

- + 8 % pour un bail de 12 ans
- + 16 % pour un bail de 15 ans
- + 24 % pour un bail de 18 ans
- + 25 % pour un bail de 25 ans

Les baux d'une durée strictement supérieure à 25 ans connaîtront + 1 % d'augmentation par an plafonné à 40 % pour 40 ans.

En cas de reprise au cours de premier bail (cas d'un propriétaire ou copropriétaire mineur), les minorations suivantes sont appliquées par rapport au prix des baux de 9 ans si la reprise est effective :

- 16 % pour une reprise au bout de 3 ans
- 8 % pour une reprise au bout de 6 ans

Ces minorations seront décomptées sur le fermage des dernières échéances dues par le preneur évincé.

Lorsqu'une clause de reprise figurera dans le bail renouvelé, le montant du fermage subira une minoration de 4 %.

En cas de reprise effective, cette minoration sera de 8 %.

- 4% sera décompté sur la totalité des fermages échus ou à échoir depuis le renouvellement du bail et,
- 8% sera décompté sur le fermage des dernières échéances dues par le preneur évincé.

La majoration ou minoration sera calculée sur la valeur locative des terres nues et des prés agricoles, à l'exclusion de celle retenue pour les bâtiments d'exploitation et d'habitation.

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 9 – Superficie de petites parcelles dérogeant au statut du fermage

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, pour lesquelles une dérogation peut-être accordée aux dispositions visées par l'article L.411-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime sont fixées à 1 ha, toutes cultures et élevages confondus.

ARTICLE 10 - Parties essentielles d'une exploitation

Doit être considérée comme partie essentielle d'une exploitation agricole et soumise au statut de fermage toute parcelle qui, soit par son emplacement, soit par sa nature, concourt à assurer l'équilibre de fonctionnement de l'exploitation, ou qui, par sa présence, contribue à assurer l'emploi de tous les moyens de travail de l'exploitant.

ARTICLE 11 - Droit de préemption

Lorsqu'un propriétaire souhaite vendre une parcelle, l'exploitant preneur en place peut bénéficier du droit de préemption. En vertu de l'article L.412-5 du code rural et de la pêche maritime ce droit de préemption ne peut être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, le bénéficiaire est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à trois fois le seuil mentionné au II de l'article L. 312-1 du même code, soit 330 ha (3 x 110 ha en 2021 pour le SDREA de la région Centre-Val de Loire).

ARTICLE 12 - Part de surface du fonds loué susceptible d'être échangée en jouissance

En application du 2ème alinéa de l'article L.411-39 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et peuvent s'exercer sur tout ou partie de la surface du fonds loué.