un réseau collectif (borne d'irrigation)			+ 20 points
Forage			+ 20 points
Altitude			
Inférieure à 500 m			+ 3 points
Aménagements particuliers			
Parcelle Clôturée			+ 4 points
Présence de contraintes de type : servitude de passage, présence de poteaux électriques, servitudes de tréfonds (canalisations) :			
- Présence d'une contrainte			- 4 points
- Présence de plus d'une contrainte			- 6 points

Article 6 : Calcul de la valeur locative des terrains à usage de polyculture et d'élevage

La valeur locative s'obtient en multipliant le nombre de points par la valeur du point en monnaie. La valeur du point est fixée à 1 € à l'entrée en vigueur du présent arrêté. Cette valeur est actualisée chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du fermage.

Article 7 : Détermination des minimums et maximums de valeur locative des terrains à usage de polyculture et d'élevage

A l'issue du calcul de la valeur locative du terrain, celle-ci doit s'inscrire entre les minima et maxima suivants :

	Type de terrain	Points/ha
Catégorie 1	Terres arables plates (pente \leq 5 %)	70 à 185
Catégorie 2	Terres arables avec pente (pente $>$ 5 % et \leq 30 %)	50 à 165
Catégorie 3	Prairies fauchables	40 à 125
Catégorie 4	Prairies pour pâturage uniquement (pente $>$ 30%)	30 à 115
Catégorie 5	Parcours et prairies présentant plus de 50% de ligneux	30 à 85

TITRE IV : DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES TERRAINS FRUITIERS

Article 8 : Définition

Doivent être considérés comme terrains fruitiers réservés à la culture intensive des fruits, les prés et vergers présentant un minimum de 50 arbres par hectare quel que soit le type d'espèces ou de plantation, lorsque ces plantations sont en production et n'ont pas été réalisées aux frais du preneur.

En ce qui concerne les terrains réservés à la culture intensive des fraises, la plantation restant à charge du preneur, ils sont soumis aux dispositions relatives aux baux de cultures maraîchères s'ils disposent d'installations spéciales d'arrosage ; dans le cas contraire, ils sont soumis aux dispositions relatives aux baux sur les terres à usage de polyculture et d'élevage.

Le fermage pour terrains arboricoles sera exigible dès l'entrée en production du verger par référence au barème des calamités agricoles. Le fermage sera établi sur la base du barème des terres à usage de polyculture et d'élevage à compter de la 1^{ère} année de location et jusqu'à l'année d'entrée en production.

Article 9 : Calcul du montant des fermages des terrains fruitiers

9-1- L'état des lieux prévu à l'article L. 411-4 du CRPM doit permettre aux bailleurs et aux preneurs de déterminer avec précision la valeur locative des parcelles.

9-2- La valeur locative des terrains est calculée en déterminant tout d'abord la catégorie du type de plantation puis en choisissant un nombre de points à l'hectare en fonction de l'état sanitaire du verger. Le fermage des terrains fruitiers s'entend pour un verger en production selon les références définies au barème des calamités agricoles.

Type de plantation	
Fruits à pépins	100 à 310 points/ha
Fruits à noyaux	200 à 440 points/ha
Petits fruits	160 à 250 points/ha

Une fois déterminé le nombre de points à l'hectare, il convient d'appliquer les critères d'évaluation suivants.

Critères d'évaluation			
Accès			
Accès par un chemin carrossable et accessible à tout véhicule d'une largeur de + 3 m			+ 3 points
Accès par un chemin non carrossable ou d'une largeur inférieure à 3 m			+ 1 point
Structure parcellaire			
	Îlot loué de + 1ha	Îlot loué compris entre 0,5 et 1ha	Îlot loué inférieur à 0,5 ha
Îlot de forme régulière	+ 5 points	+ 4 points	+ 2 points
Îlot de forme irrégulière	+ 4 points	+ 2 points	0
Âge du verger			
Ayant dépassé la durée de rentabilité*			- 10 points
Présence d'éléments de protection du verger (non réalisé aux frais du preneur) permettant de lutter contre les aléas climatiques et sanitaires (ex : filet paragrêle, bâche anti pluie, tunnel plastique pour petits fruits...)			+ 20 points
Irrigation			
Lac collinaire utilisable uniquement pour un usage agricole ou forage			+ 10 points
Accès à un réseau collectif (borne d'irrigation)			+ 16 points
La parcelle présente des équipements ou installations d'arrosages fonctionnels à la parcelle			+ 10 points
Proximité des parcelles avec une habitation (la distance est mesurée entre la plantation et le point le plus proche de la parcelle d'habitation)			
50 m			- 4 points
10 m			- 10 points
Humidité (ce critère s'appuie sur le délai de ressuyage après une forte pluie)			
Moins de 2 jours – sol sain ou drainé			+ 3 points
3 à 8 jours, moyen			+ 2 points
Plus de 8 jours			+ 1 point
Profondeur du sol			
Profondeur + 50 cm			+ 3 points
Profondeur de 30 à 50 cm			+ 2 points
Peu profond : moins de 30 cm, irrégulier			+ 1 point
Aménagements particuliers (présence de handicaps de type servitude de passage, présence de poteaux électriques, servitudes de tréfonds)			
Présence d'une contrainte			- 1 point
Présence de plus d'une contrainte			- 3 points
Critère de pente			
Pente : de 10 à 15 %			+ 4 points
Pente : de 15 à 25 %			0
Pente : de + de 25 %			- 2 points

***en fonction des données fournies au barème des calamités agricoles**

9-3- Après avoir déterminé le nombre de points, il convient de pondérer ce résultat en fonction de l'état du verger selon la méthode suivante :

- Moins de 5 % de manquants : pas de réduction du nombre de points
- Pourcentage de manquants supérieur à 5 % : le pourcentage de manquants équivaut au pourcentage de réduction du nombre de points.

Article 10 : Calcul de la valeur locative des terrains fruitiers

La valeur locative s'obtient en multipliant le nombre de points par la valeur du point en monnaie. La valeur du point est fixée à 1 € à l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Cette valeur est actualisée chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du fermage.

Article 11 : Détermination des minimums et maximums de valeur locative des terrains fruitiers

À l'issue du calcul de la valeur locative du terrain, celle-ci doit s'inscrire entre les minima et maxima suivants :

Type de plantation	Points/ha
Fruits à pépins	100 à 364 points
Fruits à noyaux	200 à 504 points
Petits fruits	160 à 304 points

TITRE V : DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES TERRAINS MARAÎCHERS

Article 12 : Définition

Doivent être considérés comme terrains maraîchers des terrains principalement réservés à la culture des légumes et disposant d'un accès à l'eau pour un usage agricole mis en place par le bailleur.

Article 13 : Calcul du montant des fermages des terrains maraîchers

13-1- L'état des lieux prévu à l'article L. 411-4 du CRPM doit permettre aux bailleurs et aux preneurs de déterminer avec précision la valeur locative des parcelles.

13-2- La valeur locative des terrains est calculée en choisissant un nombre de points à l'hectare en fonction de la parcelle.

Une fois déterminé le nombre de points à l'hectare, il convient d'appliquer les critères d'évaluation suivants.

Pour les serres, si elles sont louées, il conviendra de se référer au fermage des bâtiments d'exploitation (Titre VII).

Type de terrains maraîchers			
Culture légumière de plein champ			190 à 400 points/ha
Critères d'évaluation			
Accès			
Accès par un chemin carrossable et accessible à tout véhicule d'une largeur de + 3 m			+ 3 points
Accès par un chemin non carrossable ou d'une largeur inférieure à 3 m			+ 1 point
Structure parcellaire			
	Îlot loué de + 1ha	Îlot loué compris entre 0,5 et 1ha	Îlot loué inférieur à 0,5 ha
Îlot de forme régulière	+ 5 points	+ 4 points	+ 2 points
Îlot de forme irrégulière	+ 4 points	+ 2 points	0
Irrigation			
Lac collinaire utilisable uniquement pour un usage agricole			+ 10 points
Forage ou accès à un réseau collectif (borne d'irrigation)			+ 20 points
Proximité des parcelles avec une habitation (la distance est mesurée entre la plantation et le mur le plus proche de la maison)			
50 m			- 4 points
10 m			- 10 points
Humidité (ce critère s'appuie sur le délai de ressuyage après une forte pluie)			
Moins de 2 jours – sol sain ou drainé			+ 3 points
3 à 8 jours, moyen			+ 2 points
Plus de 8 jours			+ 1 point

7/26

Profondeur du sol	
Profondeur + 50 cm	+ 3 points
Profondeur de 30 à 50 cm	+ 2 points
Peu profond : moins de 30 cm, irrégulier	+ 1 point
Altitude	
Inférieure à 500m	+ 3 points
Aménagements particuliers (présence de handicaps de type servitude de passage, présence de poteaux électriques, servitudes de tréfonds)	
Présence d'une contrainte	- 1 point
Présence de plus d'une contrainte	- 3 points
Critère de pente	
Pente : de 10 à 15 %	+ 2 points
Pente : de 15 à 25 %	0
Pente : de + de 25 %	- 2 points

Article 14 : Calcul de la valeur locative des terrains maraîchers

La valeur locative s'obtient en multipliant le nombre de points par la valeur du point en monnaie. La valeur du point est fixée à 1 € à l'entrée en vigueur du présent arrêté. Cette valeur est actualisée chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du fermage.

Article 15 : Détermination des minimums et maximums de valeur locative des terrains maraîchers

À l'issue du calcul de la valeur locative du terrain, celle-ci doit s'inscrire entre le minimum et maximum suivants :

Type de culture	Points/ha
Culture légumière de plein champ	190 à 439 points

TITRE VI : DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES VIGNOBLES

Article 16 : Liste des appellations

Les appellations suivantes sont concernées par ce titre :

- Beaujolais
- Bourgogne rouges
- Coteaux bourguignons
- Beaujolais
- Bourgogne blancs
- Beaujolais Villages
- Crus du Beaujolais
- Coteaux du Lyonnais
- Condrieu
- Côte Rôtie

Les vins sans IGP hors aire d'appellation suivront le montant du fermage fruits à pépins du Rhône. Le fermage est déterminé en fonction de la localisation de la parcelle et de son aire d'appellation.

Article 17 : État des lieux

L'état des lieux prévu à l'article L. 411-4 du CRPM doit permettre aux bailleurs et aux preneurs de déterminer avec précision la valeur locative des parcelles. Il établit, par parcelle cadastrale, partie de parcelles louées ou îlot de plusieurs parcelles, la surface, l'état du terrain, l'accès, l'état des

murets, la forme, l'existence d'une zone de non traitement (ZNT), la pente, l'érosion, le microclimat et l'état des plantations, l'âge des vignes, la densité et l'écartement des pieds, l'état du palissage, le pourcentage de pieds manquants, l'état sanitaire, la pédologie. Si cela est possible, il devra rappeler le rendement moyen connu des cinq dernières années.

Article 18 : Fermage non viticole

Lorsque l'exploitation comprend des biens non viticoles (notamment terres labourables, prés, bâtiments d'élevage, pépinières, terrains fruitiers, terrains horticoles ou terrains maraîchers), le montant du fermage de ces biens est calculé selon les règles mentionnées dans les titres II à VIII du présent arrêté.

Article 19 : Calcul du fermage viticole

19-1- Le preneur règle un fermage de terrain à usage de polyculture et d'élevage pendant les années avant la plantation et jusqu'à ce qu'elle ouvre droit à son appellation d'origine protégée.

19-2- Les parts sociales des caves coopératives sont mises gratuitement à la disposition du preneur pour la durée du bail et ses renouvellements avec clause de retour des parts au bailleur en fin de location. Pendant toute cette durée, les intérêts éventuels des parts sociales sont versés au preneur, lequel supporte le coût des investissements. Le preneur peut quitter la cave avec l'autorisation du bailleur si ce dernier est titulaire des parts dans le respect des règles coopératives et en particulier celles concernant les obligations d'apport.

Toute augmentation de capital portant sur les parts existantes incombe au preneur, lequel à son départ est remboursé par le bailleur.

19-3- Modalités générales de détermination du fermage

Le fermage s'exprime en hectolitres.

Sur proposition de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux, la valeur de l'hectolitre de chaque type de vin ou groupe de produit dans les différents vignobles est arrêtée chaque année pour la période allant du 1^{er} octobre de l'année écoulée au 30 septembre de l'année en cours, sur la base d'une moyenne pondérée calculée en fonction des données recueillies auprès d'Inter-Beaujolais pour les appellations Beaujolais, du Bureau Interprofessionnel des Vins de Bourgogne pour les appellations Bourgogne, de la Coopérative AGAMY pour l'appellation Coteaux du Lyonnais et Inter-Rhône pour les appellations Côte Rôtie et Condrieu.

Pour les appellations Beaujolais et Bourgogne, la valeur de l'hectolitre est établie pour les groupes de produits suivants :

- Le fermage **Beaujolais et Bourgogne Rouges** : Beaujolais Rouge, Beaujolais Rouge Nouveau, Beaujolais Rouge Supérieur, Beaujolais Rosé, Beaujolais Rosé Nouveau, Bourgogne Rouge, Bourgogne Passe-Tout-Grains, Coteaux Bourguignons Rouge ;
- Le fermage **Beaujolais et Bourgogne Blancs** : Beaujolais Blanc, Beaujolais Villages Blanc, Bourgogne Blanc, Coteaux Bourguignons Blanc, Crémant de Bourgogne ;
- Le fermage **Beaujolais Villages** : Beaujolais Villages Rouge, Beaujolais Villages Rouge Nouveau, Beaujolais Villages Rosé, Beaujolais Villages Rosé Nouveau ;
- Les fermages par cru : **Brouilly, Chénas, Chiroubles, Côte de Brouilly, Fleurie, Juliéas, Morgon, Moulin à Vent, Régnié.**

Article 20 : Fixation du fermage pour les aires d'appellation Beaujolais, Beaujolais Villages, Crus du Beaujolais et Coteaux du Lyonnais

L'état des lieux dressé entre les parties permet de déterminer à quelles catégories appartiennent les vignes louées. On entend par îlot une parcelle ou groupe de parcelles cultivées ou cadastrales d'un seul tenant, pouvant être séparées par des chemins d'exploitation ou ruraux.

Sauf accord écrit entre preneurs et bailleurs, les catégories sont définies comme suit :

1^{ère} catégorie : La vigne doit répondre à une **majorité** de critères suivants :

- îlot de vigne de moins de 30 ans,
- disposant d'un accès carrossable d'une largeur supérieure à 4m,
- présentée sous forme d'un îlot de plus de 6000m²,
- non-soumis à ZNT,
- présentant moins de 20 % de manquants,
- mécanisable,
- s'il existe, le palissage doit être en bon état.

2^{ème} catégorie : La vigne doit répondre à une **majorité** de critères suivants :

- îlot de vigne âgée entre 30 et 60 ans,
- disposant d'un accès facile d'une largeur supérieure à 4 m,
- présentée sous forme d'un îlot et/ou de plus de 6000 m²,
- soumis à ZNT,
- présentant moins de 20 % de manquants,
- mécanisable,
- s'il existe, le palissage doit être en bon état.

3^{ème} catégorie : La vigne doit répondre à une **majorité** de critères suivants :

- îlot de vigne âgée de plus de 60 ans,
- disposant d'un accès difficile ou d'une pente de plus de 20 % ou un devers supérieur à 5 %,
- de moins de 6000 m²,
- soumis à ZNT,
- présentant plus de 20 % de manquants,
- difficilement mécanisable,
- s'il existe, le palissage doit être en bon état.

Le fermage est fixé en hectolitres de l'appellation correspondant au lieu de situation de la parcelle, à l'hectare et par an de la manière suivante :

Pour les Beaujolais, Beaujolais Villages et Crus du Beaujolais :

CATEGORIE	MINIMUM	MAXIMUM
1 ^{ère} catégorie	8 hl par ha	12 hl par ha
2 ^{ème} catégorie	6 hl par ha	10 hl par ha
3 ^{ème} catégorie	3 hl par ha	8 hl par ha

Pour les Coteaux du Lyonnais :

CATEGORIE	MINIMUM	MAXIMUM
1 ^{ère} catégorie	8 hl par ha	10 hl par ha
2 ^{ème} catégorie	6 hl par ha	9 hl par ha
3 ^{ème} catégorie	3 hl par ha	7 hl par ha

Les parties fixeront au sein de chaque catégorie la quantité de denrées en fonction de l'état des vignes, du nombre de pieds à l'hectare, de l'âge de la vigne, de la situation parcellaire et de la productivité potentielle.

Article 21 : Fixation du fermage pour les aires d'appellation Côte Rôtie et Condrieu

Le fermage est fixé selon l'état du terrain, l'accès aux parcelles, l'absence de ZNT, l'état des murets, le pourcentage de ceps manquants ainsi que l'état du palissage.

Le fermage est fixé en hectolitres de l'appellation correspondant au lieu de situation de la parcelle, à l'hectare et par an de la manière suivante :

Pour les Condrieu :

MINIMUM	MAXIMUM
4 hl par ha	7 hl par ha

Pour les Côte Rôtie :

MINIMUM	MAXIMUM
6 hl par ha	8 hl par ha

Article 22 : Modalités de paiement du fermage

22-1- Paiement du fermage :

Sauf accord écrit différent entre les parties, le mode de paiement prévu au contrat est valable pour toute la durée du bail : il peut être réalisé en monnaie scripturale ou en nature sur la totalité ou sur une partie du fermage.

22-2- Paiement en nature :

Un accord écrit entre les parties doit en fixer les modalités. Il peut se faire :

- soit par la remise en raisin ou en vrac de vin loyal et marchand agréé dans l'appellation correspondante lié au prix de vente du vrac du preneur.
- soit par la remise de vins en bouteilles lié au prix de vente des bouteilles du preneur sorties de propriété.

Article 23 : Rôle et obligations des parties

23-1- Le bailleur s'oblige :

- à garantir, à la signature du bail, la contenance des surfaces louées et la conformité des plantations aux réglementations viticoles en vigueur. Pour se faire, à la demande du bailleur, le preneur lui communiquera la part du CVI (cadastre viticole informatisé) qui le concerne.
- à assurer la qualité des plantations louées et, dans ce cadre, le bailleur doit prendre à sa charge les dépenses liées aux opérations de plantations et replantation (déracinage, sous-solage, défonçage, hersage, améliorations foncières, fumures de fond, fourniture des plants greffés soudés certifiés, fourniture des matériels de palissage et de protection des plants de vigne contre les dégâts de gibier) ; ainsi que les opérations de rebrochages et surgreffage suivant les modalités prévues à l'article 24-1.

23-2- Le preneur s'oblige :

- à assurer la conduite de l'exploitation,
- à veiller à l'intégrité des limites du fond,
- à entretenir la vigne et le palissage en respectant la réglementation viticole en vigueur,
- à procéder à l'arrachage et à la plantation des cepes en cas de renouvellement de plantation,
- à proposer, le cas échéant, chaque année par écrit au bailleur la surface et la localisation des arrachages et plantations en renouvellement et-ou en extension qu'il serait souhaitable de réaliser, et cela en faisant référence à un protocole d'accord fait lors de la signature du bail et modifiable ultérieurement par accord entre les parties. Le choix du mode de conduite, le choix du porte-greffe et du greffon doivent être précisés dans ce protocole, tel que visé au paragraphe 24-2,
- à prendre à sa charge l'entretien de la plantation jusqu'à son entrée en production, relevant de son obligation d'entretenir les parcelles en conformité avec le bail à métayage ou à fermage.

L'entretien, la réparation ou la reconstruction éventuelles des murets dont la fragilité a été constatée dans l'état des lieux est à la charge du bailleur. En cas de prise en charge de ces frais par le preneur, une indemnité au preneur sortant sera déterminée conformément aux dispositions des articles L. 411-69 et suivants du CRPM et amortie sur 18 ans conformément à la durée fixée au titre IX du présent arrêté.

L'entretien courant des murets est à la charge du preneur afin de les maintenir dans l'état constaté lors de la prise d'effet du bail pour l'état des lieux.

Le preneur doit entretenir les fossés et passages d'eau dont l'existence a été constatée dans l'état des lieux.

Les aménagements complémentaires éventuels doivent être réalisés avec l'accord du bailleur dans le respect des autorisations administratives en vigueur.

Article 24 : Régime des plantations

Le régime des plantations applicable est lié à la zone d'appellation de la plantation et non à l'appellation revendiquée. Les plantations effectuées en dehors de toute zone d'appellation suivront le régime des plantations de la zone Beaujolais.

24-1- Rebrochage et surgreffage

Pour ce qui concerne les vins produits dans le Rhône hors Côte Rôtie et Condrieu

- Le rebrochage est exigible pendant les trente premières années après la plantation. Les greffes sont à la charge du bailleur, la main d'œuvre à la charge du preneur.
- Au-delà de trente années, le rebrochage reste exigible pour maintenir la vigne dans les critères de classement des vins concernés.
Les fournitures et la main d'œuvre restent à la charge du bailleur. L'indemnisation de la main d'œuvre est versée annuellement. Elle est calculée en multipliant la valeur au 1er janvier du palier 4 de la Convention Collective Nationale Production Agricole/Cuma du 15 septembre 2020 et de ses avenants successifs par 0,10 heure et par le nombre de greffes. Le bailleur peut également prendre à sa charge la totalité de la prestation de rebrochage par un tiers.
- Le surgreffage est possible uniquement pendant les trente premières années après la plantation après accord du bailleur et du preneur. L'ensemble des coûts est supporté par le bailleur.

24-2- Protocole d'accord :

Tout renouvellement de plantation, toute plantation nouvelle, toute modification de la densité de plantation, installation d'un nouveau palissage fait l'objet d'un accord écrit préalable entre le bailleur et le preneur pour en fixer les modalités techniques et financières.

A défaut d'accord, la décision est prise par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

24-3- Densité de plantation :

En cas de modification réglementaire de la densité de plantation, lié au cahier des charges du vin produit, le preneur peut effectuer l'adaptation des vignes louées selon les modalités fixées dans l'accord écrit avec le bailleur ou à défaut par le Tribunal Paritaire, et respectant le cahier des charges de l'AOC.

24-4- Plantation en renouvellement :

Les renouvellements de plantation sont à la charge du bailleur, les travaux comprennent ceux énumérés à l'article 23 ci-dessus.

24-5- Plantation en extension (création de surfaces nouvelles) :

Le bailleur accède immédiatement à la propriété des plantations nouvelles et supporte les frais générés par cette plantation, sauf convention contraire.

Article 25 : Financement des plantations

25-1- Financement des plantations par le bailleur :

Lorsque le bailleur a financé l'intégralité des plantations, le preneur s'assure du respect des règles des appellations concernées. Il règle le fermage dès l'année de production conformément à l'article 18-1. Le bailleur règle l'indemnité au preneur sortant conformément à l'article 26.

25-2- Financement des plantations par le preneur :

Le preneur règle un fermage de terres à usage de polyculture et d'élevage pendant les années avant la plantation et jusqu'à ce qu'elle ouvre droit à son appellation d'origine protégée.

A titre exceptionnel, le preneur peut financer totalement ou partiellement les travaux à la charge du bailleur, en accord avec celui-ci. Dans ce cas, la nature des frais remboursables par le bailleur est fixée obligatoirement dans un accord écrit.

En cas de prise en charge partielle des frais par le preneur, un protocole d'accord fixe les conditions d'indemnisation et de fermage des biens concernés, sur la base des règles ci-dessous établies pour chaque zone d'appellation.

25-2-1- Pour ce qui concerne les zones d'appellations Beaujolais :

Si le preneur prend à sa charge tous les frais de plantation, un protocole d'accord doit fixer les conditions d'indemnisation par le bailleur, selon deux situations :

- soit le bailleur verse une indemnité compensatrice des frais réels engagés par le preneur. Ce dernier doit, à ce titre, justifier des primes et subventions perçues et du coût total des travaux,
- soit le preneur acquitte un fermage de 3hl/ha pour la période allant de :
 - En Appellation Crus du Beaujolais : l'entrée en production (3^{ème} année après la plantation) et jusqu'à la 20^{ème} année après l'entrée en production (22^{ème} année après la plantation).
 - En Appellation Beaujolais – Beaujolais Villages : l'entrée en production (3^{ème} année après la plantation) et jusqu'à la 25^{ème} année après l'entrée en production (27^{ème} année après la plantation).

En cas de départ du preneur avant la fin de cette période de 22 ou 27 ans, une indemnité est due par le bailleur sur la durée restant à courir sur la base des frais réels au prorata du temps non amorti. Le preneur doit, à ce titre, justifier des primes et subventions perçues et du coût total des travaux.

25-2-2- Pour ce qui concerne les zones d'appellations des Coteaux du Lyonnais :

Lorsque le preneur finance totalement les plantations, un protocole d'accord doit fixer les conditions d'indemnisation par le bailleur :

- soit le bailleur verse une indemnité compensatrice des frais réels engagés par le preneur. Ce dernier doit, à ce titre, justifier des primes et subventions perçues et du coût total des travaux ;
- soit le preneur acquitte un fermage de 2hl à l'hectare pendant 27 années consécutives puis au minimum de l'arrêté en vigueur pendant les 9 années suivantes.

En cas de départ du preneur avant la fin de cette période de 36 ans, une indemnité est due par le bailleur sur la durée restant à courir sur la base des frais réels au prorata du temps non amorti. Le preneur doit, à ce titre, justifier des primes et subventions perçues et du coût total des travaux.

25-2-3- Pour ce qui concerne les zones d'appellations des Côte Rôtie et Condrieu :

Lorsque le preneur finance totalement les plantations, un protocole d'accord doit fixer les conditions d'indemnisation par le bailleur :

- soit le bailleur verse une indemnité compensatrice des frais réels engagés par le preneur. Ce dernier doit, à ce titre, justifier des primes et subventions perçues et du coût total des travaux ;
- soit le preneur acquitte un fermage de 2hl/ha et par an dès la première année de plantation et pendant toute la durée du bail et des renouvellements jusqu'à une durée maximum de 34 années. Au-delà un fermage conforme au présent article 21 est fixé.

Un différé de fermage est possible pour les 4 premières années. Il est reporté sur les années suivantes selon un accord défini entre les parties.

En cas de départ du preneur avant la fin de cette période de 34 ans, une indemnité est due par le bailleur sur la durée restant à courir sur la base des frais réels au prorata du temps non amorti. Le preneur doit, à ce titre, justifier des primes et subventions perçues et du coût total des travaux.

Article 26 : Indemnité au preneur sortant en ce qui concerne toutes les appellations du Beaujolais et des Coteaux du lyonnais

Cette indemnité forfaitaire couvre uniquement les frais de main d'œuvre de plantation et les travaux d'entretien des premières années et travaux autres que ceux à la charge du bailleur énuméré à l'article 23.

A défaut d'accord contraire entre les parties, elle est fixée comme suit :

- lorsque le preneur a pris en charge le financement des plantations : à 800 heures/ha, calculé sur le salaire horaire brut correspondant à la valeur du palier 4 de la Convention Collective Nationale Production Agricole/Cuma du 15 septembre 2020 et de ses avenants successifs,
- lorsque le bailleur a pris en charge le financement des plantations : à 400 heures/ha, calculé sur le salaire horaire brut correspondant à la valeur du palier 4 de la Convention Collective Nationale Production Agricole/Cuma du 15 septembre 2020 et de ses avenants successifs.

Tant pour les renouvellements que pour les extensions, l'indemnité est payée à la sortie du preneur, déduction faite d'un amortissement de 1/25^{ème} par année de jouissance à compter de l'entrée en production.

TITRE VII : DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Article 27 : Valeur locative des bâtiments agricoles (hors bâtiments viticoles et élevage équin)

27-1- Méthode de détermination de la valeur locative d'un bâtiment agricole

Le bâtiment doit satisfaire aux conditions générales réglementaires en matière d'urbanisme et d'environnement. Les bâtiments agricoles sont classés en 3 catégories distinctes : A, B ou C correspondant à une valeur locative décroissante.

Un système d'appréciation est mis en place pour évaluer les caractères intrinsèques du bâtiment selon l'échelle suivante :

Catégorie	Description type du bâtiment
A	Bâtiment fonctionnel et moderne, en très bon état et aux normes réglementaires et techniques au jour de la signature du bail : <ul style="list-style-type: none"> - Correspondant parfaitement aux besoins de l'exploitation, ne nécessitant aucuns travaux, adaptés à la production au jour de la signature du bail. - Disposant d'un accès aisé - Disposant d'équipements de stockage aux normes pour les effluents (fumier, lisier, eaux vertes et blanches...) - A plus de 50 m d'une habitation tierce
B	Bâtiment correctement entretenu et en bon état, conforme aux normes en vigueur, mais ne pouvant pas être classé en catégorie A faute de remplir tous les critères.
C	Bâtiment vieillissant, n'entrant pas dans les deux catégories précédentes, d'état moyen, utilisable ou aménageable, peu ou pas mécanisable

27-2- Modalités d'encadrement du loyer des bâtiments

27-2-1- Dispositions générales

Pour chacune des trois catégories de bâtiments, la valeur locative est exprimée en point/m². La valeur locative s'obtient en multipliant le nombre de points par la valeur du point en monnaie.

La valeur du point est fixée à 1 € à l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Cette valeur est actualisée chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du fermage.

Un état des lieux faisant apparaître notamment la distinction entre les éléments mobiliers et les équipements considérés comme immeubles par destination doit être réalisé.

27-2-2- Maxima et minima retenus par type de bâtiment d'élevage

27-2-2-a) Production bovine laitière et allaitante

Catégorie de bâtiments	Bâtiments vaches laitières système logettes et vaches allaitantes ou génisses paille raclée (points/m ²)		Bâtiments vaches laitières aires paillée ou vaches allaitantes ou génisses paille intégrale (points/m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum	Valeur maximum	Valeur minimum
A	4,30 points	3,05 points	3,00 points	2,15 points
B	3,05 points	2,00 points	2,15 points	1,40 points
C	2,00 points	0,90 points	1,40 points	0,67 points

27-2-2-b) Production ovine viande

Catégorie de bâtiments	Bâtiments ovins viande (points/m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum
A	3,00 points	2,10 points
B	2,10 points	1,45 points
C	1,45 points	0,65 points

27-2-2-c) Production caprin et ovin lait

Catégorie de bâtiments	Bâtiments laitières (points/m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum
A	5,40 points	4,00 points
B	4,00 points	2,70 points
C	2,70 points	1,20 points

27-2-3- Maxima et minima retenus pour les autres bâtiments agricoles

27-2-3-a) Hangars de stockage et espace de stockage dans un bâtiment

Catégorie de bâtiments	Hangar de stockage ouvert (points/m ²)		Hangar de stockage fermé sur 4 faces (points/m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum	Valeur maximum	Valeur minimum
A	1,60 points	1,20 points	2,60 points	2,00 points
B	1,20 points	0,75 points	2,00 points	1,40 points
C	0,75 points	0,35 points	1,40 points	0,65 points

27-2-3-b) Silos stockage maïs et herbe

Catégorie de bâtiments	Silos (plate-forme et murs) (points/m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum
A	1,00 point	0,70 points
B	0,70 points	0,50 points
C	0,50 points	0,20 points

27-2-3-c) Bâtiments techniques (maraîchages, atelier de transformation...)

Catégorie de bâtiments	Bâtiments techniques séparés (points/m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum
A	15,50 points	11,80 points
B	11,80 points	7,60 points
C	7,60 points	3,70 points

27-2-3-d) Bâtiments et corps de ferme anciens

Catégorie de bâtiments	Bâtiments anciens et corps de ferme (points/m ²)	
	Valeur maximum	Valeur minimum
A	Non concerné	Non concerné
B	Non concerné	Non concerné
C	2,00 points	0,50 points

Article 28 : Valeur locative des bâtiments liés à la viticulture

28-1- Méthode de détermination de la valeur locative d'un bâtiment viticole

Le fermage des bâtiments viticoles est calculé en fonction de leur constitution et de leurs équipements. Ce fermage s'applique aux bâtiments spécifiques viticoles tels que cuvage, espace de vente, espace de stockage de vin et étiquetage, caves et dépendances.

Le fermage des espaces de stockage de matériel d'exploitation se réfère à l'article 27-2-3-a).

Le bâtiment doit satisfaire aux conditions générales réglementaires en matière d'urbanisme et d'environnement. Les bâtiments viticoles sont classés en 3 catégories distinctes : A, B ou C correspondant à une valeur locative décroissante.

L'appartenance d'un bâtiment à une catégorie est déterminée sur la base d'un nombre de critères à remplir pour ce bâtiment :

Catégorie	Description type du bâtiment
A	Bâtiment viticole dans un état excellent à bon répondant aux 6 critères suivants : 1) un accès aisé et indépendant permettant à un semi-remorque de venir à proximité des locaux, 2) le bâtiment est aux normes 3) le bâtiment est fonctionnel, à savoir qu'il dispose d'une ouverture adaptée au matériel classique et d'une dalle au sol en bon état. 4) le bâtiment dispose d'un système de collecte des effluents viticoles. 5) les cuves et les équipements sont en bon état. 6) le bâtiment possède une bonne isolation ou inertie thermique (bâtiment partiellement enterré)
B	Bâtiment viticole en état bon à moyen auquel il manque 2 ou 3 critères
C	Bâtiment viticole en état moyen à mauvais auquel il manque au moins 4 critères

28-2- Modalités d'encadrement du loyer des bâtiments viticoles

28-2-1- Dispositions générales

Pour chacune des trois catégories de bâtiment, la valeur locative est exprimée en point/m². La valeur locative s'obtient en multipliant le nombre de points par la valeur du point en monnaie.

La valeur du point est fixée à 1 € à l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Cette valeur est actualisée chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du fermage.

Un état des lieux faisant apparaître notamment la distinction entre les éléments mobiliers et les équipements considérés comme immeubles par destination doit être réalisé.

28-2-2- Maxima et minima retenus pour les bâtiments viticoles

Catégorie de bâtiment	Valeur maximum (points/m ²)	Valeur minimum (points/m ²)
A	38 points	20 points
B	25 points	13 points
C	15 points	8 points

TITRE VIII : DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

Article 29 : Surface habitable

La surface habitable retenue est celle définie selon les dispositions de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation.

La surface retenue pour le calcul du loyer est plafonnée à 120 m².

Article 30 : Critères relatifs à l'état du bien

Le bien loué doit répondre aux conditions minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

L'appréciation de l'état du bien s'applique à :

- l'état de conservation du gros œuvre, de la toiture et des menuiseries,
- l'état d'entretien et de confort intérieur du logement concernant les murs, sols, électricité, sanitaires, ventilation et isolation,
- la situation du logement vis-à-vis de l'exploitation.

Cette appréciation se traduit par un système de notation en fonction des critères suivants :

A / Entretien et conservation	Maximum	Bon	Moyen	Médiocre	Minimum
1 – Gros œuvre et crépi extérieur	10	9 à 8	7 à 4	2 à 3	1
2 – Toiture	10	9 à 8	7 à 4	2 à 3	1
3 – Menuiseries	10	9 à 8	7 à 4	2 à 3	1
B / Confort	Maximum	Bon	Moyen	Médiocre	Minimum
4 – Enduits intérieurs	5	4	3	2	1
5 – Sols et carrelages	5	4	3	2	1
6 – Électricité	10	9 à 8	7 à 4	2 à 3	1
7 – Sanitaires (notation en points selon le nombre de postes chaud & WC et leur état)	3 postes chaud & 1 WC = 10 à 8		2 postes chaud & 1 WC = 7 à 4		1 postes chaud & 1 WC = 3 à 1
8 – Chauffage (notation en points selon l'état)	Équipements pour économie d'énergie = 10 à 7		Systèmes traditionnels (chauffage central) = 6 à 3		Simple conduit cheminée = 2 à 1
9 – Ventilation (notation en points selon l'état)	Saine {ou avec VMC) = 5				Présence d'humidité = 4 à 1
10 – Isolation (notation en points selon l'état)	15	14 à 11	10 à 6	5 à 1	Aucune = 0
C / Situation / exploitation					
Logement séparé à plus de 50 mètres du bâtiment d'exploitation le plus proche	10 à 8				
Logement séparé à moins de 50 mètres du bâtiment d'exploitation le plus proche	7 à 6				
Logement contigu avec une entrée indépendante des bâtiments d'exploitation	5				

Le maximum pour l'ensemble de l'habitation est de 100 points. Il correspond à une habitation en excellent état.

Le minimum est de 14 points. Il correspond à une habitation ayant le minimum de prestations requis par le décret du 30 janvier 2002.

Les améliorations de toutes natures, effectuées et financées par le preneur, ne sont pas prises en compte pour l'appréciation de l'état du bien.

Les baux devront inclure un état des lieux de la maison d'habitation.

Article 31 : Valeur du point

Après prise en compte des indicateurs publics et privés mesurant les loyers pratiqués dans les diverses régions rurales et péri-urbaines du Rhône, la valeur du point, à l'entrée en vigueur du présent arrêté, est de 0,0902 €. (VP)

Cette valeur sera indexée en fonction de l'indice de référence des loyers annuels. La valeur de référence est l'indice du 3^{ème} trimestre 2023 = 141,03 €.

Article 32 : Modalités de calcul du loyer mensuel

La valeur locative mensuelle correspond au total de points obtenu multiplié par la valeur du point et multiplié par la surface habitable louée, plafonnée à 120 m².

Le nombre total de points obtenus est appelé TP.

La surface habitable est appelée S.

La valeur du point est appelée VP.

Loyer mensuel = Total des points (TP) x Valeur du point (VP) x Surface (S)

17/26

Article 33 : Paiement du loyer

Les échéances, selon l'accord entre les parties, seront mensuelles, trimestrielles ou annuelles et à terme échu.

Article 34 : Actualisation

Les valeurs des loyers d'habitation liées à un bail agricole seront révisées chaque année, à la date d'anniversaire du bail, à partir de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers IRL prévu par la loi du 26 juillet 2008, en prenant comme base le dernier indice publié par l'INSEE.

TITRE IX : TABLES D'AMORTISSEMENT DESTINÉES AU CALCUL DES INDEMNITÉS AUXQUELLES LES PRENEURS DE BAUX RURAUX ONT DROIT

Article 35 : Définition

En application de l'article R 411-18 du CRPM, les tables d'amortissement destinées au calcul des indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit à l'expiration de leurs baux, en raison des améliorations apportées par eux aux fonds loués en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, sont fixées comme suit :

35-1- Bâtiments d'exploitation

	Durée
1) Ouvrages autres que ceux définis aux 3) et 4) en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings) ; ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité.	30 ans
2) Ouvrages autres que ceux définis aux 3) et 4) en matériaux légers, tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et amiante-ciment ; ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies.	20 ans
3) Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, amiante-ciment et matériaux de qualité au moins équivalente.	25 ans
4) Autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment.	15 ans

35-2- Ouvrages incorporés au sol

	Durée
1) Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au 2)	
Installations d'alimentation en eau	20 ans
Installations d'irrigation	25 ans
Installations d'assainissement	20 ans
Installations de drainage, poterie notamment	20 ans
Installations électriques dans des bâtiments autres que les étables	20 ans
Installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures	15 ans
2) Autres ouvrages ou installations tels que clôtures ou matériel scellé au sol des bâtiments	
Ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles	18 ans
Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement	15 ans

35-3- Bâtiments d'habitation

	Durée
1) Maisons de construction traditionnelle :	
Maisons construites par le preneur.	60 ans
Extensions ou aménagements :	
- Gros œuvre	40 ans
- Autres éléments	15 ans
2) Maisons préfabriquées	30 ans

TITRE X : LISTE DES TRAVAUX QUI PEUVENT ÊTRE EFFECTUÉS PAR LES PRENEURS SANS L'ACCORD PRÉALABLE DES BAILLEURS

Article 36 : Conformément à l'article L 411-73 du CRPM, la liste des travaux qui peuvent être effectués par les preneurs sans l'accord préalable des bailleurs, **mais après notification des états descriptifs et estimatifs** à celui-ci, adressée 2 mois avant l'exécution des travaux par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extra-judiciaire, est établie comme suit :

36-1- Équipements

- Installation d'un circuit de distribution d'énergie électrique force lumière branchements basse tension,
- Installation d'un circuit de distribution d'eau chaude ou froide,
- Abreuvoirs automatiques,
- Prises d'eau.

36-2- Aménagement des locaux existants en vue de l'élevage tels que :

- Aménagement d'un local existant pour une meilleure utilisation,
- Pose d'auges, d'abreuvoirs, mangeoires, ventilation (à l'exclusion des appareils de ventilation),
- Enduits à la hauteur exigée par la réglementation sanitaire départementale,
- Aménagement de salles de traite (sauf matériels),
- Salle à usage de laiteries (dans le cadre des règlements sanitaires),
- Amélioration des plates-formes à fumier,
- Amélioration des fosses à purin et à lisier,
- Établissement de canalisations de collecte,
- Soles et rigoles d'évacuation de purin, de lisier et de fumier,
- Amélioration des accès et abords des bâtiments existants.

36-3- Aménagement de bâtiments pour le conditionnement, le stockage et la conservation de toutes récoltes, engrais et tous produits nécessaires à l'exploitation

- 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'un local existant pour une meilleure utilisation,
- Amélioration des accès,
- Abri pour tanks de réfrigération du lait.

36-4- Ouvrages incorporés au sol

- Quai de chargement,
- Mise aux normes des stockages des effluents,
- Canalisation de collecte et d'évacuation,
- Amélioration de chemins privés et de cours de ferme,
- Mise en place de système de protection des cultures contre les événements climatiques (filet anti-grêle...).

36-5- Participation à des travaux collectifs d'assainissement, de drainage et d'irrigation, y compris les ouvrages fixes installés sur le fonds

36-6- Travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle tels que :

- Travaux de drainage, y compris recherche d'eau, labours de défoncement et dérochement,
- Travaux d'irrigation, y compris amenée d'eau, labours de défoncement et dérochement,
- Nivellement de terrains.

TITRE XI : EXÉCUTION

Article 37 : La Préfète, Secrétaire Générale de la Préfecture du Rhône et le Directeur départemental des territoires du Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera porté à la connaissance des Présidents des tribunaux paritaires des baux ruraux et publié au recueil des actes administratifs du Rhône.

Fait, le 21 mai 2024

La préfète,

Secrétaire générale,
Préfète déléguée pour l'égalité des chances

signé

Vanina NICOLI

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Lyon (184, rue Duguesclin – 69 433 Lyon Cedex 03, ou sur l'application www.telerecours.fr). Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la Préfète du Rhône. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

ANNEXE : CONTRAT TYPE DE FERMAGE

Conformément aux dispositions du Titre I du livre IV du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM), les contrats de baux ruraux doivent être écrits. À défaut d'écrit, les baux conclus verbalement ou écrits mais insuffisamment explicités sont censés faits pour 9 ans aux clauses et conditions fixées par ce contrat type.

I. PARTIES CONTRACTANTES

Le bail est réputé établi solidairement au profit du fermier et de son conjoint cohabitant avec lui quel que soit le régime matrimonial ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité.

Le bail est réputé fait au profit de celui qui est en place au moment du début de la prise en charge de l'exploitation, ou du dernier renouvellement.

II. CONTRÔLE DES STRUCTURES

Le preneur déclare être en règle avec les dispositions des articles L. 331-1 et suivants du CRPM relatifs au contrôle des structures des exploitations agricoles. Il doit notamment, conformément à l'article L. 331-6, faire connaître au bailleur la superficie et la nature des biens qu'il exploite.

Le refus définitif de l'autorisation d'exploiter ou le fait de ne pas avoir présenté la demande d'autorisation exigée en application de l'article L. 331-2 dans le délai imparti emporte la nullité du bail que le Préfet du département dans lequel se trouve le bien objet du bail, le bailleur ou la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, lorsqu'elle exerce son droit de préemption, peut faire prononcer par le tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR).

III. DURÉE DU BAIL

Le bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 11 novembre de l'année de la prise de possession.

Sauf si les bailleurs justifient de l'un des motifs graves et légitimes visés à l'article L. 411-31 du CRPM ou s'ils invoquent le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles L. 411-58 et suivants du même code, les preneurs ont le droit au renouvellement de leur bail nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires.

Il est précisé que conformément à l'article L. 411-58 du CRPM, lorsque les preneurs ou l'un d'entre eux est à au moins cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, il peut s'opposer à la reprise. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre aux preneurs ou à l'un d'eux d'atteindre cet âge.

Celle des parties qui désire mettre fin au bail ou en éviter le renouvellement doit en prévenir l'autre au moins dix-huit mois à l'avance avant l'expiration du bail, les preneurs par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire, et les bailleurs par acte extra-judiciaire.

Conformément aux articles L. 411-54 et R. 411-11, le congé peut être déféré par les preneurs devant le TPBR dans le délai de quatre mois sous peine de forclusion.

Si les immeubles, objets des présentes, sont mis en vente, les preneurs qui exercent depuis trois ans au moins la profession agricole, et qui exploitent les immeubles mis en vente, bénéficient du droit de préemption s'ils ne sont pas déjà propriétaires de parcelles d'une superficie totale supérieure à celle mentionnée à l'article L. 412-5. L'exercice de ce droit de préemption se fait dans les conditions prévues aux articles L. 412-1 et suivants du CRPM.

IV. CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Le bail est fait aux charges et conditions suivantes que les parties s'obligent et obligent après elles leurs héritiers et ayant droit à exécuter et accomplir sans aucune restriction.

Les parties déclarent se référer aux dispositions des arrêtés préfectoraux relatifs au statut du fermage en vigueur. Au surplus, les parties, pour tout ce qui n'est pas prévu au bail, déclarent en référer aux usages locaux et aux arrêtés préfectoraux départementaux.

22/26

1) Mode d'exploitation

Sauf en ce qui concerne les dispositions de l'article L. 411-35, les preneurs sont tenus d'habiter par eux-mêmes et leur famille les bâtiments présentement loués, qu'ils doivent garnir de mobilier, instruments aratoires, bestiaux, en quantité suffisante pour répondre du paiement du fermage et de l'exécution des conditions du bail.

Ils doivent exploiter et entretenir les biens loués, ainsi que les cours et les chemins privés desservant exclusivement les parcelles de l'exploitation.

2) État des lieux

Conformément à l'article L. 411-4 du CRPM, il est fait, soit dans le mois précédent l'entrée en jouissance, soit dans le mois qui suit, un état des lieux des biens loués, comportant la visite effective de chaque parcelle et de chaque bâtiment, en spécifiant pour les prés la propriété des clôtures existantes et la désignation des points d'eau.

Au cas où l'une des parties fait preuve de mauvaise volonté ou de négligence à cet égard, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire des observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaut accord, et l'état des lieux devient définitif et réputé établi contradictoirement.

A défaut d'état des lieux, les terres, bâtiments et chemins sont réputés, sauf preuves contraires, en bon état. Le bail porte sur les parcelles effectivement utilisées par l'exploitant et sur les bâtiments effectivement occupés.

Les forêts, les plantations sylvicoles, les parcs et les terrains d'agrément sont présumés exclus du bail, sauf s'ils peuvent faire l'objet d'une exploitation pastorale régulière.

3) Entretien des bâtiments – travaux

- a) Conformément à l'article L. 415-4 du CRPM, les preneurs sont tenus de faire aux bâtiments de la ferme toutes les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que celles qui deviennent nécessaires par suite de dégradations résultant de leur fait. Toutes les autres réparations incombent aux bailleurs.

En outre, sous peine d'engager leur responsabilité, les preneurs doivent avertir les bailleurs par lettre recommandée lorsque l'état des bâtiments loués rend indispensable l'exécution de travaux incombant aux-dits bailleurs.

Les bailleurs ont toujours le droit, pendant le cours du bail, de faire constater contradictoirement tous faits dommageables qui pourraient leur causer un préjudice pour réserver leurs recours selon la loi.

- b) En ce qui concerne les grosses réparations, les reconstructions et les constructions nouvelles que les bailleurs jugeraient bon de faire en cours de bail, les preneurs doivent en supporter les inconvénients sans indemnités pour privation de jouissance, même si ces travaux dureraient plus de quarante jours, pourvu qu'ils soient réalisés avec diligence et sans interruption (sauf en cas de force majeure).
- c) En cas de constructions par les preneurs dans le cadre des articles L. 411-73, R. 411-14 et suivants du CRPM sur une des parcelles du fonds loué, les bailleurs renoncent pour toute la durée du bail, et de ses renouvellements successifs, à tout droit d'accession sur les immeubles ainsi construits. Les preneurs auront à leur charge l'entretien, les réparations, les frais et impôts de toute sorte ainsi que les assurances afférentes à ces constructions.

4) Entretien de clôture, fossés et plantations

Les preneurs entretiennent les clôtures naturelles ou artificielles existantes et désignées à l'état des lieux, en fournissant le travail et le matériel nécessaire pour les travaux d'entretien courant.

Lorsque la clôture présente un état de vétusté telle qu'elle ne remplit plus son usage et qu'il est nécessaire de procéder soit à une rénovation totale, soit à une réfection très importante, les matériaux sont fournis par le bailleur, et la main d'œuvre est à la charge des preneurs.

Ils entretiennent en bon état les fossés, haies, ruisseaux et rigoles chaque fois que le besoin s'en fait sentir, ainsi que les mares et abreuvoirs, sous réserve que les travaux soient autorisés par les autorités compétentes.

Les preneurs ne peuvent couper ni abattre aucun arbre de quelque essence et pour quelque motif que ce soit sur les biens loués, sans l'autorisation écrite des bailleurs.

5) Plantations et arbres fruitiers

En ce qui concerne les plantations d'arbres fruitiers ou de cultures fruitières, les bailleurs sont tenus de remplacer les sujets morts ou hors d'âge à leur frais, la mise en place incombant toutefois aux preneurs.

6) Échange – retrait

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation, sous réserve des dispositions de l'article L. 411-39 du CRPM.

Le preneur notifie les échanges au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le TPBR dans un délai de deux mois à compter de l'avis du preneur. À défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

Conformément à l'article L. 411-28, pendant la durée du bail, et après accord écrit des bailleurs, les preneurs peuvent, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître dans les limites du fonds loué, les talus, haies et rigoles qui les séparent ou les morcellent lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation.

Au cours du bail, les bailleurs se réservent la faculté de procéder à des échanges de parcelles qui ne modifient pas la destination des terres louées et qui conservent aux parcelles échangées la même valeur de productivité.

7) Usurpation

Les preneurs s'opposent à toutes usurpations, empiètements et tous déplacements ou destructions de bornes sur les immeubles affermés.

S'il en était commis, ils sont tenus de prévenir les propriétaires, du jour où ils en ont connaissance, et au plus tard dans le délai d'un mois.

8) Sinistre

Conformément à l'article L. 411-30 du CRPM, lorsque la totalité des biens compris dans le bail sont détruits intégralement par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.

Lorsqu'un bien compris dans le bail est détruit, en partie ou en totalité, par cas fortuit et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire, à concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance, ce bien ou un bien équivalent.

Si la dépense excède le montant des sommes ainsi versées, le bailleur peut prendre à sa charge la totalité des frais engagés par la reconstruction et proposer au preneur une augmentation du prix du bail. Dans le cas où le preneur n'accepte pas l'augmentation proposée, le TPBR, sur saisine de la partie la plus diligente, fixe le nouveau montant du bail.

Dans le cas où le preneur participe au financement des dépenses de reconstruction, il est fait application des dispositions des articles L. 411-69, L. 411-70 et L. 411-71 du CRPM. Si le bien n'est pas reconstruit, le preneur peut demander la résiliation du bail.

9) Cession et sous-location

Sauf en ce qui concerne les dispositions de l'article L. 411-35, la cession de bail ou la sous-location sont interdites.

V. FIN DE BAIL

1) Sortie

Un état des lieux est prévu dans le mois qui précède ou suit la sortie des fermiers, dans les mêmes conditions que celui prévu pour leur entrée en jouissance.

2) Indemnités de plus-value

Quelle que soit la cause qui ait mis fin au bail, les preneurs qui ont par leur travail ou par leurs investissements apporté des améliorations au fonds loué, ont droit à l'expiration du bail à une indemnité dans les conditions fixées à l'article L. 411-69 et suivants et R. 411-15 et suivants du CRPM.

3) Décès des preneurs

En cas de décès de l'un des preneurs, le bail continue conformément aux dispositions de l'article L. 411-34 du CRPM, au profit de son conjoint ou de son partenaire pacsé, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq dernières années ayant précédé le décès. Toutefois, si les ayants droit du preneur décédé ne désirent pas reprendre le bail à leur propre compte, ils peuvent en demander la résiliation dans les six mois du décès.

4) Incapacité des preneurs

Conformément à l'article L. 411-33 du CRPM, les preneurs peuvent demander la résiliation du bail dans les cas suivants :

- si l'un d'eux ou l'un des membres de leur famille indispensable au travail de la ferme est frappé d'incapacité de travail grave et permanente.
- si la famille vient d'être privée, par suite de décès d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme.
- dans le cas où ils auraient acheté une ferme qu'ils doivent exploiter eux-mêmes.
- si un refus d'autorisation d'exploiter leur est opposé par l'autorité administrative.

5) Droit de préemption

Conformément à l'article L. 412-5 du CRPM, si les immeubles, objets de contrat sont mis en vente, les preneurs qui exerceraient depuis 3 ans au moins la profession agricole bénéficient du droit de préemption, s'ils ne sont déjà pas propriétaires de parcelles d'une superficie totale supérieure aux seuils de contrôle des structures agricoles en vigueur.

L'exercice de ce droit de préemption se fait dans les conditions prévues aux articles L. 412-1 et L. 412-2 du CRPM, étant précisé que ce droit de préemption s'exerce même en cas de vente de l'usufruit ou de la nue-propriété des immeubles loués.

6) Résiliation du bail

Outre les cas d'incapacité ou de décès des preneurs ci-avant cités, le preneur qui atteint l'âge lui permettant la liquidation de la pension de retraite de l'assurance vieillesse agricole peut également, par dérogation à l'article L. 411-5, résilier le bail à la fin des périodes annuelles de ce bail suivant la date à laquelle il atteint l'âge requis.

Dans ce cas, le preneur doit notifier sa décision au propriétaire au moins douze mois à l'avance.

De leur côté, les bailleurs peuvent demander la résiliation du bail s'ils justifient de l'un des motifs définis par l'article L. 411-31 du CRPM, à savoir entre autres :

- en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail,
- au cas où sont constatés deux défauts de paiement du fermage à son échéance de la part des preneurs,
- en cas d'agissement des preneurs de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas de changement de la destination du sol.

VI. MONTANT DU FERMAGE

1) Prix du bail

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un fermage annuel se situant dans les limites fixées par l'arrêté préfectoral départemental pris en exécution des articles L. 411-11 et suivants du CRPM.

Sauf dispositions écrites contraires entre les parties, le fermage est payable aux bailleurs en leur domicile (ou tout autre endroit indiqué par lui) en un terme, au plus tard le 11 novembre de chaque année, et pour la première fois à la fin de la première année d'exploitation.

25/26

Ce fermage est actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon national conformément à l'article L. 411-11 du CRPM. L'indice de base est le dernier indice connu au moment de la conclusion du bail.

En cas de non-paiement dudit fermage à l'échéance, les sommes dues porteront de plein droit intérêt au taux légal, en matière civile, sans préjudicier de l'exigibilité et de la résolution du présent contrat, conformément au statut du fermage.

En cas de décès des preneurs, ou de l'un d'eux au cours du présent bail, il y a solidarité et indivisibilité entre les héritiers ayant droit, ou entre le survivant et les héritiers et ayants droit du prédécédé pour le paiement des fermages échus ou à échoir, et l'exécution ponctuelle des charges et conditions du bail, lesquels héritiers et ayant droit supporteront les frais de la signification à leur faire, en vertu de l'article 877 du Code Civil.

2) Assurances – Impôts – Taxes – Cotisations

Les preneurs assurent et tiennent constamment assurés contre l'incendie à leur frais, pendant toute la durée du bail, les objets mobiliers, le cheptel vif et mort et les récoltes engrangées, et doivent justifier à la première demande des polices d'assurance et du paiement ponctuel des primes.

L'impôt foncier est à la charge des bailleurs, ainsi que l'assurance incendie des bâtiments.

Conformément aux articles suivants, les preneurs doivent payer ou rembourser aux bailleurs, lorsqu'ils les ont acquittés en lieu et place, les taxes et cotisations que la loi permet de mettre à la charge des fermiers et portant sur les biens loués bâtis ou non bâtis, à savoir :

- Article L. 415-3 alinéa 3 du CRPM :

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. À cet effet, il doit payer au bailleur une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale. À défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.

Cette fraction de taxe se compense avec l'exonération dont bénéficient les bailleurs en vertu de l'article 1394 B bis du Code Général des Impôts tant qu'elle est en vigueur.

- Article L. 514-1 alinéa 2 du CRPM :

Le montant des taxes que les Chambres d'Agriculture sont autorisées à percevoir en application de l'article 1604 du Code Général des Impôts est, nonobstant toute clause ou disposition contraire, remboursé pour moitié au propriétaire par le locataire fermier.

Le preneur doit participer aux frais de confection des rôles et de dégrèvement en fonction du pourcentage fixé par la Direction des Services Fiscaux et dans les proportions mentionnées ci-dessus, dans les articles L. 415-3 alinéa 3, L. 513-1 alinéa 2, du CRPM.

En cas de dégrèvement d'impôt sur certaines parcelles à la suite de calamités, ce dégrèvement doit profiter aux preneurs (Art. L. 411-24 du CRPM).

Sauf convention contraire, le fermier participe à hauteur de 50 % au paiement de la taxe de remembrement ou d'association foncière.

VII. DROIT DE CHASSE

Conformément à l'article L. 415-7 du CRPM, les preneurs ont le droit de chasser sur le fonds loué en se conformant au règlement de chasse. S'ils ne désirent pas exercer ce droit, ils doivent le faire savoir aux bailleurs.

VIII. DISPOSITIONS DIVERSES

1) Élection de domicile

Sauf convention contraire, pour l'exécution du bail, les parties font élection de domicile attributive de juridiction au lieu de localisation du bien loué.

2) Frais

Sauf convention contraire, les frais afférents au bail y compris l'état des lieux sont supportés pour moitié par chaque partie.

69_DDT_Direction départementale des
territoires du Rhône

69-2024-05-14-00004

Encadrement des loyers : AP
n°69-2024-05-14-00004 du 14 mai 2024
prononçant une amende administrative de 4500
euros à l'encontre du propriétaire d'un
logement situé 191 rue Marcel Merieux à Lyon 7e

**Arrêté préfectoral n° DDT - 69- 2024 -05- 14- 00004 du 14 MAI 2024
prescrivant l'amende administrative prévue par l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique**

La Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfète de la Zone de défense et de sécurité sud-est,
Préfète du Rhône,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment le chapitre IV du titre III de son livre VI ;

VU le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 122-1 et L. 122-2 ;

VU la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, mettant en place un dispositif expérimental d'encadrement des loyers, notamment son article 140 (VII) ;

VU le décret 2021-1143 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la métropole de Lyon sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée ;

VU le décret n° 2019-437 du 13 mai 2019 relatif aux modalités de la mise en demeure en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et au recouvrement des amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs, notamment son article 1er ;

VU l'arrêté préfectoral n° 69-2022-0928-00002 du 28 septembre 2022 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés ;

VU la lettre de mise en demeure du 18 décembre 2023 adressée en recommandé avec accusé de réception à MASTEOS gestion – avisée le 22 décembre 2023 et non réclamée – mandataire de Monsieur Lucas BRUNON, sis 74 avenue de Larringes bât.B 107 à ÉVIAN (Haute-Savoie) en application du VII de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 ;

VU le courriel du 2 février 2024 adressé à Monsieur Ebu Bekir SIMSEKER par MASTEOS gestion et la réponse qui lui a été faite le 5 février 2024 par la DDT du Rhône ;

VU le courrier d'information sur l'amende envisagée en date du 1^{er} mars 2024, suite à l'absence de régularisation, avisé le 6 mars 2024 non réclamé, transmis en copie par courriel le 1^{er} mars 2024. L'amende a été retenue pour un montant provisoire de 4 500 euros ;

VU l'absence d'observation formulée par le mandataire dans le délai d'un mois suivant la première présentation du courrier d'information sur l'amende ;

CONSIDÉRANT que le loyer de base du contrat signé entre MASTEOS gestion – mandataire de Monsieur Lucas BRUNON et le locataire, Monsieur Ebu Bekir SIMSEKER pour la location d'un studio meublé situé 191 rue Marcel Merieux à Lyon 7^e dépasse d'un montant de 262,27 euros la limite du loyer de référence majoré conformément aux termes de l'arrêté préfectoral du 28 septembre 2022 ;

CONSIDÉRANT que ce dépassement perdure depuis la date d'effet du bail, le 27 juillet 2023 ;

CONSIDÉRANT que ces éléments du dossier permettent de déterminer le montant définitif de l'amende ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires ;

ARRÊTE

Article 1 :

Une amende administrative d'un montant de **quatre mille cinq cent euros (4 500 euros)** est prononcée à l'encontre de Monsieur Lucas BRUNON, conformément à l'article 140 VII de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, suite au manquement constaté. À cet effet, un titre de perception d'un montant de 4 500 euros est rendu immédiatement exécutoire auprès du directeur régional des finances publiques de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

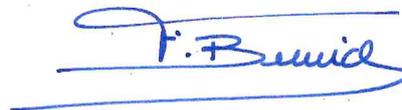
Article 2 :

Le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction et peut être déféré au tribunal administratif de Lyon, par le contrevenant, dans un délai de deux mois suivant la date à laquelle il lui a été notifié.

Article 3 : Il fera l'objet d'une notification à Monsieur Lucas BRUNON, sis 74 avenue de Larringes bât.B 107 à ÉVIAN (Haute-Savoie).

Article 4 : Madame la Préfète, Secrétaire générale de la préfecture du Rhône, Préfète déléguée pour l'égalité des chances, Monsieur le Directeur départemental des territoires du Rhône et Monsieur le directeur régional des finances publiques de la région Auvergne-Rhône-Alpes sont chargés, chacun pour ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lyon, le **14 MAI 2024**



Fabienne BUCCIO

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Lyon (184, rue Duguesclin – 69 433 Lyon Cedex 03, ou sur l'application www.telerecours.fr). Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la Préfète du Rhône. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

69_DDT_Direction départementale des
territoires du Rhône

69-2024-05-14-00006

Encadrement des loyers : AP
n°69-2024-05-14-00006 du 14 mai 2024
prononçant une amende administrative de 3000
euros à l'encontre du propriétaire d'un logement
situé 224 cours Lafayette à Lyon 3e

**Arrêté préfectoral n° DDT - 69 - 2024 - 05 - 14 - 00006 du 14 MAI 2024
prescrivant l'amende administrative prévue par l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique**

La Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfète de la Zone de défense et de sécurité sud-est,
Préfète du Rhône,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

- VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment le chapitre IV du titre III de son livre VI ;
- VU** le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 122-1 et L. 122-2 ;
- VU** la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- VU** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, mettant en place un dispositif expérimental d'encadrement des loyers, notamment son article 140 (VII) ;
- VU** le décret 2021-1143 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la métropole de Lyon sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée ;
- VU** le décret n° 2019-437 du 13 mai 2019 relatif aux modalités de la mise en demeure en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et au recouvrement des amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs, notamment son article 1er ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 69-2021-0929-00005 du 29 septembre 2021 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour 2022 ;
- VU** la lettre de mise en demeure du 8 janvier 2024 adressée en recommandé avec accusé de réception – distribuée le 10 janvier 2024 - à Madame Louise VASDEBONCOEUR-AOUN, sis 14 avenue de la Libération à RIOM (Puy-de-Dôme), en application du VII de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018.
- VU** les observations émises par le bailleur par courriers et courriels des 5, 17 février et 11 mars 2024 et par téléphone le 6 mars 2024, et les réponses qui lui ont été apportées par courrier et courriels des 8 et 20 février 2024 ;
- VU** le courrier d'information sur l'amende envisagée en date du 12 mars 2024, pris après constat du caractère infructueux de l'échange contradictoire avec le bailleur, distribué le 18 mars 2024 ;

VO les observations émises par le bailleur le 12 avril 2024 et l'entretien téléphonique avec son conseil du 26 avril 2024 ;

CONSIDÉRANT que le loyer de base du contrat signé entre la contrevenante et ses locataires, Monsieur Christophe COELO et Aurélie PUREUR pour la location d'un logement situé 224 Cours Lafayette à Lyon 3^e, dépasse d'un montant de 155,40 euros la limite du loyer de référence majoré conformément aux termes de l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2021 ;

CONSIDÉRANT que le dépassement perdure depuis la date d'effet du bail, le 14 avril 2022 ;

CONSIDÉRANT que ces éléments du dossier permettent de déterminer le montant définitif de l'amende ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires ;

ARRÊTE

Article 1 :

Une amende administrative d'un montant de **trois mille euros (3 000 euros)** est prononcée à l'encontre de Madame Louise VASDEBONCOEUR-AOUN, 14 avenue de la Libération à RIOM (Puy-de-Dôme), suite au manquement constaté. À cet effet, un titre de perception d'un montant de 3 000 euros est rendu immédiatement exécutoire auprès du directeur régional des finances publiques de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 2 :

Le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction et peut être déféré au tribunal administratif de Lyon, par le contrevenant, dans un délai de deux mois suivant la date à laquelle il lui a été notifié.

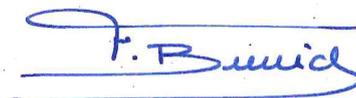
Article 3 :

Il fera l'objet d'une notification à Louise VASDEBONCOEUR-AOUN, 14 avenue de la Libération à RIOM (Puy-de-Dôme).

Article 4 :

Madame la Préfète, Secrétaire générale de la préfecture du Rhône, Préfète déléguée pour l'égalité des chances, Monsieur le Directeur départemental des territoires du Rhône et Monsieur le directeur régional des finances publiques de la région Auvergne-Rhône-Alpes sont chargés, chacun pour ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lyon, le **14 MAI 2024**



Fabienne Buccio

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Lyon (184, rue Duguesclin – 69 433 Lyon Cedex 03, ou sur l'application www.telerecours.fr). Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la Préfète du Rhône. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).