

DEPARTEMENT de SAONE-ET-LOIRE

INDEMNITES d'EVICITION

Edition 2015 -2016

Barème fixé en application de la convention du 29/03/83 signée entre
la Chambre d'Agriculture
la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles
la Direction des Services Fiscaux

IMPORTANCE de l'EMPRISE	TERRAINS SITUES en ZONE RURALE	TERRAINS SITUES à PROXIMITÉ IMMEDIATE DES CENTRES URBAINS en VOIE d'EXPANSION (terrains urbains)
Emprise inférieure à 5 % de la superficie de l'exploitation	3 760 €/Ha	4 230 €/Ha
Indemnité pour perte de fumures et arrières fumures	Majoration de 448,20 €/Ha	
Indemnité globale	4 208,20€/Ha ou 0,421au m²	4 678,20 €/Ha ou 0,468 € au m²

AUTRES CAS

Majoration en fonction du pourcentage de l'emprise par rapport à la superficie exploitée	Emprise comprise entre 5 et 15%	Les chiffres ci-dessus sont majorés du pourcentage de l'emprise, arrondi à l'unité supérieure	
	Emprise comprise entre 15 et 20%	Majoration de 20%, soit maximum : 4 512 €/Ha	Majoration de 20%, soit maximum : 5 076 €/Ha
	Emprise supérieure à 20%	Discussion au cas par cas	
Majoration en fonction de l'importance de l'exploitation touchée par l'emprise	<ul style="list-style-type: none"> - de 10 % si la surface de l'exploitation est, avant ou après expropriation, comprise entre 1 S.M.I. et 1,5 S.M.I. - de 20 % si la surface de l'exploitation est, avant ou après expropriation, inférieure à la S.M.I. 		
Indemnité pour perte de fumures et arrières fumures	Majoration de 448.20 €/Ha		

INDEMNITE D'EVICITION

L 411-32

Cette indemnité est due au preneur, conformément à l'article L411-32 du Code Rural, en cas de résiliation du bail pour cause de changement de destination du fond.

Cette indemnité est également due en cas de procédure d'expropriation.

Elle est due lorsque le preneur exploite au moins 1 ha, en une ou plusieurs parcelles, appartenant au propriétaire qui effectue la reprise, même si celle-ci est inférieure à 1 Ha.

Elle n'est pas due s'il exploite moins de 1 ha (baux de petites parcelles) appartenant à ce propriétaire .

INDEMNITE POUR AMELIORATION DU FOND

Articles L 411-69 à L 411-78 du Code Rural

Cette indemnité concerne tous les travaux d'améliorations et constructions qui ont été réalisés sur les terrains.

La preuve est à la charge du preneur et peut être apportée par tous moyens (l'idéal est un état des lieux).

Cette indemnité est due « quelle que soit la cause qui a mis fin au bail », donc en cas de résiliation ou de non renouvellement du bail. Cette indemnité peut donc se cumuler avec l'indemnité d'éviction.

Cette indemnité est normalement due au jour où le bail s'éteint, mais le bailleur peut obtenir un délai de 2 ans si la rupture du bail n'est pas de son fait.

Cette indemnité est due pour les locations de moins d'1 Ha de terres (baux de petites parcelles).

INDEMNITE POUR DEGRADATION DU FOND

L 411-72

Lorsque le preneur a dégradé le fond loué, il doit verser au bailleur une indemnité égale au montant du préjudice subi.

La preuve sera à la charge du bailleur.