



PREFECTURE LOT- ET- GARONNE

Arrêté n °2013263-0005

**signé par Le Préfet de Lot- et- Garonne
le 20 Septembre 2013**

**Administration territoriale du Lot- et Garonne
Direction départementale des territoires (DDT47)**

Arrêté préfectoral portant application du statut
du fermage en Lot- et- Garonne

SOMMAIRE

	Page
Arrêté préfectoral n° portant application du statut du fermage en Lot-et-Garonne.....	1

Annexe I : critères pour l’évaluation des terres louées.....	13
Annexe II : liste des communes du département et leur classement par zones.....	15
Annexe III : état des lieux type de l’exploitation.....	21
Annexe IV : état des lieux type de l’habitation.....	37
Annexe V : grille d’évaluation pour évaluer le loyer de l’habitation.....	43
Annexe VI : le contrat-type départemental de bail à ferme.....	45
Annexe VII : Arrêté préfectoral n°2007-191-3 relatif au Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles.....	51
Annexe VIII : droit de préemption – liste des communes et classement par zones.....	55



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LOT-ET-GARONNE

Direction départementale des territoires
Service Economie Agricole
Vie des exploitations

Arrêté préfectoral n°
portant application du statut du fermage en Lot-et-Garonne

Le Préfet de Lot-et-Garonne,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu les dispositions du livre IV, titre I du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM), relatif aux baux ruraux et notamment les articles L. 411-1 et suivants et R. 411-1 et suivants ;

Vu la loi n°95-2 du 02 janvier 1995 relative aux prix du fermage ;

Vu la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;

Vu le décret n°95-623 du 06 mai 1995 déterminant les modalités de calcul et de variation de l'indice des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2007-191-3 du 10 juillet 2007 relatif au Schéma Départemental des Structures Agricoles fixant notamment la Surface Minimum d'Installation (SMI) ;

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 10 septembre 2013 ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture ;

ARRETE

Préambule

Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue d'exploiter est régie par les dispositions relatives au statut du fermage, à l'exception de conventions conclues en application des articles L. 411-2 et L. 411-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM).

Article 1^{er} :

Le prix de chaque fermage est établi, dans le département de Lot-et-Garonne, conformément aux dispositions du présent arrêté.

Le loyer des maisons d'habitation, d'une part, et celui des bâtiments d'exploitation et des terres, d'autre part, est fixé en monnaie.

Toutefois, le loyer des terres portant des cultures permanentes viticoles et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en une quantité de denrées.

Article 2 : Modalité de calcul du prix des baux ruraux

1/ Loyers des terres nues

Le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué. Les parties pourront s'appuyer sur une liste de critères pour l'évaluation de la valeur des terres qui est annexée au présent arrêté (annexe I).

En application de l'article L. 411-27 du CRPM, des clauses, visant au respect par le preneur de pratiques culturales respectueuses de l'environnement, peuvent être incluses dans les baux, lors de leur conclusion ou de leur renouvellement. En contrepartie, le loyer des baux contenant de telles clauses sera inférieur au montant minimum imposé par l'arrêté préfectoral.

En vue d'évaluer le loyer des terres, les communes du département sont réparties en deux zones définies en annexe II du présent arrêté.

Le loyer des terres nues doit être compris dans une fourchette de prix dont le maximum et le minimum sont exprimés en euros par hectare et par an dans le tableau ci-dessous.

	Maxi	Mini
Zone I : vallée de la Garonne et du Lot	200	100
Zone II : coteaux et grandes landes	150	50

Ce loyer, ainsi que les minima et maxima, sont actualisés automatiquement chaque 01 octobre par arrêté préfectoral selon la variation de l'indice national des fermages.

Les parcelles de terre qui, en raison de la nature du sol ou des conditions d'exploitation ne peuvent être utilisées qu'à usage de pâture ou de parcours donnent lieu à une réduction du loyer des terres (50% de la valeur minimale de la zone II).

2/ Loyer des terres portant des cultures spéciales (hors vignes AOP)

Les dispositions du présent article s'appliquent aux cultures spéciales en production dont les investissements correspondants ont été réalisés par le bailleur. Elles font l'objet d'un état des lieux (annexe III) établi contradictoirement entre les deux parties.

Le loyer des cultures spéciales est évalué en prenant pour base celui de l'hectare de terre nue affecté, en tant que besoin, des coefficients de pondération suivant :

- Cultures maraîchères et horticoles :

- Serres chauffées fixes : coefficient 120 affecté à la valeur du loyer des terres nues de la zone I
- Serres froides fixes : coefficient 100 affecté à la valeur du loyer des terres nues de la zone I
- Serres froides mobiles : coefficient 80 affecté à la valeur du loyer des terres nues de la zone I

- Vignes produisant du vin sous indication géographique protégée (IGP) et vignes produisant du vin sans indication géographique (VSIG) :

Un coefficient compris entre 1,5 et 2 est affecté à la valeur du loyer des terres nues de la zone II. Ce coefficient sera déterminé en prenant en compte l'âge, le rendement, le nombre de pieds manquants, la situation climatique et l'état d'entretien du vignoble.

- Vergers (hors pruniers d'Ente) :

Un coefficient compris entre 1,5 et 3 est affecté à la valeur du loyer des terres nues appartenant à la zone de plantation. Ce coefficient sera déterminé en prenant en compte l'âge des arbres, le rendement, le nombre d'arbres manquants, la situation climatique, l'état d'entretien du verger, la présence d'irrigation et de système de protection ;

Pour les surfaces plantées en kiwis, le coefficient maximum de pondération pourra être porté à 5.

Les vergers concernés par le coefficient maximal sont les plus performants en termes d'âge des arbres, du nombre d'arbres manquants, de rendement, d'irrigation, de protection contre les aléas climatiques.

- Vergers de pruniers d'Ente :

Un coefficient de 1,5 est affecté à la valeur du loyer des terres nues appartenant à la zone de plantation pour les pruniers de plus de 33 ans.

Un coefficient de 2,5 est affecté à la valeur du loyer des terres nues appartenant à la zone de plantation pour les pruniers dont l'âge est compris entre 25 et 33 ans.

Un coefficient de 3 est affecté à la valeur du loyer des terres nues appartenant à la zone de plantation pour les pruniers de moins de 25 ans.

Enfin, un coefficient de 4 pourra être affecté à la valeur du loyer des terres nues appartenant à la zone de plantation pour les pruniers de moins de 25 ans plantés suivant un système de haute densité.

Dispositions en cas de plantation par le preneur avec l'autorisation du bailleur :

Pour les vignes (hors AOP) : le fermier paiera, durant les trois premières années de la plantation, un fermage correspondant à la terre labourable de la zone plantée. A partir de la quatrième année, le fermage sera celui de la vigne de la catégorie, dénomination et zone plantée.

Pour les vergers (hors pruniers d'Ente) : le prix du fermage sera celui de la terre labourable suivant la zone plantée et ceci jusqu'à la fin du bail ou jusqu'au départ du fermier.

Pour les pruniers d'Ente : le fermier paiera, durant les quatre premières années de plantation, un fermage correspondant à la terre labourable de la zone plantée. A partir de la cinquième année, le fermage sera celui indiqué dans le paragraphe précédent (coefficient 4 ou 3 ou 2,5 ou 1,5).

3/ Dérogations au zonage

Par dérogation aux dispositions de l'article 2 et compte tenu de la structure géographique du département, le rattachement systématique d'une exploitation à une zone déterminée en raison de la commune où elle est située, comporte en ce qui concerne l'appréciation de la valeur du loyer, certaines exceptions.

Dans les trois cas ci-dessous, la valeur du loyer des terres visée à l'article 2, ne sera pas systématiquement fixée par référence à celle de la zone à laquelle les exploitations en cause sont rattachées mais, après accord entre les parties, par référence à la zone dont la valeur locative correspond le mieux au potentiel réel des terres :

- exploitation située entièrement sur une commune limitrophe d'une autre zone
- exploitation située pour parties sur deux ou plusieurs communes rattachées à des zones différentes
- exploitation située dans une zone différente de celle des vallées de la Garonne et du Lot mais comportant des parcelles de terre d'origine alluvionnaire sises elles-mêmes dans des vallées de moindre importance (Dropt, Séoune, Baïse).

Article 3 : Loyers des vignes produisant des vins d'appellation d'origine protégée (AOP)

Le loyer à l'hectare des vignes produisant des vins d'AOP s'évalue en monnaie ou, si les parties le désirent, en quantité de denrées selon les dispositions applicables antérieurement à la loi du 02 janvier 1995. Dans les deux cas, son montant varie suivant la catégorie dans laquelle sont classées les vignes et quelle que soit la zone où elles sont plantées. Les catégories servent de base à l'établissement de l'état des lieux qui doit être dressé contradictoirement entre les parties ou à dire d'expert.

Les catégories sont définies ainsi qu'il suit :

- 1^{ère} catégorie : vignes bien entretenues, en pleine production, sur des terrains de bonne fertilité, bien situés par rapport à l'ensoleillement et au risque de gel. Le nombre de pieds manquant ne doit pas dépasser 4%. Les vignes ont moins de 30 ans d'âge.
- 2^{ème} catégorie : vignes en bon état de production avec des rendements correspondant à la moyenne départementale. Le nombre de pieds manquant ne doit pas dépasser 7%. Les vignes sont âgées entre 30 et 40 ans.
- 3^{ème} catégorie : vignes âgées, dont l'entretien a été moins suivi, situées sur des sols moins favorisés en ce qui concerne la fertilité et l'exposition, présentant jusqu'à 10% de pieds manquants. Les vignes sont âgées de plus de 40 ans.

1/ Loyers en monnaies

Les loyers des vignes d'AOP exprimées en euros/ha/an et actualisées chaque année par arrêté préfectoral selon la variation de l'indice national des fermages sont les suivants :

	1 ^{ère} catégorie	2 ^{ème} catégorie	3 ^{ème} catégorie
	Maxi		Mini
AOP Brulhois	475	350	230
AOP Marmandais	440	325	220
AOP Buzet	890	658	446
AOP Duras blanc	995	736	498
AOP Duras rouge	787	580	393

2/ Loyers en quantités de denrées

Si les parties décident de continuer à évaluer les loyers des vignes d'AOP en une quantité de denrées, elles se reporteront à l'arrêté préfectoral qui fixe le cours annuel des vins.

Le loyer s'obtient en multipliant la quantité de denrées mentionnée au bail par le cours moyen fixé par l'arrêté préfectoral annuel.

Les quantités minimales et maximales des vins AOP retenues pour base de règlement des fermages fixées en litres, à l'hectare et par an sont les suivants :

Catégorie	Minimum	Maximum
1 ^{ère} catégorie	900	1200
2 ^{ème} catégorie	650	900
3 ^{ème} catégorie	400	650

Article 4 : Règles régissant les plantations et replantations de vignes d'AOP

- Plantations nouvelles :

Sont soumises à autorisation du bailleur, les plantations nouvelles faites par le preneur. Elles sont effectuées aux frais du preneur sous réserve des indemnités qui pourraient être dues en fin de bail selon l'article L. 411-71, alinéa 2 du CRPM.

Le fermier paiera un fermage les trois premières années de la plantation correspondant à la terre labourable de la classification de la zone plantée. A partir de la quatrième année, le fermage sera celui d'une vigne de 1^{ère} catégorie suivant l'AOP.

- Replantations :

Le renouvellement du vignoble déjà existant à la signature du bail sera à la charge du bailleur. La répartition des travaux sera effectuée de la façon suivante :

- tous les plants, fournitures pour la plantation, le palissage seront à la charge du bailleur ;
- la main d'œuvre nécessaire à la plantation et à l'entretien culturel des trois premières années, ainsi que tous les travaux et apports cultureux jugés utiles par le preneur seront à sa charge ;
- il n'y aura pas de paiement de fermage pour la parcelle concernée pendant les trois premières années (sauf si elle représente l'ensemble du bail = loyer des terres labourables), puis le fermage sera celui d'une vigne de 1^{ère} catégorie suivant l'AOP.

Article 5 : Loyers des bâtiments d'exploitation

Le loyer des bâtiments d'exploitation et installations sera compris entre 2,7% et 10% de la valeur vénale d'utilisation du bien en respectant un prix minimum de 0,5€/m²/an et un prix maximum de 6,50€/m²/an.

Un bâtiment ou une installation non utilisés pourront être considérés sans valeur vénale.

La valeur vénale sera déterminée par accord contractuel entre les parties qui pourront, le cas échéant, faire appel à l'arbitrage d'un expert.

Tous les bâtiments et installations pris à bail doivent être en état d'utilisation normale, et faire l'objet d'un état des lieux réalisé contradictoirement entre les parties. Celles-ci pourront s'appuyer sur le document-guide « Etat des lieux-type » joint au présent arrêté (annexe III).

Le loyer des bâtiments d'exploitation et installations sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice national des fermages, conformément aux dispositions de l'article L. 411-11 du CRPM.

Article 6 : Loyers des maisons d'habitation

Le loyer des bâtiments d'habitation attachés aux exploitations agricoles est fixé en monnaie et est appliqué à partir d'un état des lieux desdits bâtiments établi contradictoirement par les parties. Celles-ci pourront s'appuyer sur le modèle d'état des lieux joint au présent arrêté (annexe IV).

Le loyer des bâtiments d'habitation est fixé selon trois critères de détermination qui sont :

- Un ensemble de critères propres au logement loué, en fonction de critères d'entretien, de conservation, de confort et de situation, tels que définis dans la grille de notation en annexe V du présent arrêté, permettant d'attribuer au dit logement un nombre de points qui varie de 20 points minimum à 100 points maximum. Cette notation ne doit pas prendre en compte les améliorations effectuées par le fermier jusqu'à son départ de l'exploitation.
- Conformément à l'article R. 411-1 du CRPM, les valeurs locatives définies au présent arrêté s'appliquent à la surface privative définie par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. La surface privative est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface privative. Ce peut être le cas d'une chambre d'étudiant. De même, les caves, garages, emplacements de stationnement, boxes ou place de parking vendu en lots déparés ne sont pas comptabilisés.
- Un groupe d'indicateurs minima et maxima mesurant les loyers pratiqués et déterminé en s'appuyant sur les données de l'observatoire des loyers du parc locatif privé pour le département de Lot-et-Garonne hors Agen, Marmande et Villeneuve sur Lot. En application de l'article L. 411-11 alinéa 2 du CRPM, la fourchette de la valeur indicative est comprise entre un minimum de 2,50 €/m²/mois et un maximum de 7,66 €/m²/mois.

Article 7 : La valeur locative du logement est fixée selon la formule de calcul suivante :

$$VL = S \times N \times V/100$$

VL : est la valeur locative en euros par mois

S : est la surface privative du logement exprimée en m² et calculée comme indiquée au deuxième tiret de l'article 6 du présent arrêté, dans la limite de 120 m²,

N : est le nombre de point obtenu par le logement en application des critères fixés à l'annexe V du présent arrêté,

V : est la valeur indicative définie au troisième tiret de l'article 6 du présent arrêté, actualisée tous les ans par voie réglementaire, en même temps que l'indice des fermages, en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Au-delà de 120 m² de surface privative du logement, ces valeurs subissent une réfaction de 50 %.

La valeur locative du logement dont la superficie dépasserait 120 m² est fixée selon la formule de calcul suivante :

$$VL > 120 \text{ m}^2 = [120 \times N \times V/100] + [(S-120) \times N \times V/100 \times 50 \text{ \%}]$$

Si le preneur n'entend pas utiliser les bâtiments d'habitation, les parties peuvent décider d'un commun accord de les exclure du bail. Dans ce cas, mention expresse en sera faite au contrat.

Article 8 : Travaux réalisés par le preneur

Si, en cours de bail, le preneur réalise, avec l'accord du bailleur, des investissements en matière de foncier bâti et que ceux-ci ne soient pas totalement amortis à l'expiration du bail, tout en conservant une valeur effective d'utilisation, l'indemnité à laquelle il pourra prétendre, éventuellement diminuée des frais de remise en état, sera calculée en fonction des durées d'amortissement fixées dans l'article 14 du présent arrêté.

Article 9 : Seuil d'application du statut du fermage

La nature et la superficie des parcelles ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8 (alinéa 1), L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3 du CRPM sont fixées comme suit pour le département de Lot-et-Garonne :

2 hectares pour l'ensemble du département, quelle que soit la culture.

Article 10 : Prix du fermage et durée du bail

Pour les baux de longue durée ou en cas de clause de reprise, le prix de base du bail de 9 ans, tel qu'il résulte des dispositions ci-dessus, peut être majoré ou minoré dans les limites suivantes :

- bail de 18 ans : majoration de 20%
- bail de 25 ans ou de carrière : majoration de 25%
- bail avec reprise sexennale : minoration de 10%

Article 11 : Surface pouvant être reprise par le bailleur pour construire une maison d'habitation

En application de l'article L. 411-57 du CRPM, la superficie maximale pouvant être reprise par un bailleur en vue de la construction d'une maison d'habitation sera fixée conformément aux règles des documents d'urbanisme en vigueur et ne pourra être supérieure à 3000 m².

Article 12 : Améliorations et investissements pouvant être réalisés par le preneur

En application de l'article L. 411-73 du CRPM, les travaux figurant sur la liste ci-dessous peuvent être effectués sans l'accord préalable du bailleur et, dans la mesure où l'affectation des locaux n'est pas modifiée, dès lors que l'amortissement des sommes engagées ne dépasse pas de plus de six ans la durée du bail.

Le preneur doit notamment, deux mois avant leur exécution, communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif des travaux envisagés, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire. Le bailleur peut soit décider de les prendre à sa charge, soit pour des motifs sérieux et légitimes, saisir en opposition le tribunal paritaire dans le délai de deux mois à peine de forclusion.

Ces travaux doivent présenter un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation et être exécutés dans les conditions les plus économiques possibles.

A – Pour la protection des animaux, étables, porcheries

- Aménagement d'ouverture d'accès et d'aération adaptées à l'utilisation rationnelle des bâtiments et assurant leur salubrité.
- Installation d'auvents.
- Aménagement des accès et abords des bâtiments existants (empièchement, cimentage).
- Cimentage des sols et enduits des murs jusqu'à un mètre de haut dans les locaux occupés en permanence par des animaux domestiques.
- Aménagement permettant la stabulation libre, ou création dans des locaux existants d'annexes telles que laiterie.
- Réfection et aménagement des crèches. Pose de mangeoires.
- Construction d'un réseau de collecte et d'évacuation des déjections.
- Travaux de mise aux normes réglementaires.

B – Travaux d'adduction d'eau

- Installation de canalisations d'eau, branchements à partir de points d'eau ou de points de distribution existants à l'intérieur ou aux abords immédiats du corps de ferme, forage d'un puits suffisant dans le cas où des travaux d'adduction d'eau ne sont pas prévus sur le plan communal avant la fin d'une période de trois ans, montage et alimentation d'abreuvoirs automatiques et robinets de puisage.

C – Travaux d'installation électrique

- Branchement au réseau en quatre fils au poteau le plus proche.
- Installation intérieure des courants trois et quatre fils avec tous accessoires.

D – Conservation des récoltes et conservation des éléments fertilisants et phytosanitaires

- Création ou agrandissement de fosse à purin ou à lisier, de plate-forme à fumier.
- Aménagement d'un local existant pour une meilleure utilisation (telle que ensilage, ventilation, séchage du tabac).
- Aménagement d'un local phytosanitaire.
- Aménagement d'ouvertures de desserte dans les murs ou sur les toitures des bâtiments aptes à recevoir, sans autre modification, les charges correspondant aux modes de conditionnement rationnel des récoltes.

- Construction de hangars démontables, même attenant à un bâtiment existant sans que soit compromise la solidité des murs. Ces constructions restent la propriété du preneur qui, à son départ, en disposera à son gré.
- Aménagement de planchers de greniers permettant le stockage rationnel des céréales et des aliments concentrés du bétail.
- Bardage des côtés d'un hangar exposés aux vents.
- Etablissement de chéneaux et de tuyaux de descente des eaux de pluie, avec évacuation de ces eaux.

E – Participation à des travaux collectifs d'assainissement, de drainage et d'irrigation, ainsi qu'aux travaux techniques à caractère collectif assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle.

F – Tous autres travaux de mises aux normes concernant les bâtiments d'exploitation existants lorsqu'ils sont prescrits par les services compétents du Ministère chargé de l'Agriculture.

Article 13 : Tables d'amortissement pour indemnité due au preneur sortant

En application de l'article L. 411-71 du CRPM, les tables d'amortissement destinées au calcul des indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux peuvent prétendre à l'expiration de leurs baux, en raison des améliorations apportées par eux aux fonds loués, sont fixés comme suit :

<u>A – Bâtiments d'exploitation</u>	<u>Durée d'amortissement</u>
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 (parpaing), ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité.....	25 ans
2°) Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux légers, tels que bardage en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseurs inférieure à 12 cm, ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies	20 ans
3°) Couvertures en tuiles, ardoises, tôles galvanisées d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, et matériaux de qualité au moins équivalente	20 ans
4°) Autres modes de couverture, chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment	15 ans
<u>B – Ouvrages incorporés au sol</u>	
1°) Ouvrages constituant des immeubles par destination à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au 2°) :	
a) installations d'alimentation en eau d'irrigation, d'assainissement.....	20 ans
b) installations de drainage.....	23 ans
c) installations électriques dans des bâtiments autres que des étables.....	17 ans
d) installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures.....	13 ans
2°) Autres ouvrages et installations, tels que clôture ou matériel scellé au sol dans les bâtiments :	
a) ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles.....	15 ans

b) ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation transporteurs et moteurs les mettant en mouvement.....	10 ans
--	--------

C – Bâtiments d’habitation

1°) Maisons d'habitation de construction traditionnelle construites par le preneur.....	55 ans
a) extensions du gros-œuvre.....	30 ans
b) aménagements intérieurs.....	20 ans
2°) Maisons préfabriquées.....	30 ans

D – Plantations

1°) Kiwis.....	20 ans
2°) Cerisiers.....	18 ans
3°) Framboisiers – Groseilliers – Cassissiers.....	7 ans
4°) Noisetiers.....	20 ans
5°) Noyers.....	30 ans
6°) Pêchers/Nectariniers.....	8 ans
7°) Pommiers/Poiriers.....	18 ans
8°) Pommiers haute densité.....	10 ans
9°) Pruniers.....	33 ans
10°) Vignes.....	30 ans

Article 14 : Contrat-type départemental de bail à ferme

Est approuvé le contrat-type départemental de bail à ferme joint en annexe VI.

Article 15 : Superficie maxima dont peut être propriétaire le preneur en place qui veut exercer pour lui-même le droit de préemption

En application de l’article L. 412-5 du CRPM, la superficie maxima dont peut être propriétaire le preneur en place qui veut exercer le droit de préemption est égale à trois fois la *superficie minimum d’installation* (SMI). Celle-ci est fixée dans l’arrêté préfectoral n°2007-191-3 du 10 juillet 2007 ci-joint en annexe (Annexe VII)

La liste des communes rattachées à chacune des zones définies dans l’arrêté visé ci-dessus est annexée au présent arrêté (Annexe VIII).

Article 16 : Les dispositions du présent arrêté entreront en vigueur le premier jour du mois suivant sa publication au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le Lot-et-Garonne pour les baux conclus ou renouvelés à compter de cette date.

Cet arrêté fera l'objet d'un nouvel examen au plus tard dans six ans.

Article 17 : Le présent arrêté remplace et annule les arrêtés préfectoraux n°93-0163 du 28 janvier 1993, n°2002-71-21 du 12 mars 2002, n°2007-292-22 du 19 octobre 2007, n°2007-288-18 du 15 octobre 2007, n°2007-288-19 du 15 octobre 2007, n°2007-296-1 du 23 octobre 2007.

Article 18 : Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le Lot-et-Garonne.

Agen, le 20 SEP. 2013



Denis COMES

A utiliser en complément du document-guide/Etat des lieux-type

Les critères d'analyse ci-dessous permettront au bailleur et au preneur de débattre de la valeur locative des terres en respectant la fourchette mini/maxi fixée dans l'arrêté préfectoral annuel.

Sont exclusivement à retenir les éléments indicatifs de la qualité intrinsèque des sols. Sont à exclure ceux qui traduisent un état passager consécutif à la conduite antérieure récente de l'exploitation.

Qualité du sol :

Sont prises en considération sa composition physique et chimique, sa structure, sa perméabilité, son pouvoir de rétention, ses réserves en éléments humiques et fertilisants.

Nature du sol :

Elle est fonction de la profondeur de la couche arable, de la présence de pierres, de rochers, de suintements d'eau, mouillères ou marais.

La valeur locative évoluera entre le prix minimum et le prix maximum en fonction du type de terrain. Par exemple des sols marécageux, superficiels, terrains de parcours feront tendre le prix vers le minimum. De même, des terres siliceuses, argilo-sableuse permettront de faire évoluer le prix en milieu de fourchette. Enfin, des terres argilo-calcaire et d'alluvions profondes orienteront le prix du fermage vers le maximum.

Régime des eaux :

Les principaux critères d'appréciation sont liés aux possibilités naturelles ou artificielles d'abreuvement des animaux, aux commodités d'accès, à la résistance à la sécheresse, aux possibilités d'irrigation et de drainage.

Structure des îlots de culture :

Les éléments d'appréciation seront entre autres leur taille, leur morcellement, leur forme anguleuse ou irrégulière, la présence d'arbres etc...Les éléments constituant des difficultés d'exploitation feront diminuer le prix du fermage.

Accès-Eloignement :

Il sera tenu compte de la distance séparant les bâtiments des parcelles ou îlots, de la longueur, largeur et de l'état des chemins permettant l'accès au matériel.

Relief-Exposition :

Il sera tenu compte des facilités ou des difficultés de mécanisation, de la précocité ou du retard de végétation.

ZONE I – VALLEES DE LA GARONNE ET DU LOT

<i>COMMUNES</i>	<i>N° INSEE</i>	<i>COMMUNES</i>	<i>N° INSEE</i>
AGEN	47001	MEILHAN SUR GARONNE	47165
AIGUILLON	47004	MONHEURT	47177
BIAS	47027	MONTAYRAL	47185
BOE	47031	MONTESQUIEU	47186
BOURRAN	47038	NICOLE	47196
BRAX	47040	PASSAGE D'AGEN (LE)	47201
BRUCH	47041	PUCH D'AGENAIS	47214
BUZET SUR BAISE	47043	RAZIMET	47220
CALONGES	47046	SAUVETERRE ST DENIS	47293
CAUDECOSTE	47060	SENESTIS	47298
CAUMONT SUR GARONNE	47061	SERIGNAC SUR GARONNE	47300
CLAIRAC	47065	ST JEAN DE THURAC	47248
COLAYRAC SAINT CIRQ	47069	ST LAURENT	47249
COUTHURES SUR GARONNE	47074	ST LEGER	47250
FAUGUEROLLES	47094	ST NICOLAS DE LA BALERME	47262
FAUILLET	47095	ST PARDOUX DU BREUIL	47263
FEUGAROLLES	47097	ST SIXTE	47279
FOURQUES SUR GARONNE	47101	ST SYLVESTRE SUR LOT	47280
GAUJAC	47108	ST VITE-DE-DOR	47283
GRANGES SUR LOT	47111	STE BAZEILLE	47233
JUSIX	47120	STE LIVRADE SUR LOT	47252
LAFITTE SUR LOT	47127	TAILLEBOURG	47304
LAFOX	47128	TEMPLE SUR LOT (LE)	47306
LAGRUERE	47130	THOUARS SUR GARONNE	47308
LAYRAC	47145	TONNEINS	47310
LONGUEVILLE	47150	TRENTELS	47315
MARMANDE	47157	VILLENEUVE SUR LOT	47323
MAS D'AGENAIS (LE)	47159	VILLETON	47325

ZONE II - COTEAUX ET GRANDES LANDES

<i>COMMUNES</i>	<i>N° INSEE</i>	<i>COMMUNES</i>	<i>N° INSEE</i>
AGME	47002	MOIRAX	47169
AGNAC	47003	MONBAHUS	47170
ALLEMANS DU DROPT	47005	MONBALEN	47171
ALLEZ ET CAZENEUVE	47006	MONCAUT	47172
ALLONS	47007	MONCLAR D'AGENAIS	47173
AMBRUS	47008	MONCRABEAU	47174
ANDIRAN	47009	MONFLANQUIN	47175
ANTAGNAC	47010	MONGAILLARD	47176
ANTHE	47011	MONSEGUR	47178
ANZEX	47012	MONSEMPRON LIBOS	47179
ARGENTON	47013	MONTAGNAC SUR AUVIGNON	47180
ARMILLAC	47014	MONTAGNAC SUR LEDE	47181
ASTAFFORT	47015	MONTASTRUC	47182
AUBIAC	47016	MONTAURIOL	47183
AURADOU	47017	MONTAUT DE VILLEREAL	47184
AURIAC SUR DROPT	47018	MONTETON	47187
BAJAMONT	47019	MONTIGNAC DE LAUZUN	47188
BALEYSSAGUES	47020	MONTIGNAC TOUPINERIE	47189
BARBASTE	47021	MONTPEZAT D'AGENAIS	47190
BAZENS	47022	MONTPOUILLAN	47191
BEAUGAS	47023	MONVIEL	47192
BEAUPUY	47024	MOULINET	47193
BEAUVILLE	47025	MOUSTIER	47194
BEAUZIAC	47026	NERAC	47195
BIRAC SUR TREC	47028	NOMDIEU (LE)	47197
BLANQUEFORT SUR BRIOLANCE	47029	PAILLOLES	47198
BLAYMONT	47030	PARDAILLAN	47199
BON ENCONTRE	47032	PARRANQUET	47200
BOUDY DE BEAUREGARD	47033	PAULHIAC	47202
BOUGLON	47034	PENNE D'AGENAIS	47203

BOURGOUGNAGUE	47035	PEYRIERES	47204
BOURLENS	47036	PINDERES	47205
BOURNEL	47037	PINEL HAUTERIVE ST PIERRE DE CAUBEL	47206
BOUSSES	47039	POMPIEY	47207
BRUGNAC	47042	POMPOGNE	47208
CAHUZAC	47044	PONT DU CASSE	47209
CALIGNAC	47045	PORT SAINTE MARIE	47210
CAMBES	47047	POUDENAS	47211
CANCON	47048	POUSSIGNAC	47212
CASSENEUIL	47049	PRAYSSAS	47213
CASSIGNAS	47050	PUJOLS	47215
CASTELCULIER	47051	PUYMICLAN	47216
CASTELJALOUX	47052	PUYMIROL	47217
CASTELLA	47053	PUYSSERAMPION	47218
CASTELMORON SUR LOT	47054	REAUP-LISSE	47221
CASTELNAUD DE GRATECAMBE	47055	REUNION (LA)	47222
CASTELNAU SUR GUIPIE	47056	RIVES	47223
CASTILLONNES	47057	ROMESTAING	47224
CAUBEYRES	47058	ROQUEFORT	47225
CAUBON SAINT SAUVEUR	47059	ROUMAGNE	47226
CAUZAC	47062	RUFFIAC	47227
CAVARC	47063	ST ANTOINE DE FICALBA	47228
CAZIDEROQUE	47064	ST ASTIER	47229
CLERMONT DESSOUS	47066	ST AUBIN	47230
CLERMONT SOUBIRAN	47067	ST AVIT	47231
COCUMONT	47068	ST BARTHELEMY D'AGENAIS	47232
CONDEZAYGUES	47070	ST CAPRAIS DE LERM	47234
COULX	47071	ST COLOMB DE LAUZUN	47235
COURBIAC	47072	STE COLOMBE DE DURAS	47236
COURS	47073	STE COLOMBE DE VILLENEUVE	47237
CROIX BLANCHE (LA)	47075	STE COLOMBE EN BRUILHOIS	47238
DAMAZAN	47078	ST ETIENNE DE FOUGERES	47239

DAUSSE	47079	ST ETIENNE DE VILLEREAL	47240
DEVILLAC	47080	ST EUTROPE DE BORN	47241
DOLMAYRAC	47081	ST FRONT SUR LEMANCE	47242
DONDAS	47082	ST GEORGES	47328
DOUDRAC	47083	STE GEMME MARTAILLAC	47244
DOUZAINS	47084	ST GERAUD	47245
DURANCE	47085	ST HILAIRE DE LUSIGNAN	47246
DURAS	47086	ST JEAN DE DURAS	47247
ENGAYRAC	47087	ST LEON	47251
ESCASSEFORT	47088	STE MARTHE	47253
FIEUX	47098	ST MARTIN CURTON	47254
FONGRAVE SUR LOT	47099	ST MARTIN DE BEAUVILLE	47255
FOULAYRONNES	47100	ST MARTIN DE VILLEREAL	47256
FRANCESCAS	47102	ST MARTIN PETIT	47257
FRECHOU (LE)	47103	STE MAURE DE PEYRIAC	47258
FREGIMONT	47104	ST MAURICE DE LESTAPEL	47259
FRESPECH	47105	ST MAURIN	47260
FUMEL	47106	ST PARDOUX ISAAC	47264
GALAPIAN	47107	ST PASTOUR	47265
GAVAUDUN	47109	ST PE ST SIMON	47266
GONTAUD DE NOGARET	47110	ST PIERRE DE BUZET	47267
GRATELOUP ST GAYRAND	47112	ST PIERRE DE CLAIRAC	47269
GRAYSSAS	47113	ST PIERRE SUR DROPT	47271
GREZET CAVAGNAN	47114	ST QUENTIN DU DROPT	47272
GUERIN	47115	ST ROBERT	47273
GUEYZE	47116	ST ROMAIN LE NOBLE	47274
HAUTEFAGE LA TOUR	47117	ST SALVY	47275
HAUTESVIGNES	47118	ST SARDOS	47276
HOUEILLES	47119	ST SAUVEUR DE MEILHAN	47277
LABASTIDE CASTEL AMOUROUX	47121	ST SERNIN DE DURAS	47278
LABRETONIE	47122	ST URCISSE	47281
LACAPELLE BIRON	47123	ST VINCENT DE LAMONTJOIE	47282

LACAUSSADE	47124	SALLES	47284
LACEPEDE	47125	SAMAZAN	47285
LACHAPELLE	47126	SAUMEJAN	47286
LAGARRIGUE	47129	SAUMONT	47287
LAGUPIE	47131	SAUVAGNAS	47288
LALANDUSSE	47132	SAUVETAT DE SAVERES (LA)	47289
LAMONTJOIE	47133	SAUVETAT DU DROPT (LA)	47290
LANNES	47134	SAUVETAT SUR LEDE (LA)	47291
LAPARADE	47135	SAUVETERRE LA LEMANCE	47292
LAPERCHE	47136	SAVIGNAC DE DURAS	47294
LAPLUME	47137	SAVIGNAC SUR LEYZE	47295
LAROQUE TIMBAUT	47138	SEGALAS	47296
LASSERRE	47139	SEMBAS	47297
LAUGNAC	47140	SERIGNAC PÉBOUDOU	47299
LAUSSOU (LE)	47141	SEYCHES	47301
LAUZUN	47142	SOS	47302
LAVARDAC	47143	SOUMENSAC	47303
LAVERGNE	47144	TAYRAC	47305
LEDAT (LE)	47146	THEZAC	47307
LEVIGNAC DE GUYENNE	47147	TOMBEBOEUF	47309
LEYRITZ MONCASSIN	47148	TOURLIAC	47311
LOUBES BERNAC	47151	TOURNON D'AGENAIS	47312
LOUGRATTE	47152	TOURTRES	47313
LUSIGNAN PETIT	47154	TREMONS	47314
MADAILLAN	47155	VARES	47316
MARCELLUS	47156	VERTEUIL D'AGENAIS	47317
MARMONT PACHAS	47158	VIANNE	47318
MASQUIERES	47160	VILLEBRAMAR	47319
MASSELS	47161	VILLEFRANCHE DU QUEYRAN	47320
MASSOULES	47162	VILLENEUVE DE DURAS	47321
MAUVEZIN SUR GUIPIE	47163	VILLENEUVE DE MEZIN	47322
MAZIERES NARESSE	47164	VILLEREAL	47324

MEYLAN	47166	VIRAZEIL	47326
MEZIN	47167	XAINTRAILLES	47327
MIRAMONT DE GUYENNE	47168		

RAPPEL

Article L. 411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime :

Les contrats de baux ruraux doivent être écrits.

A défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixés par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux. *(L'enregistrement n'est plus une formalité obligatoire depuis la loi n° 98-1267 du 30 décembre 1998, article 12)*

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais commun dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, 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 ses observations sur tout ou partie de projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement. *(Introduit par la loi n° 84-741 du 1er août 1984, article 14)*

L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, les fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années. *(Ancien article 809 du Code Rural, alinéa 1er à 4)*

Commentaire : Le législateur en 1984 a particulièrement souhaité voir se développer l'accomplissement de cette formalité. La procédure d'établissement de l'état des lieux a donc été adaptée et facilitée pour les parties. L'intérêt de l'état des lieux est majeur pour chacune des parties, tout particulièrement du fait de la durée prolongée du bail rural et de l'existence d'une activité économique qui suppose différents investissements de nature à modifier le fonds. Dès l'entrée en jouissance sur le fonds, l'état des lieux permet de déterminer quels travaux sont à la charge du propriétaire. Puis dans l'hypothèse d'une demande de résiliation du bail pour dégradation du fonds, le bailleur pourra établir la preuve des atteintes grâce à l'état des lieux. Enfin, à la sortie du preneur, la détermination des améliorations ou dégradations de nature à ouvrir des droits à indemnisation sera rendue possible par l'état des lieux.

Statut du fermage
Département de Lot-et-Garonne

Document-guide – Etat des lieux-type

Parties composant ce document :

- 1- Renseignements généraux sur l'exploitation
- 2- Lots de parcelles – type de morcellement
- 3- Caractéristiques physiques des parcelles d'un lot
 - a. Identification
 - b. Délimitation du lot
 - c. Environnement
 - d. Bosquets, buissons, carrières
 - e. Topographie
 - f. Servitude grevant la parcelle
 - g. Etat général des sols
 - h. Techniques culturales et amélioration
 - i. Fiche vignoble
 - j. Fiche verger
 - k. Fiche culture légumière
 - l. Fiche retenue collinaire
- 4- Composition du cheptel et du matériel repris
- 5- Situation et description des immeubles bâtis
 - a. Croquis ou plans de situation
 - b. Identification des bâtiments en fonction de leur utilisation
 - c. Abords, accès
 - d. Ensemble des bâtiments d'exploitation
 - e. Ensemble des bâtiments d'habitation

Le présent état des lieux-type, approuvé par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux, à sa séance du 10 septembre 2013, n'a pas un caractère obligatoire, mais constitue un schéma mis à la disposition des bailleurs et des preneurs, pour l'application de l'article L. 411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

1 – Renseignements généraux sur l'exploitation

Il comprend l'ensemble des ⁽¹⁾ :

- Terres
- Prairies
- Plantations
- Bâtiments d'exploitation
- Bâtiments d'habitation

Donnés à bail conclu le / / qui prend effet le / / .

Etabli contradictoirement entre les parties :

En présence de :
.....

L'exploitation :

Surface louée total : ha a ca soit

En terres : ha a ca

En prés : ha a ca

En autres surfaces : ha a ca

Commune du siège d'exploitation :

Communes sur lesquelles se trouvent les terres, prés ou autres surfaces :

Situation de l'exploitation vis à vis des différents droits de produire (quotas laitiers, autorisations de planter, etc...) :

¹ Rayer la ou les mentions inutiles

Etat des lieux entre :

Le bailleur :

Nom et adresse du propriétaire :

.....

Nu-propriétaire :

.....

Usufruitier :

.....

ET

Le preneur sortant :

Nom et adresse :

.....

Date de début du bail : / /

Date de fin de bail : / /

OU

Le preneur entrant :

Nom et adresse :

.....

Durée du bail :

Date d'entrée en jouissance : / /

Le présent état des lieux a été établi le / /

2 – Lots de parcelles – type de morcellement

Mettre dans un même lot des parcelles cadastrales homogènes qui peuvent être, soit dans la même zone, soit être de caractéristiques semblables.

Identification	Commune	Lieu-dit	Références cadastrales Section et n°	Nature de culture	Surface	Contrat environnemental en cours	Observations (numéro d'îlots PAC, servitudes, contraintes environnementales...)
Exemple : lot n°1	AGEN	Bordure canal	WC 12, 13, 14 et 15	Mais irrigué	7 ha 50 a	MAE, conversion bio	Servitudes le long du canal Zone Natura 2000
Lot n°1							
Lot n°2							
Lot n°3							
Lot n°4							
Lot n°5							
Lot n°6							

3 – Caractéristiques physiques des parcelles du lot n°

a. Identification

Le lot n° possède une superficie totale de ha a ca

b. Délimitation du lot

Il faut ici renseigner avec le maximum de précision ce paragraphe relatif aux limites (bornes, talus, haies...) en indiquant le sens suivi sur le terrain dans la description.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

c. Environnement

Bornages.

Les bornes existantes : nombre, nature.....

Localisation :.....

Bornes dont l'absence est remarquée :.....

Clôtures – haies vives.

Propriétaire de la haie :.....

Hauteur moyenne :..... Largeur moyenne :.....

Localisation :.....

Végétaux constituant la haie :.....

Essences, âge, état, quantité :.....

Type d'implantation : à plat, sur talus, sur fossé.....

Remarque :.....

.....

Clôtures artificielles.

Propriétaire de la clôture :

Localisation :..... Longueur totale :.....

Nature, nombre de fils :..... Etat : neuf, de service, vétuste, hors d'usage

Remarque :.....

.....

Fossés, mares, points d'eau, cours d'eau.

Nature :..... Fonction :.....

Localisation :..... Longueur :.....

Largeur :..... Profondeur :.....

Etat d'entretien : mauvais, passable, bon

Ouvrages attenants : nature, caractéristiques, fonction.....

Qualité de l'eau, provenance, écoulement permanent.....

Remarque :.....

d. Bosquets, buissons, carrières

Natures et surfaces couvertes :.....

.....

e. Topographie

Terrain plat – taupinières anciennes – terrain accidenté – terrain accessible au matériel –
voie d'accès :.....

.....

f. Servitudes grevant la parcelle

Droits de passage – lignes électriques – canalisation – emplacements – etc :.....

.....

g. Etat général physique et chimique des sols

Antécédents.

Dans le passé, existait-il sur la parcelle : une prairie, un bois, une friche, une mare, un chemin, un talus. Eventuellement une vigne ou verger ou terrain à vigne ou verger en mauvais état.

Si tel est le cas, année de la modification :

Analyse des sols.

Si des analyses ont été pratiquées, retenir que les grandes lignes (pH, matière organique, calcaire, granulométrie) et éventuellement l'interprétation des résultats.

En l'absence d'analyse, faire une description sommaire de la composition physique (présence de cailloux, travail du sol facile ou difficile du fait de...).

.....

Humidité des sols.

Etat du sol : sain, humide, très humide.....

Localisation des parties les plus humides :.....

Possibilités d'assainissement : oui / non.

Remarques :.....

.....

Sol craignant la sécheresse : peu – souvent – chaque année

Propreté.

Propreté du sol : très propre, propre, sale, très sale.....

Nature des adventices :..... Localisation :.....

h. Techniques culturales et améliorations

Assolement pratiqué au cours des 5 dernières années (si les éléments sont disponibles)

Il y a :	1 AN	2 ANS	3 ANS	4 ANS	5 ANS
Cultures en place					
Rendements					
Moyens					
Fumures					

Améliorations apportées au fonds par le fermier sortant.

Drainage :.....
Irrigation :.....
Autres améliorations :

i. Fiche vignoble

Cadastre viticole.

Surface : ha a ca
Cépage :.....
Porte-greffe :.....
Manquants :.....
Date de la plantation : / /

Classement du vignoble (AOP, IGP, VSIG) :.....

Catégorie si AOP (cf article 3 de l' arrêté préfectoral pour les définitions) :.....

Visite des lieux.

Risque de gel :.....
Exposition :.....
Bornage :.....
Pente :.....
Ecoulement des eaux :.....
Nature du sol :.....

Conditions de plantation.

Ecartement des rangs :.....
Espacement des plants :.....
Identification de la taille :.....
Nature du palissage et état des tuteurs :.....
Aspect de la végétation :.....
Façon culturale pratiquée :.....

Remarques : éventuellement analyse du sol, analyse des feuilles, carences, maladies cryptogamiques, parasites, etc...

Installations vinicoles dans les bâtiments.

Matériel de vinification, types de cuves, des robinets et l'ensemble du matériel, état, âge :.....

.....
.....

j. Fiche verger

Essences cultivées : pommiers – poiriers- pruniers (d'Ente, de table) – kiwi – noisetiers – pêchers – abricotiers – cerisiers -

Visite des lieux.

Bornage :.....

Pente éventuelle :.....

Ecoulement des eaux :.....

Nature du sol :.....

Accès de la parcelle :.....

Système d'irrigation :.....

Equipements (filets...) :.....

Matériel végétal.

Ecartement des rangs :.....

Espacement des arbres :.....

Identification de la taille :.....

Nature des supports s'il y a lieu :.....

Aspect de la végétation :.....

Manquants :.....

Année de plantation :.....

Porte-greffe :.....

Remarques : éventuellement analyse du sol, analyse des feuilles, carences, maladies cryptogamiques, parasites, etc...

Installations spécifiques.

Frigos : marque..... Puissance :.....

Dispositif du contrôle d'humidité et de température :.....

k. Fiche culture fruits et légumes

Types d'abris :..... Importance :.....

Etat : Vétuste :.....

Origine de l'eau (prix, température de celle-ci...) :.....

Son utilisation : par gravité, par aspersion, par goutte-à-goutte.....

Profondeur de la couche arable :.....

Existence de serres chaudes ou froides : installations spécifiques (en faire une description sommaire et vérifier l'état de marche : ventilation, contrôle atmosphérique, contrôle fertilisants, etc).....

.....

Installation de conditionnement et de lavage de fruits et légumes :.....

.....

Moyens de stockages éventuels : installations spécifiques (en faire une description sommaire et vérifier l'état de marche) :.....

.....

l. Fiche accès à l'irrigation (retenue/réseau collectif)

Surface cadastrale totale : ha a ca

Levée ou chaussée de la retenue.

Etat d'entretien :.....

Description des matériaux :.....

Utilisation : carrossable.....

Présence de nuisibles sur digues (ragondins...) :.....

Ouvrages.

Vannes :.....

Déversoir :.....

- Date de construction :.....
- Matériaux utilisés :.....
- Situation par rapport à la levée :.....

Pêcherie :.....

- Emplacement :.....
- Descriptions des aménagements :.....

Assainissement.

- Bief :.....
- Fosse d'évacuation :.....
- Système de curage :.....

L'étang est cultivable : oui / non

- Si oui, périodicité :.....

4 – Composition du cheptel et du matériel repris

Tableau récapitulatif du cheptel.

Désignation des animaux (préciser race, catégorie, âge et sexe)	Nombre	Equivalence / Unité Fourragère

Inventaire de matériels.

Liste	Age	Utilisation prévisible	Double emploi	Valeur (d'usage ou zéro)

5 – Situation et description des immeubles bâtis

a. Croquis ou plan de situation

Dans l'hypothèse où un croquis est dessiné, celui-ci doit représenter la situation de l'ensemble des bâtiments, en précisant la localisation de chacun des immeubles identifiés (immeuble A, B ou C) ainsi que celle des autres équipements remarquables (mare, puits, citerne, haie, clôture, barrière, etc...) Un croquis réalisé à partir d'un plan cadastral est souhaitable voire directement sur le plan lui-même.

b. Identification des bâtiments en fonction de leur utilisation

Identification	Désignation	Référence cadastrale	Année de construction	Surface au sol
Exemple : Immeuble A	Hangar	A 252	1976	127 m ²

c. Abords, accès

Il faut indiquer ici :

- La nature et l'entretien des chemins d'accès :
- L'état des cours : superficie.....nature du sol.....
- Haie et arbres : nature, situation, fonction, état d'entretien.....
- Clôtures et barrières : nature, situation, état d'entretien.....
- Mares, puits, bassins, citernes : nature, situation, fonction, état d'entretien, emplacement de canalisation, fosse sceptique, arrivée d'eau potable, branchement

Des photos, croquis pourront être réalisés afin de fiabiliser les descriptions ci-dessus.

d. Ensemble des bâtiments d'exploitation

Se référer à la valeur vénale d'utilisation pour évaluer le montant de la valeur locative.

e. Ensemble des bâtiments d'habitation

Se référer à la grille d'évaluation des bâtiments d'habitation pour évaluer le montant de la valeur locative.

6 – Etat des lieux de sortie

En cas d'état des lieux de sortie, les investissements éventuellement réalisés par le preneur en cours de bail seront listés ci-dessous. Les factures relatives à ces investissements seront jointes.

-
-
-
-
-
-
-

Remarque : Le preneur entrant s'engage à conserver toutes les factures relatives aux investissements et aux améliorations qu'il réalisera en cours de bail.

Fait en exemplaires, le à .

Le bailleur
(lu et approuvé)

Le preneur sortant
(lu et approuvé)

OU

Le preneur entrant
(lu et approuvé)

Eventuellement :

Expert agricole
(lu et approuvé)

Témoin coopérant
(lu et approuvé)

Annexe IV – Etat des lieux des bâtiments d’habitation

Adresse des lieux loués :

.....

.....

Date d'entrée
/ /

Date de sortie
/ /

Dressé contradictoirement entre les soussignés
Nom et adresse du bailleur :
.....
Nom et adresse du locataire :
.....

Installation			
	collectif	individuel	
eau chaude			Chaudière
			Ballon
chauffage			Gaz
			Electricité
			Autres

Relevé des compteurs			
compteur	N°	entrée	Sortie
eau			
gaz			
électricité			

N: Neuf B: Bon état U: Etat d’usage M: mauvais état

Paragraphe :

Entrée

ENTREE	Murs								
		tapiserie	crépi	peinture	carrelage	Observations (fissures, trous...)			
	Neuf								
	Bon état								
	Etat d'usage								
	Mauvais état								
	Plafond								
		tapiserie	crépi	peinture	Observations (fissures, trous...)				
	Neuf								
	Bon état								
	Etat d'usage								
	Mauvais état								
	Sols								
		carrelage	lino	moquette	Observations (fissures, trous...)				
	Neuf								
	Bon état								
Etat d'usage									
Mauvais état									
Equipements									
Portes-poignées	N	interphone	N	serrure	N	verrous	N	sonnette	N
	B		B		B		B		B
	U		U		U		U		U
	M		M		M		M		M
judas	N	radiateur	N	douilles	N	placards	N		N
	B		B		B		B		B
	U		U		U		U		U
	M		M		M		M		M

Salon, séjour

SALON, SEJOUR	Murs								
		tapiserie	crépi	peinture	carrelage	Observations (fissures, trous...)			
	Neuf								
	Bon état								
	Etat d'usage								
	Mauvais état								
	Plafond								
		tapiserie	crépi	peinture	Observations (fissures, trous...)				
	Neuf								
	Bon état								
	Etat d'usage								
	Mauvais état								
	Sols								
		carrelage	lino	moquette	Observations (fissures, trous...)				
	Neuf								
	Bon état								
Etat d'usage									
Mauvais état									
Equipements									
Portes-poignées	N	douilles	N	prises courantes	N	prises télévision	N	interrupteurs	N
	B		B		B		B		B
	U		U		U		U		U
	M		M		M		M		M
radiateurs	N	plinthes	N	Fenêtres-volets	N	placards	N		N
	B		B		B		B		B
	U		U		U		U		U
	M		M		M		M		M

N: Neuf B: Bon état U: Etat d'usage M: mauvais état

Paraphe :

Cuisine

		Murs				Observations (fissures, trous...)					
		tapisserie	crépi	peinture	carrelage						
Neuf											
Bon état											
Etat d'usage											
Mauvais état											
		Plafond				Observations (fissures, trous...)					
		tapisserie	crépi	peinture							
Neuf											
Bon état											
Etat d'usage											
Mauvais état											
		Sols				Observations (fissures, trous...)					
		carrelage	lino	moquette							
Neuf											
Bon état											
Etat d'usage											
Mauvais état											
		Equipements									
		Portes-poignées	N	ventilation	N	robinetterie	N	évier	N	interrupteurs	N
			B		B		B		B		B
			U		U		U		U		U
			M		M		M		M		M
		prises	N	douilles	N	radiateurs	N	fenêtres-volets	N	placards	N
			B		B		B		B		B
			U		U		U		U		U
			M		M		M		M		M

Salle de bains

		Murs				Observations (fissures, trous...)					
		tapisserie	crépi	peinture	carrelage						
Neuf											
Bon état											
Etat d'usage											
Mauvais état											
		Plafond				Observations (fissures, trous...)					
		tapisserie	crépi	peinture							
Neuf											
Bon état											
Etat d'usage											
Mauvais état											
		Sols				Observations (fissures, trous...)					
		carrelage	lino	moquette							
Neuf											
Bon état											
Etat d'usage											
Mauvais état											
		Equipements									
		Portes-poignées	N	douilles	N	robinetterie	N	Baignoire-douche	N	WC	N
			B		B		B		B		B
			U		U		U		U		U
			M		M		M		M		M
		ventilation	N	prises	N	radiateurs	N	interrupteurs	N	Fenêtres-volets	N
			B		B		B		B		B
			U		U		U		U		U
			M		M		M		M		M

N: Neuf B: Bon état U: Etat d'usage M: mauvais état

Paragraphe :

Chambre 1

		Murs				Observations (fissures, trous...)			
		tapiserie	crépi	peinture	carrelage				
CHAMBRE	Neuf								
	Bon état								
	Etat d'usage								
	Mauvais état								
			Plafond			Observations (fissures, trous...)			
			tapiserie	crépi	peinture				
	Neuf								
	Bon état								
	Etat d'usage								
	Mauvais état								
			Sols			Observations (fissures, trous...)			
			carrelage	lino	moquette				
	Neuf								
	Bon état								
	Etat d'usage								
	Mauvais état								
		Equipements							
portes-poignées	N	douilles	N	prises	N	interrupteurs	N	radiateurs	N
	B		B		B		B		B
	U		U		U		U		U
	M		M		M		M		M
plinthes	N	fenêtres-volets	N		N		N		N
	B		B		B		B		B
	U		U		U		U		U
	M		M		M		M		M

Chambre 2

		Murs				Observations (fissures, trous...)			
		tapiserie	crépi	peinture	faïence				
CHAMBRE	Neuf								
	Bon état								
	Etat d'usage								
	Mauvais état								
			Plafond			Observations (fissures, trous...)			
			tapiserie	crépi	peinture				
	Neuf								
	Bon état								
	Etat d'usage								
	Mauvais état								
			Sols			Observations (fissures, trous...)			
			carrelage	lino	moquette				
	Neuf								
	Bon état								
	Etat d'usage								
	Mauvais état								
		Equipements							
portes-poignées	N	douilles	N	prises	N	interrupteurs	N	radiateurs	N
	B		B		B		B		B
	U		U		U		U		U
	M		M		M		M		M
plinthes	N	fenêtres-volets	N		N		N		N
	B		B		B		B		B
	U		U		U		U		U
	M		M		M		M		M

N: Neuf B: Bon état U: Etat d'usage M: mauvais état

Paraphé :

Observation générale
(en cas de bâtiments annexes, piscines etc... le spécifier ci-dessous)

Inventaire et remise des clés		
Verrou du haut :	Serrure centrale :	Boîte aux lettres :
Verrou du bas :	Accès immeuble :	Cave :

Le présent état des lieux a été établi contradictoirement et accepté par les parties.
Fait en exemplaires, à,le

Signature du locataire
« Lu et approuvé » (1)

Signature du propriétaire
« Lu et approuvé »(1)

(1) Signature précédée de la mention « lu et approuvé » après paraphe ou signature de toutes les pages de l'état des lieux.

Paraphe :

Annexe V – Grille d'évaluation de l'état, du confort et de situation des bâtiments d'habitation

Descriptif		Nombre de points
Critères d'entretien et de conservation		
Gros œuvre		
Très bon	Construction neuve	10
Bon	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé, malgré son âge, toutes les qualités initiales	8 à 9
Moyen	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures	5 à 7
Médiocre	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes	2 à 4
Toiture		
Très bon	Neuve	10
Bon	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduite d'eaux pluviales en bon état	9
Moyen	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en mauvais état	5 à 8
Médiocre	Défauts d'étanchéité dus ou non à une déformation de la toiture	2 à 4
Menuiseries		
Très bon	Habitation bénéficiant d'une isolation aux normes ayant conservé, malgré son âge, toutes ses qualités initiales avec ouvertures en double vitrage et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	10
Bon	Bon état de fonctionnement et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	7 à 9
Moyen	Peintures faites depuis plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies non assurée. Jeu de portes et fenêtres	4 à 6
Médiocre	Etanchéité à la pluie pratiquement nulle ou fermetures mal assurées	1 à 3
Enduit intérieur		
Bon	Murs plans dont les enduits sont en parfait état	8
Moyen	Enduits présentant quelques dégradations	5 à 7
Médiocre	Enduits en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés	2 à 4
Carrelage et sol		
Bon	Sol uni propre et d'entretien facile	8
Moyen	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces augmentant les risques d'entretien	5 à 7
Médiocre	Sol présentant des tassements ou absence de carrelage ou de sol cimenté permettant la pose d'un revêtement	2 à 4
TOTAL		9 à 46

Descriptif		Nombre de points
Critères de confort		
Electricité		
Bon	Installation en bon état général, comportant au minimum une lampe et une prise de courant par pièce et permettant l'utilisation d'appareil thermique	10
Moyen	Installation relativement vétuste, sans dispositif de sécurité et avec certaines pièces ne comportant pas de prise de courant	8 à 9
Médiocre	Installation comportant des fils dénudés ou des défaillances graves du point de vue de la sécurité	0 à 7
Equipement sanitaire		
Habitation comportant plus de 3 postes d'eau chaude et 2 WC minimum		6
Habitation comportant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC		4 à 5
Habitation comportant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC		1 à 3
Mode de chauffage		
Chauffage de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée		6
Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer, dans de bonne condition, le chauffage de l'ensemble du logement		4 à 5
Absence de chauffage ou chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement		1 à 3
Humidité		
Notation selon que la maison est très humide ou au contraire très saine et sèche		4 à 10
Ventilation		
Notation selon que la maison est équipée ou non de VMC		5 à 10
TOTAL		11 à 42
Critères de situation		
Situation, orientation et proximité		
Notation selon que la façade principale, comportant le plus d'ouvertures, est exposée au Nord ou au contraire au Sud		0 à 3
Notation selon que l'habitation est plus ou moins proche d'une agglomération, des services (médecin, pharmacie, commerces, débit internet), selon la qualité de l'environnement immédiat et du cadre de vie, selon la nature de la voie d'accès à l'habitation etc...		0 à 9
TOTAL		0 à 12

TOTAUX (en points)	
MAXIMUM :	100
MINIMUM :	20

Annexe VI - contrat-type départemental de bail à ferme

Préambule :

Article L. 411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM)

« Les contrats de baux ruraux doivent être écrits.

A défaut d'écrit (...), les baux conclus verbalement (...) sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux. (...)

Bail à ferme :

Entre les soussignés:

Monsieur/Madame né(e) le à

Demeurant à

ou

Société (dénomination et siège)

.....

N° SIRET :

Dénommé dans le présent contrat « le bailleur »,

Et

Monsieur/Madame né(e) le à

Demeurant à

ou

Société (dénomination et siège)

.....

N° SIRET :

Dénommé dans le présent contrat « le preneur »,

Il est arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1^{er} : objet

Le bailleur donne au preneur, qui accepte, la jouissance des biens ci-après désignés. Le présent bail obéit aux règles impératives du statut du fermage (art. L. 411-1 et suivants du CRPM) et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir. Il obéit également aux règles du Code Civil, aux usages locaux applicables dans le Département du Lot-et-Garonne qui ne sont pas contraires au dit statut ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites de ce que la loi permet.

Article 2 : désignation des biens loués

Le Bailleur donne à bail à ferme au preneur le foncier non bâti à usage agricole qui figure au cadastre sous les mentions suivantes :

Commune	Section cadastrale	Numéro de parcelle	Surface	Nature

Soit une contenance totale dehaaca.

La propriété se compose également de foncier bâti :

- Bâtiments d'exploitation (situation, énumération et descriptif)
.....
.....
.....
.....

- Bâtiments d'habitation (situation et descriptif)
.....
.....
.....

Article 3 : états des lieux (L. 411-4 du CRPM)

Un état des lieux (cf. annexe n°III) constatant l'état des bâtiments et des terres ainsi que leur degré d'entretien et le rendement moyen des terres sur les cinq dernières années, sera établi contradictoirement et à frais commun, dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Il sera annexé au présent contrat.

De même, un état des lieux de l'habitation (cf. annexe n°IV) sera rédigé et annexé au présent contrat.

Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception ; cette dernière dispose de deux mois à compter de la notification, pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter ; passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

Article 4 : durée (L. 411-5 du CRPM)

Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir lepour se terminer le

Article 5 : renouvellement du bail et reprise

A l'échéance du bail, le renouvellement se fera par tacite reconduction conformément à l'article L. 411-50 du CRPM pour une durée de 9 ans aux clauses et conditions du bail précédent, sauf conventions contraires qui devront faire l'objet d'un avenant.

Lors du renouvellement, le preneur ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint du bailleur, du partenaire pacsé ou d'un ou plusieurs des descendants qui devront exploiter personnellement conformément à l'article L. 411-59 du CRPM. Dans ce cas, le congé doit être adressé au preneur au moins deux ans à l'avance.

Le bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au preneur un congé motivé, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier (L. 411-47 du CRPM).

Sous de peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le CRPM (L. 411-53, L. 411-31, L. 411-57 et suivants). Si le preneur entend contester le congé, il doit saisir le tribunal paritaire dans les 4 mois suivant la réception du courrier, par lettre recommandé (L. 411-54 du CRPM).

Le preneur peut demander la résiliation du bail pour les motifs énoncés à l'article L. 411-33 du CRPM. Si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du locataire, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Article 6 : charges et conditions

- Jouissance et exploitation :

Le bailleur est tenu de mettre à disposition du preneur les biens loués pendant la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

Le preneur s'engage à jouir des biens loués, suivant leur destination, en bon père de famille, conformément à l'usage des lieux. Il avertira le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds loué (L.411-26 du CRPM) dans les délais prescrits par l'article 1768 du Code Civil.

Il sera tenu d'engranger et devra tenir l'exploitation constamment garnie (1766 et 1767 du Code Civil).

Il ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre sans le consentement du bailleur. Il entretiendra toutes les clôtures vives et sèches existant sur les biens loués ainsi que les fossés existants. Il pourra élaguer les arbres de bordure.

- Améliorations foncières :

En vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, le preneur pourra transformer les terres en prés et les prés en terre ou mettre en œuvre des moyens cultureux non prévus au bail (L. 411-29 du CRPM) sous réserve de satisfaire aux réglementations existantes.

A défaut d'accord amiable écrit, le preneur informera le bailleur en lui fournissant un descriptif des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

Il pourra, avec l'accord du bailleur, pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent et les morcellent (L. 411-28 du CRPM).

Le preneur pourra faire tous les fossés, rigoles et saignées nécessaires à l'assainissement des terres et prés après accord du propriétaire.

- Echanges et locations de parcelles :

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-39 du CRPM, le preneur peut effectuer pendant la durée du bail, les échanges cultureux qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.

Ces échanges doivent être faits avec l'agrément du bailleur, ne peuvent porter que sur la jouissance. Ils ne peuvent concerner, au maximum, que le quart de la superficie louée par un même bailleur à un même preneur, sauf si cette superficie est au plus égale au cinquième de la superficie minimale d'installation ; dans ce cas, l'échange peut porter sur l'ensemble du bien.

- Réparations :

Le bailleur entretiendra les biens loués en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et prendra à sa charge les grosses réparations devenues nécessaires. Il est tenu de toutes les réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou de la matière.

Le preneur doit réaliser les réparations locatives ou de menu entretien. Il supportera les réparations exécutées par le bailleur, même s'il doit être privé temporairement d'une partie de son bien, sans pouvoir réclamer d'indemnité, dès lors qu'elles sont urgentes et ne peuvent être différées en fin de bail.

- Assurances :

En application de l'article L. 415-3 du CRPM, le bailleur tiendra constamment assuré les bâtiments loués contre l'incendie pendant toute la durée du bail, pour une somme suffisante et auprès d'une société d'assurance offrant toute garantie.

Le preneur doit s'assurer contre le recours éventuel du bailleur en cas d'incendie dû à sa faute exclusive. Il devra également s'assurer pour son matériel, sa responsabilité civile, son cheptel. Le preneur fournira annuellement une attestation d'assurance au bailleur.

- Taxe et impôts :

Le preneur remboursera au bailleur une partie du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, portant sur les biens loués. A défaut d'accord amiable, elle est fixée à 20% (article L. 415-3 du CRPM). Par ailleurs, le bailleur remboursera au preneur les 20% d'exonération des parts communale et intercommunale de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Le preneur devra rembourser au bailleur 50% du montant des cotisations et taxes perçues par la Chambre d'Agriculture

En cas de calamité agricole ouvrant droit à un dégrèvement de l'impôt foncier, le montant de ce dégrèvement, afférent aux biens loués, sera suivant les dispositions de l'article L. 411-24 du CRPM remboursé par le bailleur au preneur, ou précompté par ce dernier sur le montant du loyer annuel.

- Droit de chasse :

En application de l'article L. 415-7 du CRPM, le droit de chasse appartient au bailleur qu'il peut exercer ou céder. Le preneur jouira concurremment, avec le bailleur, du droit de chasser sur les biens affermés, sans qu'il puisse céder à quiconque, même gratuitement, ce droit qu'il ne pourra exercer que personnellement.

- Droits liés à l'exploitation (ex : droits à paiement unique) :

Le bailleur, titulaire des droits liés à l'exploitation, pourra louer les terres accompagnées ou non de ces droits. Le bail devra le mentionner. Chaque partie signataire reconnaît qu'il a reçu toute information utile à ce sujet, en particulier sur les conséquences induites.

- T.V.A. :

Le bailleur peut opter pour son assujettissement à la TVA à condition que le preneur soit également redevable de la TVA et que le bail soit enregistré.

Article 7 : conditions particulières aux plantations pérennes

Le preneur est tenu d'entretenir et soigner tous les arbres fruitiers ainsi que les vignes existant lors de l'entrée en jouissance. Il ne pourra les faire disparaître sans l'accord du bailleur.

Les replantations qu'il pourrait devenir nécessaire de faire au cours du bail, en vertu de l'Article 1719, alinéa 4, du Code Civil, pour assurer la permanence des vignes et des arbres fruitiers seront, conformément à la loi, à la charge du propriétaire. Quelle que soit l'importance du remplacement, les plants, échelas et fils de fer, seront fournis par le propriétaire.

En ce qui concerne les travaux de plantation, ceux occasionnés par le remplacement annuel normal des plants de vignes ou arbres fruitiers isolés (inférieur ou égal à 10 %) seront exécutés par le preneur comme étant une charge d'entretien. Dans tous les autres cas, les frais de plantation seront à la charge du bailleur.

Le paiement du travail de main d'œuvre effectué par le fermier peut être réglé par accord préalable avec échéancier entre les parties par une diminution du prix du fermage qu'il est recommandé de faire figurer sur le bail et sur les règlements annuels.

En ce qui concerne les vignes, tout arrachage ou/et plantation sera notifié au propriétaire qui donnera son accord. Le preneur lui donnera une copie de la déclaration d'arrachage et de replantation et la feuille annuelle d'encépagement.

Le preneur devra informer le bailleur des plans de restructuration du vignoble afin de pouvoir conclure entre les parties les conditions de replantation, les demandes de subvention et conséquences y afférentes.

Les arbres remplacés (troncs et branches) reviendront à celle des parties qui supportera les frais occasionnés par le travail de remplacement.

Article 8 : montant et paiement du fermage

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel qui est fixé :

- pour les terres

A la somme annuelle deeuros, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

- pour les bâtiments d'exploitation

A la somme annuelle deeuros, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

- pour la maison d'habitation

A la somme annuelle deeuros, actualisée chaque année en application de l'indice de référence des loyers, publié annuellement par arrêté ministériel.

Le fermage est payable à terme échu en fonction de la date du bail. Le lieu du paiement sera fixé par les parties.

Pour les terres portant des vignes, le loyer pourra être payé en quantités de denrées en respectant les montants fixés dans l'arrêté préfectoral annuel.

Article 9 : indemnité de sortie pour améliorations du fonds loué

Le preneur qui, par son travail, ou ses investissements a apporté des améliorations constatées par état des lieux, au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail (L. 411-69 du CRPM). L'indemnité est calculée suivant les modalités fixées par l'article L. 411-71 du CRPM.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi (L. 411-72 du CRPM).

Article 10 : contrôle des structures

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-6 du CRPM, le preneur est tenu d'informer le bailleur de la superficie et de la nature des biens qu'il exploite déjà, mention expresse en est faite au contrat. En cours de bail, le preneur devra solliciter les autorisations d'exploiter qui s'avèreront nécessaire.

Le preneur déclare être en règle au regard du contrôle des structures (autorisation d'exploiter). A défaut, le bailleur pourra demander la nullité du présent bail.

Fait à, le.....

Le(s) bailleur(s)
(lu et approuvé)

Le(s) preneurs(s)
(lu et approuvé)

ARRETE PREFECTORAL N° **2007-191-3**
Relatif au Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles

Le Préfet de Lot-et-Garonne,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

- VU les articles L 330-1 à L 331-11, L 312-1, L 312-5 et L 312-6 du code rural ;
- VU les articles R 330-1 à R 331-12, R 313-1, R 313-2, R 313-5 et R 313-6 du code rural ;
- VU la loi n° 86-19 du 6 janvier 1986 modifiée relative à l'abaissement à 60 ans de l'âge de la retraite,
- VU la loi n° 2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites ;
- VU la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole ;
- VU le décret n° 90-187 du 28 février 1990 relatif à la représentation des organisations syndicales d'exploitants agricoles au sein de certains organismes ou commissions ;
- VU le décret n° 2006-665 du 7 juin 2006 relatif à la réduction du nombre et à la simplification de la composition de diverses commissions administratives ;
- VU le décret n° 2006-886 du 17 juillet 2006 ;
- VU l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence applicables aux productions hors-sol ;
- VU l'arrêté ministériel du 14 mars 1985 fixant la surface minimum d'installation nationale en polyculture-élevage ;
- VU l'arrêté préfectoral du 15 mars 2007 fixant la composition de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture de Lot-et-Garonne ;
- VU l'avis de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture lors de sa réunion du 26 mars 2007 ;
- VU l'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 25 avril 2007 ;
- VU l'avis du Conseil Général lors de sa réunion du 29 juin 2007 ;
- SUR proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

ARRETE

ARTICLE 1 : Les orientations de la politique d'aménagement des structures d'exploitation dans le département de LOT & GARONNE visent à :

- favoriser l'installation d'agriculteurs, y compris ceux engagés dans une démarche d'installation progressive,
- empêcher le démembrement d'exploitations agricoles viables pouvant permettre l'installation d'un ou de plusieurs agriculteurs,
- favoriser l'agrandissement des exploitations agricoles dont les dimensions, les références de productions ou les droits à aide sont insuffisants selon les critères fixés dans le présent arrêté,
- permettre l'installation ou conforter l'exploitation d'agriculteurs pluriactifs partout où l'évolution démographique et les perspectives le justifient.

ARTICLE 2 : En fonction des orientations définies à l'article 1^{er}, les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre des priorités suivantes :

1. l'installation d'un jeune agriculteur pouvant prétendre à l'octroi de la dotation à l'installation des jeunes agriculteurs,
2. la réalisation d'un complément d'installation par un jeune agriculteur devant atteindre le revenu minimum disponible pour bénéficier des aides à l'installation des jeunes agriculteurs,
3. la réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé,
4. les autres installations de jeunes agriculteurs
ou
les autres installations d'agriculteurs,
ou
l'agrandissement des exploitations des jeunes agriculteurs dont la superficie, avant reprise, est inférieure au seuil d'autorisation,
5. les successions dans le cadre familial jusqu'au 3^{ème} degré inclus,
6. la restructuration foncière des exploitations,
7. l'installation d'un double actif dans la mesure où elle permet le maintien d'une population active agricole.

Au sein de chacune de ces priorités, il sera tenu compte :

des sociétés dont le ratio (SAUP/nombre d'associés exploitants à titre principal exerçant une activité réelle sur l'exploitation) sera le plus faible tant vis-à-vis d'autres sociétés que d'exploitants à titre individuel.

ARTICLE 3 : En application de l'article L. 312.6 du code rural :

la Surface Minimum d'Installation est fixée à :

- les vallées du LOT & GARONNE : 17,5 hectares
- coteaux : 23 ha

La surface minimum d'installation par nature de culture est de :

CULTURES	VALLÉES	COTEAUX
Vergers	6	8
Cultures légumières de plein champ (frais)	2,5	3,5
Cultures légumières destinées à la conserve	4	6
Maïs semencier	11	11
Destheraves purte gruinés	11	11
Raisins de table	7	7
Vin de table	7	7
Vigne d'appellation VQPRD-AOC-VDQS	5	5

CULTURES	VALLEES	COTEAUX
Tabac	3,5	3,5
Cultures légumières sous petits tunnels	2	2
Fraises, cassis, groseilles, petits fruits	2,5	2,5
Pépinières	2	2
Cultures maraichères sous serres froides	0,8	0,8
Cultures maraichères sous serres chauffées	0,3	0,3
Cultures horticoles de plein champ	1	1
Cultures horticoles sous châssis	0,4	0,4
Cultures horticoles sous serres chauffées	0,15	0,15
Parcours	200	200

ARTICLE 4 : En application de l'article L. 312.5 du code rural :

l'Unité de Référence en polyculture élevage est fixée à :

- 60 hectares pour les vallées du LOT & GARONNE,
- 70 hectares en coteaux.

Les coefficients d'équivalence pour chaque nature de culture et pour l'ensemble du département sont fixés à :

CULTURES	Coefficient
Cultures fourragères – grandes cultures (céréales, oléagineux, protéagineux)	1
Vergers	2
Cultures légumières de plein champ destinées à la consommation en frais	1
Cultures légumières destinées à la conserve (dont maïs doux)	1
Maïs semence – betterave porte graine – semences de légumes	1
Vigne à raisin de table	2
Vigne à vin de table	2
Vigne à vin d'appellation (VQPRD)	3
Tabac	1
Fraises – petits fruits (cassis, groseilles)	1
Pépinières	2
Cultures maraichères et horticoles sous grands tunnels froids	3
Cultures maraichères et horticoles sous serres chauffées	3
Parcours	0,10

ARTICLE 5 : Le seuil de déclenchement du contrôle des structures défini par l'article L. 331-2 I 1^{er} du code rural, est fixé à 2 unités de référence.

ARTICLE 6 : Le seuil de démembrement défini par l'article L.331-2 I 2^o du code rural est fixé à 0,5 unité de référence.

ARTICLE 7 : La distance maximum définie par l'article L.331-2 I 5° du code rural est fixée à 5 kilomètres.

ARTICLE 8 : En application de l'article L.732-39 6° du code rural, la surface sur laquelle un agriculteur retraité est autorisé à poursuivre l'exploitation ou la mise en valeur de terres sans que cela fasse obstacle au service des prestations d'assurance vieillesse est fixé au cinquième de la surface minimum d'installation.

ARTICLE 9 : L'arrêté du 4 novembre 2002, établissant le schéma départemental des structures antérieur est abrogé.

ARTICLE 10 : Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux demandes d'autorisation d'exploiter déposées à compter de la date de publication du présent arrêté.

ARTICLE 11 : Le Secrétaire Général de la préfecture, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

AGEN le 10 JUL. 2007

Rémi THUAU

Annexe VIII – Droit de préemption – Application de l'article L. 412-5 du CRPM

Toutes les communes du département sont rattachées à la zone : COTEAUX ET GRANDES LANDES à l'exception des communes de la zone des VALLEES DE LA GARONNE ET DU LOT (annexe I) plus la commune de BON ENCONTRE.

Pour rappel, liste des communes de la zone des Vallées de la Garonne et du Lot :

AGEN	MEILHAN SUR GARONNE
AIGUILLON	MONHEURT
BIAS	MONTAYRAL
BOE	MONTESQUIEU
BOURRAN	NICOLE
BRAX	PASSAGE D'AGEN (LE)
BRUCH	PUCH D'AGENAIS
BUZET SUR BAISE	RAZIMET
CALONGES	ST JEAN DE THURAC
CAUDOCOSTE	SAINT LAURENT
CAUMONT SUR GARONNE	SAINT LEGER
CLAIRAC	SAINTE BAZEILLE
COLAYRAC SAINT CIRQ	SAINTE LIVRADE SUR LOT
COUTHURES SUR GARONNE	SAINT NICOLAS DE LA BALERME
FAUGUEROLLES	SAINT PARDOUX DU BREUIL
FAUILLET	SAINT SIXTE
FEUGAROLLES	SAINT SYLVESTRE SUR LOT
FOURQUES SUR GARONNE	SAINT VITE DE DOR
GAUJAC	SAUVETERRE SAINT DENIS
GRANGES SUR LOT	SENESTIS
JUSIX	SERIGNAC SUR GARONNE
LAFITTE SUR LOT	TAILLEBOURG
LAFOX	TEMPLE SUR LOT (LE)
LAGRUERE	THOUARS SUR GARONNE
LAYRAC	TONNEINS
LONGUEVILLE	TRENTELS
MARMANDE	VILLENEUVE SUR LOT
MAS D'AGENAIS (LE)	VILLETON

+ BON ENCONTRE