

PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR

Direction départementale des territoires

**Service économie agricole et environnement
des exploitations**

Affaire suivie par Frédéric DURY
Tél. : 03.80.29.43.52
Fax : 03.80.29.43.99
Courriel : frederic.dury@cote-dor.gouv.fr

Le préfet de la région Bourgogne
Préfet de la Côte-d'Or
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

**ARRETE PREFECTORAL N° 678/DDT DU 22 OCTOBRE 2014 RELATIF AU STATUT DU
FERMAGE APPLICABLE DANS LE DEPARTEMENT DE LA CÔTE-D'OR**

- Vu** le nouveau Livre IV, Titre I du Code rural et de la Pêche Maritime, relatif au statut du fermage et du métayage,
- Vu** le Code Civil modifié,
- Vu** la loi 2005-157 sur le développement des territoires ruraux du 23 février 2005,
- Vu** la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche maritime du 27 juillet 2010,
- Vu** les articles L 411-1 et suivantes et les articles R 411-1 et suivants du Code Rural et de la pêche maritime,
- Vu** l'avis de la Commission Départementale Paritaire des Baux Ruraux de la Côte d'Or réunie le 12 septembre 2014.

SUR proposition de Madame la secrétaire générale de la préfecture de la Côte-d'Or ;

A R R E T E

TITRE I

Champ d'application du présent arrêté

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PRESENT ARRETE

L'arrêté préfectoral n° 83 du 5 mars 2002 relatif au statut du fermage est abrogé et remplacé par les dispositions ci après.

Le champ d'application du présent arrêté est défini par l'article L.411-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Conformément à l'article L 411-4, tout contrat de baux doit être fait par écrit. A défaut d'écrit, les baux conclus verbalement sont soumis aux conditions des contrats types annexés au présent arrêté.

Conformément à l'article L.411-3 du Code Rural, les superficies maximales des parcelles ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole sont fixées comme suit :

Toutes régions : 0 ha 25

Sauf : 0 ha00 pour :

- Parcelles (plantées ou non en vigne) bénéficiant d'une appellation contrôlée viticole ou d'une indication géographique protégée viticole,
- Terres affectées aux cultures maraîchères et légumières de plein champ n'entrant pas dans l'assolement de l'exploitation de polyculture,
- Exploitations maraîchères et horticoles
- Serres, tunnels, châssis froids ou chauffés,
- Pépinières,
- Terres affectées aux cultures de fruits.

Clauses particulières :

1. Terrains attenants à un ensemble bâti

Lorsque les bâtiments d'exploitation ou d'habitation ne sont pas loués au fermier, et que des terrains loués sont attenants à l'ensemble bâti (sol et jardin compris), le statut du fermage ne s'applique sur les terrains joignants à l'ensemble bâti, qu'au-delà de :

- pour les terres et prés : 1 ha
- pour les terres plantées en vigne :
 - d'appellation communale (village et grands crus) : 10 ares
 - d'appellation régionale : 40 ares
 - avec ou sans Indication Géographique Protégée : 1 ha

Ces superficies doivent être déterminées par le bailleur, suivant un plan annexé au bail ou à un avenant au bail. Cette exception dans le seuil d'application du statut du fermage ne peut s'appliquer, en raison de l'indivisibilité du bail, que dans la mesure où la superficie totale louée reste inférieure aux seuils mentionnés dans cet article

2. Parcelles dites "enclavées"

A l'exception des terres plantées en vignes et des terres bénéficiant d'une appellation d'origine contrôlée, le bénéfice des dispositions du statut du fermage est accordé au preneur de toute parcelle dont la superficie est inférieure à la surface minimale d'application du statut du fermage, lorsque les limites de cette parcelle sont communes pour les 3/5 au moins à des parcelles qu'il cultive déjà.

TITRE II

Du prix des baux à ferme

Le département de la Côte d'Or est divisé en régions naturelles. Les terres et prés de ces régions sont répartis en quatre catégories.

La liste des cantons et communes de chaque région naturelle ainsi que la définition des catégories de terres et prés figurent respectivement en annexe I et II du présent arrêté.

Les parcelles bordées de bois ou de plantations forestières peuvent être partiellement déclassées, sur une largeur ne pouvant excéder 15 mètres.

Au-delà de 400 m d'altitude, les terres et les prés classés en 1ère catégorie pourront être assimilés à la 2ème catégorie.

Les terres et prés d'un même bail doivent être différenciés selon les catégories ; la surface de chacune des catégories doit être mentionnée au bail.

La répartition entre prairies naturelles et autres cultures est celle enregistrée à la date de conclusion du bail ou de son renouvellement.

ARTICLE 2 : MODALITES D'ETABLISSEMENT DU PRIX DES LOYERS

Pour les exploitations pratiquant :

- des cultures générales
- de l'élevage
- des cultures maraîchères
- la cressiculture

Les bases de calcul du prix des fermages sont fixées en MONNAIE, conformément au dernier arrêté annuel, fixant en monnaie les minima et maxima.

- la viticulture :

La base de calcul du prix des fermages est le vin, pour la pièce de 228 litres, tel qu'il est fixé chaque année par arrêté préfectoral, conformément aux dispositions de l'article 3.2.

ARTICLE 2-1 : PRIX DES BAUX DE 9 ANS – TERRES ET PRES

Pour les cultures générales, les prés, les diverses cultures maraîchères, de fruits, de pépinières, de cresson les valeurs locatives sont fixées en monnaie, avec des maxima et des minima, selon les régions naturelles et les catégories de terres et de prés, définies dans l'annexe I et II, du présent arrêté.

Les nouveaux baux sont fixés au prix en vigueur d'après les arrêtés préfectoraux fixant les minima et les maxima actualisés au 1er octobre de chaque année.

Les tableaux ci-après définissent les fourchettes suivant les catégories de terres et de prés applicables aux petites régions :

Région PLAINE-PLATEAU

Plaine - Plateau	Nature	Fourchette suivant les 4 catégories de terres et de prés			
		1ere	2eme	3eme	4eme
Plaine Dijonnais	Terres	de 100% à 75% du maximum	de 75% à 60% du maximum	de 60% à 45% du maximum	de 45% du maxi à 100% du mini
	Prés	de 100% à 85% du maximum	de 85% à 65% du maximum	de 65% à 50% du maximum	de 50% du maxi à 100% du mini
Val de Saone (Sud de la Plaine)	Terres et Prés	de 100% à 80% du maximum	de 80% à 60% du maximum	de 60% à 50% du maximum	de 50% du maxi à 100% du mini
Vingeanne	Terres et Prés	de 100% à 85% du maximum	de 85% à 65% du maximum	de 65% à 50% du maximum	de 50% du maxi à 100% du mini
Plateau langrois Montagne Tonnerrois	Terres	de 100% à 80% du maximum	de 80% à 65% du maximum	de 65% à 45% du maximum	de 45% du maxi à 100% du mini
	Prés	de 100% à 80% du maximum	de 80% à 60% du maximum	de 60% à 40% du maximum	de 40% du maxi à 100% du mini
Vallée	Terres	de 100% à 80% du maximum	de 80% à 60% du maximum	de 60% à 40% du maximum	de 40% du maxi à 100% du mini
	Prés	de 100% à 85% du maximum	de 85% à 65% du maximum	de 65% à 50% du maximum	de 50% du maxi à 100% du mini
Plaine - Plateau Toutes Régions	Cultures Maraîchères*	de 100% à 55% du maximum	de 55% à 50% du maximum	de 50% à 15% du maximum	de 15% du maxi à 100% du mini

Région AUXOIS-MORVAN

AUXOIS-MORVANS	Nature	Fourchette suivant les 4 catégories de terres et de prés			
		1ere	2eme	3eme	4eme
AUXOIS	Terres	de 100% à 80% du maximum	de 80% à 60% du maximum	de 60% à 40% du maximum	de 40% du maxi à 100% du mini
	Prés				
MORVANS	Terres	de 100% à 80% du maximum	de 80% à 60% du maximum	de 60% à 40% du maximum	de 40% du maxi à 100% du mini
	Prés				
AUXOIS-MORVANS TOUTES REGIONS	Cultures Maraîchères*	de 100% à 65% du maximum	de 55% à 50% du maximum	de 50% à 15% du maximum	de 15% du maxi à 100% du mini

Toutes régions :

- **Cultures maraîchères :**

Les fourchettes fixées correspondent aux conditions d'exploitation suivantes :

- Des terres affectées aux cultures maraîchères et légumières de plein champ n'entrant pas dans l'assolement de l'exploitation de polyculture : du minimum à 15 %
- Une exploitation maraîchère et horticole : 15 % à 55 %.
- Présence de Serres-tunnels-châssis froids ou chauffés : de 50 % au maximum.

• **Cressiculture :**

La superficie prise en considération est celle des fosses à l'exclusion de tout autre terrain annexé.

Les fourchettes fixées correspondent aux conditions d'exploitation suivantes :

- 1^{ère} catégorie : Eau de source à moins de 200 mètres, toutes fosses aménagées avec berges en béton.
- 2^{ème} catégorie : Eau de source à moins de 200 mètres, toutes fosses alimentées en tête et ne dépassant pas 50 mètres de long.
- 3^{ème} catégorie : Eau de source à moins 200 mètres avec retour.

ARTICLE 2-2 : LOCATIONS DES TERRES PLANTEES EN VIGNE

Par dérogation, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en une quantité de denrées comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative.

Sur tout le département, les locations des terres plantées en vigne, exprimées en quantité de vin, s'inscrivent dans les fourchettes de locations suivantes :

Terres plantées en vignes :	maxi : 9,12 hl de vin	mini : 5,13 hl de vin
-----------------------------	-----------------------	-----------------------

Pour les vignes hautes et larges, cette fourchette subit un abattement selon les dispositions du cahier des charges de l'INAO en vigueur.

Le paiement des fermages pour les terres viticoles se fait en trois échéances :

- 1^{ère} échéance : 31 mars
- 2^{ème} échéance : 30 juin
- 3^{ème} échéance : 30 novembre

Les deux premières échéances (31 mars et 30 juin) sont fixées respectivement à 30 % du montant total du fermage. Elles sont calculées sur la base des prix fixés par arrêté préfectoral pour la récolte de l'année précédente ; le solde est égal au montant total du fermage calculé sur la base des prix « fermage » pour l'année en compte dont sont déduits les deux versements précédents.

ARTICLE 2-3 : VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE ET VITI-VINICOLE

Pour déterminer la valeur locative d'un bâtiment, il y a lieu de déterminer dans un premier temps un total de point correspondant aux caractéristiques du bâtiment (état général, installations

spécifiques) selon les barèmes précisés en annexe du présent arrêté et de multiplier ce résultat par la surface utile brute au sol; puis dans un second temps transcrire ce total de points en monnaie, par multiplication de la valeur du point correspondante.

La valeur du point est actualisée chaque année, au 1er octobre, selon l'évolution de l'indice national des fermages.

A) Valeur locative des bâtiments d'exploitation agricole :

- **Les bâtiments à vocation d'élevage ou de production végétale:**

Le montant de la location des bâtiments d'exploitation est calculé en fonction d'une grille de cotation, figurant en annexe IV du présent arrêté. L'état général des bâtiments est évalué sur 100 points, les installations spécifiques à vocation d'élevage ou de production végétale font l'objet d'une valorisation maximale de 23 points. Le nombre maximal de points est de 123.

- **Les bâtiments à destination équestre :**

Le montant de la location des bâtiments équestres est calculé en fonction d'une grille de cotation, figurant en annexe XI du présent arrêté. L'état général des bâtiments est évalué sur 100 points, les installations spécifiques à vocation équestres font l'objet d'une valorisation maximale de 1100 points. Le nombre maximal de points est de 1200 points par mètres carrés.

Pour l'année 2014, la valeur du point pour les bâtiments agricoles est fixée à :

0,017€ / m²

B) Valeur locative des bâtiments d'exploitation viti-vinicole :

La valeur locative des bâtiments viti-vinicoles est fixée conformément à l'annexe X.

- **Les logements de matériel viti-vinicole, local atelier et les locaux de vinification, d'embouteillage, de stockage et d'expédition**

Le montant de la location des bâtiments viti-vinicole est calculé en fonction d'une grille de cotation, figurant en annexe X du présent arrêté. L'état général des bâtiments est évalué sur 70 points, les installations spécifiques à vocation viti-vinicole font l'objet d'une valorisation maximale de 60 points. Le nombre maximal de points est de 130 points par mètres carrés.

Pour l'année 2014, la valeur du point pour les bâtiments viti-vinicoles (hors caves enterrées) est fixée à : 0,109 € /m²

- **Les caves enterrées**

Le montant de la location des caves enterrées est calculé en fonction d'une grille de cotation, figurant en annexe X du présent arrêté. Le nombre maximal de points est de 100 points par mètres carrés.

Pour l'année 2014, la valeur du point pour les caves enterrées est fixée à : 0,185 € /m²

ARTICLE 3 : INDICE NATIONAL DES FERMAGES – REVISION DES LOYERS

Conformément à l'article L.411-11, le loyer fixé en monnaie ainsi que les maxima et minima seront actualisés chaque année selon la variation d'un indice national des fermages.

Cet indice est composé :

- Pour 60% de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des 5 années précédentes ;
- Pour 40% de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente.

L'indice national des fermages et sa variation annuelle sont constatés avant le 1^{er} octobre de chaque année par arrêté du Ministre chargé de l'agriculture.

ARTICLE 4 : PRIX DES BAUX D'UNE DUREE SUPERIEURE A 9 ANS

Les prix des baux, à l'exception des baux de carrière, régis par les dispositions de l'article L 416-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, peuvent subir en fonction de leur durée, une augmentation maximum, par rapport aux baux de 9 ans, de :
3 % pour les baux de 12 ans.

6 % pour les baux de 15 ans, et les baux de 18 ans comprenant une clause n'autorisant pas la cession dans les conditions de l'article L411-35 et L416-3.

10 % pour les baux de 18 ans dont la cession dans les conditions de l'article L411-35 est possible et pour les baux d'une durée supérieure à 18 ans comprenant une clause n'autorisant pas la cession dans les conditions de l'article L411-35 et L416-3.

20 % pour les baux d'une durée supérieure à 18 ans dont la cession dans les conditions de l'article L411-35 est possible.

Sous réserve des dispositions de l'article L 411-6 et L 416-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, lorsqu'une clause de reprise figurera dans le bail, le fermage subira une minoration selon le barème suivant:

Ainsi, lorsqu'une clause de reprise figurera dans le bail renouvelé, le montant du fermage subit une minoration de 3 %. En cas de reprise effective, cette minoration sera de 6 %.

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

Reprise au bout de 3 ans : - 6 % sur les échéances postérieures à la notification de la reprise.

Reprise au bout de 6 ans : - 3 % sur les échéances postérieures à la notification de la reprise.

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

ARTICLE 5 : PARTICIPATION DU PRENEUR AUX CHARGES DU BIEN LOUE

Conformément aux articles suivants, les preneurs doivent payer ou rembourser aux bailleurs, lorsque ceux-ci les ont acquittées en leur 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 Code Rural :

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. A cet effet, il est mis à sa charge, au profit du bailleur, une fraction de 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. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.

Le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférente aux terres agricoles, prévue à l'article 1394B bis du Code Général des Impôts, doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des terres considérées. A cet effet :

1° Lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur en application du troisième alinéa est supérieur ou égal à 20%, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non bâties égale à la différence de ces deux pourcentages multipliée par 1,25 ;

2° Lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur en application du troisième alinéa est inférieur à 20%, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur une somme déterminée en application au montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties un taux égal à la différence entre ces deux pourcentages multipliée par 1,25.

Le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties prévu à l'article 1395 G du code général des impôts doit, lorsque les propriétés concernées sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des propriétés considérées. A cet effet, le bailleur impute cet avantage sur le montant de la taxe qu'il met à la charge du preneur en application du troisième alinéa. Lorsque ce montant est inférieur à l'avantage, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur le montant qui n'a pu être imputé.

Lorsque les propriétés visées à l'article 1395 H du code général des impôts sont données à bail, le bailleur rétrocède intégralement l'allègement visé au I du même article au preneur. Les modalités de calcul de cette rétrocession sont déterminées selon les principes définis aux quatrième à sixième alinéas du présent article.

Article L.514-1 - Alinéa 2 du Code Rural :

Le montant des taxes que les chambres d'agriculture sont autorisées à recevoir 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 ou métayer.

Article 1660 du Code Général des Impôts :

*Le propriétaire peut demander qu'un rôle spécial soit établi au nom du preneur. Celui-ci, 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 l'article L.415-3 alinéa 3, L.514-1 alinéa 2, du Code Rural ;
En cas de dégrèvement d'impôt sur certaines parcelles à la suite de calamités, ce dégrèvement doit profiter aux preneurs (conformément à l'article L411-24 du Code Rural).*

ARTICLE 6 : CONDITION PARTICULIERES DE REPRISE PAR LE BAILLEUR EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION

Conformément à l'article L. 411-57 du Code Rural, le bailleur peut reprendre une partie d'un bien foncier loué, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus en vue de la construction d'une maison d'habitation. La surface pouvant être reprise est fixée à 25 ares pour les terres agricoles.

Le bailleur peut également reprendre, dans les mêmes conditions, un bâtiment sis sur une parcelle d'une surface inférieure à 25 ares dont le changement de destination est autorisé en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, dès lors que cette reprise ne compromet pas l'exploitation.

Dans ce cas, le bailleur doit signifier congé au preneur dix-huit mois au moins avant la date d'effet de la reprise, qui ne peut intervenir qu'à condition que le bailleur justifie d'un permis de construire ou de la déclaration en tenant lieu.

Cette reprise ne peut s'exercer qu'une seule fois au cours du bail initial ou de ses renouvellements successifs. Le montant du fermage est minoré en proportion de la surface reprise.

La construction doit respecter les règles environnementales et de distance par rapport au siège de l'exploitation et aux bâtiments d'exploitation.

A défaut de construction de la maison d'habitation dans un délai de deux années à compter de l'obtention du permis de construire, le congé est réputé caduc et le preneur retrouve la jouissance du fonds.

ARTICLE 7 : MODALITE D'APPLICATION DU STATUT DU FERMAGE

Le présent arrêté préfectoral s'applique aux nouveaux baux et aux baux renouvelés.

Les prix des baux en cours peuvent être révisés en conformité avec les dispositions des articles L.411-11 à L411-14 du Code Rural, la révision éventuelle prend effet pour la période du bail restant à courir, à partir de la saisine du Tribunal Paritaire.

TITRE III

Dispositions diverses

ARTICLE 8 : DROIT DE PREEMPTION

Dans le département de la Côte d'Or, le preneur qui se trouve déjà propriétaire de parcelles d'une superficie totale supérieure au seuil fixé par l'article L.412-5 du Code Rural, soit 3 U.R., ne peut exercer le droit de préemption prévu aux articles L.412-1 et suivants du Code Rural. Le seuil pour chacune des zones est le suivant :

- ZONE I : 300 ha

Régions agricoles

PLAINE

VINGEANNE

VAL DE SAONE

COTE VITICOLE ET ARRIERE COTE (hors zone défavorisée)

- ZONE II : 345 ha

Régions agricoles

Auxois

MORVAN

- ZONE III : 345 ha

Régions agricoles

PLATEAU LANGROIS MONTAGNE

TONNEROIS

VALLÉE

COTE VITICOLE ET ARRIERE COTE (Zone défavorisée)

- ZONE VITICOLE :

- vins avec ou sans Indications Géographiques Protégées:

45 ha

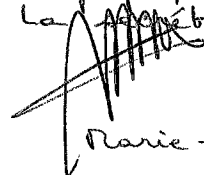
- A.O.C. Régionale :	30 ha
- A.O.C. communale 1 ^{er} groupe :	18 ha
- A.O.C. communale 2 ^{ème} groupe :	13,8 ha
- A.O.C. grands crus :	9 ha

ARTICLE 9 : Madame la secrétaire générale de la préfecture de la Côte-d'Or est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Côte-d'Or.

Fait à Dijon, le 22 / 10 / 2014

Le préfet,

Pour le préfet, et par délégation
La Secrétaire générale



Marie-Hélène VALENTE

ANNEXE I

LISTE DES CANTONS OU COMMUNES DE COTE D'OR
FAISANT PARTIE DES REGIONS
NATURELLES RETENUES POUR L'APPLICATION
DU STATUT DU FERMAGE

1° LA PLAINE ET LE DIJONNAIS

Canton d'Auxonne : Soirans-Fouffrans, Tréclun.

Canton de Chenôve : Longvic, Neuilly-les-Dijon, Ouges, Perrigny.

Canton de Dijon : En entier.

Canton de Dijon II : En entier.

Canton de Fontaine les Dijon : Bellefond, Norges, Savigny le Sec.

Canton de Fontaine Française : Bourberain.

Canton de Genlis : En entier.

Canton de Gevrey-Chambertin : Barges, Broindon, Corcelles-les-Cîteaux, Epernay-sous-Gevrey, Féney, Noiron-sous-Gevrey, Saint-Philibert, Saulon-la-Chapelle, Saulon-la-Rue, Savouges.

Canton d'Is-sur-Tille : Chaignay, Echevannes, Epagny, Flacey, Gemeaux, Is-sur-Tille, Lux, Marcilly-sur-Tille, Marsannay-le-Bois, Pichanges, Spoy, Tilchâtel.

Canton de Mirebeau : Arceau, Beire-le-Châtel, Belleneuve, Bèze, Bèzouotte, Charmes, Cuisseray, Magny-Saint-Médard, Mirebeau-sur-Bèze, Noiron-sur-Bèze, Savolles, Tanay, Trochères, Viévigne.

Canton de Nuits-Saint-Georges : Agencourt, Boncourt-le-Bois, Flagey-Echezeaux, Gilly-les-Vougeot, Saint-Berbard, Saint-Nicolas-les-Cîteaux, Villebichot.

Canton de Pontailler : Binges, Cirey-les-Pontailler, Drambon, Etevaux, Marandeuil, Montmançon, Saint-Léger-Triey, Saint-Sauveur, Tellecey.

Canton de Saint-Jean-de-Losne : Aubigny-en-Plaine, Brazey-en-Plaine, Magny-les-Aubigny, Montot, Trouhans.

Canton de Selongey : Chazeuil, Orville, Sacquenay, Véronnes.

2° VAL-DE-SAONE ET SUD DE LA PLAINE

Canton d'Auxonne : Sauf Soirans-Fouffrans, Tréclun.

Canton de Beaune-Sud : Sauf Chorey.

Canton de Nuits-Saint-Georges : Argilly, Comblanchien, Corgoloin, Gerland, Premeaux-Prissey, Quincey, Villy-Is-Moutier.

Canton de Pontailler : Cléry, Lamarche-sur-Saône, Heuilley-sur-Saône, Maxilly-sur-Saône, Pontailler-sur-Saône, Perrigny-sur-l'Ognon, Soissons-sous-Nacey, Vielverge, Vonges.

Canton de Saint-Jean-de-Losne : Charrey-sur-Saône, Echenon, Esbarres, Franxault, Laperrière-sur-Saône, Losne, Montagny-les-Seurre, Saint-Jean-de-Losne, Saint-Seine-en-Bâche, Saint-Symphorien-sur-Saône, Saint-Usage, Samerey.

Canton de Seurre : En entier.

3° VINGEANNE

Canton de Fontaine Française : Sauf Bourberain.

Canton de Mirebeau : Beaumont-sur-Vingeanne, Blagny-sur-Vingeanne, Champagne-sur-Vingeanne, Cheuge, Jancigny, Oisily, Renève.

Canton de Pontailler : Talmay.

4° PLATEAU-LANGROIS-MONTAGNE, TONNEROIS, COTE ET HAUTES COTES

Canton d'Aignay-le-Duc : En entier.

Canton de Baigneux-les-Juifs : En entier.

Canton de Beaune-Nord : En entier.

Canton de Beaune-Sud : Chorey.

Canton de Bligny-sur-Ouche : Aubaine, Antheuil, Bessey-en-Chaume, Crugey, Labussière-sur-Ouche, Thorey-sur-Ouche, Veuvev-sur-Ouches.

Canton de Châtillon : Charrey-sur-Seine, Chaumont-le-Bois, Gommeville, Noiron sur-Seine, Aisey sur-Seine, Ampilly-le-Sec, Brémur-et-Vaurois, Buncey, Chamesson, Châtillon, Chemin d'Aisey, Coulmier-le-Sec, Maisey-le-Duc, Nod-sur-Seine, Prusly-sur-Ource, Villiers-le-Duc, Villotte-sur-Ource.

Canton de Chenôve : Chenôve, Marsannay-la-Côte.

Canton de Dijon V : En entier.

Canton de Fontaine-les-Dijon : Sauf Bellefond, Norges et Savigny-le-Sec.

Canton de Gevrey-Chambertin : Bévy, Brochon, Chamboeuf, Chambolle-Musigny, Chevannes, Clémencey, Collonges-les-Bévy, Couchey, Curley, Curtil-Vergy, Détain-et-Bruant, l'Etang-Vergy, Fixin, Gevrey-Chambertin, Messanges, Morey-Saint-Denis, Quemigny-Poisot, Reulle-Vergy, Sergrois, Semezanges, Ternant, Urcy.

Canton de Grancey-le-Château : En entier.

Canton d'Is-sur-Tille : Avelanges, Courtivron, Crécey-sur-Tille, Diénay, Marey-sur-Tille, Moloy, Poiseul-les-Saulx, Saulx-le-Duc, Tarsul, Vernet, Villecomte, Villey-sur-Tille.

Canton de Laignes : Channay, Molesmes, Vertault, Villedieu, Balot, Etais, Fontaine-les-Sèches, Nesle-et-Massoult, Planay, Puits, Savoisy, Verdonnet.

Canton de Montbard : Arrans, Asnières-en-Montagne, Eringes, Lucenay-le-Duc, Touillon.

Canton de Montigny-sur-Aube : Autricourt, Grancey-sur-Ource, Riel-les-Eaux, La Chaume, Les Gouilles, Lignerolles.

Canton de Nuits-Saint-Georges : Arcenant, Chauv, Fussey, Magny-les-Villers, Marey-les-Fussey, Meuilley, Nuits-Saint-Georges, Villars-Fontaine, Villers-la-Faye, Vosne-Romanée, Vougeot.

Canton de Nolay : Baubigny, Chassagne-Montrachet, Cormot-le-Grand, Corpeau, Ivry-en-Montagne, Nolay, Puligny-Montrachet, La Rochepot, Saint-Aubin, Saint-Romain, Santenay, Vauchignon.

Canton de Pouilly-en-Auxois : Bouhey.

Canton de Recey-sur-Ource : En entier.

Canton de Saint-Seine-l'Abbaye : En entier.

Canton de Selongey : Boussenois, Foncegrive, Selongey, Vernois-les-Vesvres.

Canton de Sombernon : Sauf Grosbois, Montoillot.

Canton de Venarey-les-Laumes : Blessey, Bussy-leGrand, Corpoyer-la-Chapelle, Frôlois, Saint-GermainSource-Seine, Darcey pour les sections cadastrales suivantes : SD, ZE, ZB, ZP, E feuille n° 1, F, ZI, ZC à l'exception des lieux-dits : La Combe Farbet, l'Ouche, la Chaise, Craie Blanche, Derrière chez le Maire, Sous-Forêt.

Canton de Vitteaux : Saint-Mesmin.

5° LA VALLEE

Canton de Châtillon : Etrochey, Massingy, Montliot-et-Courcelles, Mosson, Obrée, Pothières, Sainte-Colombe, Vannaire, Villers-Patras, Vix.

Canton de Laignes : Bissey-la-Pierre, Bouix, Cérilly, Griselles, Laignes, Larrey, Marcenay, Nicey, Poinçon-les-Larrey.

Canton de Montigny-sur-Aube : Belan-sur-Ource, Bissey-la-Côte, Boudreville, Brion-sur-Ource, Courban, Gevrolles, Louesme, Montigny-sur-Aube, Thoires, Veuxhaulles-sur-Aube.

6° L'AUXOIS

Canton d'Arnay-le-Duc : En entier, sur-Tille.

Canton de Bligny-sur-Ouche : Auxant, Bessey-la-Cour, Bligny-sur-Ouche, Chaudenay-la-Ville, Chaudenay-le-Château, Colombier, Cussy-la-Colonne, Ecutigny, Lusigny-sur-Ouche, Montceau-et-Echarnant, Painblanc, Saussey, Thomirey, Veilly, Vic-des-Prés.

Canton de Liernais : Censerey, Diancey, Manlay, Marcheseuil, Sussey, Vianges.

Canton de Montbard : Sauf Arrans, Asnières-en-Montagne, Eringes, Lucenay-le-Duc et Touillon.

Canton de Nolay : Aubigny-la-Ronce, Jours-en-Vaux, Molinot, Santosse, Thury.

Canton de Pouilly-en-Auxois : Sauf Bouhey.

Canton de Précy-sous-Thil : Braux, Brianny, Clamerey, Fontangy, Marcigny-sous-Thil, Missery, Nan-sous-Thil, Noidan, Nonnier, Précy-sous-Thil, Roilly, Vic-sous-Thil.

Canton de Semur-en-Auxois : En entier.

Canton de Sombernon : Grosbois, Montoillot.

Canton de Venarey-les-Laumes : Alise-Sainte-Reine, Boux-sous-Salmaise, Charencey, Flavigny-sur-Ozerain, Gissey-sous-Flavigny, Grésigny-Sainte-Reine, Grignon, Hauteroche, Jailly-Ies-Moulins, Marigny-le-Cahouet, Ménétreux-le-Pitois, Mussy-la-Fosse, Pouillenay, La Roche-Vanneau, Salmaise, Thenissey, Venarey-les-Laumes, Verrey-sous-Salmaise, Darcey pour les sections cadastrales suivantes : ZH, ZO, ZK, ZN, ZM, ZI, E (feuille n° 2 seulement), AB, ainsi que les lieux-dits de la section ZC, ci-après : La Combe Farbet, l'Ouche, la Chaise, Craie Blanche, Derrière chez le Maire, Sous-Forêt.

Canton de Vitteaux : Sauf Saint Mesmin.

Canton de Saulieu : Juillenay.

7° MORVAN

Canton de Liernais : Bard-le-Régulier, Blanot, Brazey-en-Morvan, Liernais, Ménessaire, Saint-Martin-de-la-Mer, Savilly, Villiers-en-Morvan.

Canton de Précy-sous-Thil : Aisy-sous-Thil, Bierre-les-Semur, Dompierre-en-Morvan, Lacour-d'Arcenay, Montigny-Saint-Barthélémy, Thoste.

Canton de Saulieu : Sauf Juillenay.

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ

à notre arrêté en date de ce jour

Dijon, le 22/10/2014



LE PRÉFET
pour le préfet, et par délégation,
La secrétaire générale,

Marie-Hélène VALENTE

ANNEXE II
DEFINITIONS
DES DIVERSES CATEGORIES
DE TERRES ET DE PRES
DES REGIONS NATURELLES RETENUES
POUR L'APPLICATION
DU STATUT DU FERMAGE

I° LA PLAINE ET LE DIJONNAIS

1re catégorie :

Terres très profondes (de l'ordre de 50 cm) et saines, reposant sur un sous-sol de gravier filtrants : ayant une grande capacité de rétention en eau et capables de très bons rendements malgré les conditions climatiques défavorables sans arrosage, ni drainage, aptes à toutes les cultures : parcelles groupées ou de grandes dimensions et de formes régulières, proches du siège de l'exploitation et d'accès facile.

2e catégorie :

Terres profondes et saines, plus compactes que les engrais des animaux adultes sans apports extérieurs, précédentes, craignant davantage l'humidité ou la sécheresse, capables de bons rendements, possibles à drainer ou arroser sans frais importants : répondant aux critères de formes et de dimensions permettant une exploitation facile : ou terres de 1° catégorie ne répondant pas aux critères de forme, de dimension et d'accès.

3e catégorie :

Terres ou prés peu profonds, reposant sur graviers calcaires ou marne imperméable : capables de bons rendements en année moyenne : craignant les excès de sécheresse ou d'humidité : difficiles à améliorer par drainage ou arrosage en raison du coût anormal des travaux : sans possibilité d'y pratiquer les cultures betteravières ou légumières : ou terres de 2° catégories ne répondant pas aux critères de facilité d'exploitation.

4e catégorie :

Terres peu profondes, mélangées de graviers ou de laves, craignant la sécheresse ; ou terres battantes, froides et humides, peu propices aux cultures de printemps en conditions difficiles : réservées de préférences à la prairie pour les terres froides ou aux cultures d'automne pour les terres caillouteuses et landes productives.

II - VINGEANNE
VAL-DE-SAONE ET SUD DE LA PLAINE

TERRES:

1re catégorie :

Terres de bonne profondeur, faciles à travailler : suffisamment groupées et de dimensions permettant une exploitation normale, non inondables et situées près du siège de l'exploitation.

2e catégorie :

Terres moins saines, avec possibilité de drainage et d'arrosage, non inondables en années normales, et terres de 1° catégorie ne répondant pas aux critères

d'accès, de groupement et de dimensions.

3e catégorie :

Terres argileuses, terres battantes, humides, plus difficiles à travailler, pouvant être inondées, et terres de la catégorie ne répondant pas aux critères de drainage ou d'arrosage.

4e catégorie :

Terres peu profondes, siliceuses, brûlantes ou terres basses, terres blanches et humides, facilement inondables et craignant les excès du climat.

PRES :

1re catégorie :

Près du bord de Saône, sains, reposant sur fond de graviers, pouvant être inondés sans en souffrir, et engraisser des animaux adultes sans apports extérieurs, avec accès à l'eau courante en permanence. Parcelles de dimensions suffisantes, d'au moins 3 ha, d'accès facile et possédant de bonnes clôtures.

2e catégorie :

Bons prés d'élevage sur sol argilo-silicieux ou sur herbe douce, se ressuyant bien en année normale ; avec eau, clôtures et de bonnes dimensions ; ou prés de 1° catégorie ne répondant pas aux normes de superficie et de facilité d'exploitation.

3e catégorie :

Prés ou pâtures sur sol argilo-silicieux ou sur herbe blanche, se réchauffant et se ressuyant plus lentement ; avec eau en conditions normales, et de bonnes dimensions ou prés de 2° catégorie ne répondant pas aux normes de superficie et de facilité d'exploitation.

4e catégorie :

Prés ou pâtures implantées sur des sols froids, sur couche imperméable ou dans des zones basses et présentant une hydromorphie permanente ; généralement impropres à la culture ; ou sols de 3e catégorie de faibles dimensions et ne répondant pas aux critères de facilité d'exploitation et landes productives.

III - PLATEAU LANGROIS-MONTAGNE-
TONNEROIS, CÔTE ET HAUTES CÔTES

TERRES:

1re catégorie :

Terres argilo-calcaires de bonne profondeur (de l'ordre de 35 cm), faciles à travailler, craignant peu la sécheresse et l'eau, d'accès facile, de bonnes dimensions, permettant une exploitation rationnelle.

2e catégorie :

Terres moins profondes, de fertilité satisfaisante, suffisamment groupées, pouvant être sensibles à l'eau et à la sécheresse, ou les terres de 1° catégorie ne répondant pas aux critères ci-dessus (morcellement, pente, accès).

3e catégorie :

Terres calcaires, peu profondes, caillouteuses, de fertilité moyenne, craignant l'eau ou la sécheresse, d'accès facile, d'assez bon relief et les terres de 2e catégorie ne

répondant pas aux critères ci-dessus ou contenant quelques roches.

4e catégorie :

Terres de fertilité inférieure, de peu d'épaisseur, caillouteuses ou rocheuses, très sensibles aux aléas climatiques, ou mal groupées, ou d'accès difficile, et les terres de 3e catégorie qui ne répondent pas aux critères ci-dessus.

PRES :

1^{re} catégorie :

Bons prés argilo-calcaires, fertiles, avec eau toute l'année, bien situés, bonnes dimensions, bonne clôture, avec possibilité de drainage ou d'arrosage sans frais importants.

2e catégorie :

Prés d'élevage, pâtures de bonnes dimensions, bien situés, avec possibilité de drainage, pouvant être entretenus au tracteur, en faible pente et aussi de 1^{re} catégorie ne répondant pas aux critères ci-dessus.

3e catégorie :

Prés ou pâtures de qualité inférieure, sensibles à la sécheresse, mal groupés, éloignés ou d'accès difficile, et prés de 2e catégorie ne répondant pas aux critères ci-dessus.

4e catégorie :

Pâtures sans possibilité de drainage, mal situées, ou en forte pente, ou pierreuses, ou rocheuses et landes productives.

IV - VALLEE

TERRES:

1^{re} catégorie :

Terres de limon très profondes (de l'ordre de 40 cm) saines et ne craignant pas la sécheresse. Aptes à toutes cultures, sans nécessité de drainage ou d'arrosage. Parcelles de bonnes dimensions et de formes régulières, d'accès facile.

2e catégorie :

Terres de bonne profondeur, exemptes d'éléments grossiers, capables de bons rendements si possibilité de drainage et d'arrosage. Parcelles de bonnes dimensions, de formes régulières et d'accès facile : ou terres de 1^{re} catégorie ne répondant pas aux critères de facilité d'exploitation.

3e catégorie :

Terres calcaires, peu profondes, caillouteuses, de fertilité moyenne, craignant l'eau ou la sécheresse, d'accès facile, d'assez bon relief, et terres de 2e catégorie ne répondant pas aux critères ci-dessus.

4e catégorie :

Terres de fertilité inférieure, très sensibles aux aléas climatiques ou mal groupées, ou d'accès facile, de peu d'épaisseur, caillouteuses ou rocheuses ; et terres de 3e catégorie qui ne répondent pas aux critères de facilité d'exploitation.

PRES :

1^{re} catégorie :

Bons prés argilo-calcaires, sur marnes oxfordiennes et

éléments filtrants, frais et sains, capables de finir les animaux, avec eau potable en permanence et une bonne clôture ; bien situés, de bonnes dimensions et d'accès facile.

2e catégorie :

Prés argilo-calcaires, sur sol moins sain que les précédents et qui ne peuvent finir les animaux ; avec eau toute l'année ; répondant aux critères de bonne exploitation ; ou prés de 1^{re} catégorie ne répondant pas aux critères de dimensions, de situation ou d'accès.

3e catégorie :

Prés d'élevage, de qualité moyenne, pouvant être drainés sans frais excessifs ; ayant l'eau en conditions normales et dont le relief en faible pente permet les travaux au tracteur ; de bonnes dimensions et d'accès facile ou prés de 2^e catégorie ne répondant pas aux critères de facilité d'exploitation.

4e catégorie :

Pâtures du type Châtillonnais ; impossible de drainer, ou mal situées ou en forte pente, ou pierreuses, ou rocheuses et landes productives.

V - L'AUXOIS

TERRES:

1^{re} catégorie :

Terres argilo-calcaires profondes (de l'ordre de 40 cm), saines et ne craignant pas la sécheresse, non battantes, sans nécessité de drainage ou d'arrosage, d'accès facile, de bonnes dimensions et de formes régulières, à faible déclivité, permettant toutes cultures dans de bonnes conditions.

2e catégorie :

Terres moins profondes, avec sous-sol rocheux ou argileux, de bonne fertilité, d'accès facile, suffisamment groupées, terres non battantes, avec possibilité de drainage ou d'arrosage, et terres de 1^{re} catégorie ne répondant pas aux critères de forme, de dimension et d'accès.

3e catégorie :

Terres de fertilité moyenne, suffisamment groupées, plus difficiles à travailler, et terres de 2^e catégorie ne répondant pas aux critères de facilité d'exploitation.

4e catégorie :

Terres de fertilité médiocre ou difficiles à travailler, légères ou saturées d'eau, peu profondes ; fort pourcentage d'éléments stériles, ou pente accentuées ou accès difficile ; et terres de 3^e catégorie ne répondant pas aux critères ci-dessus.

PRES :

1^{re} catégorie :

Prés d'embouche pouvant engraisser les animaux sans apports extérieurs avec eau potable constamment ; d'accès facile, de bonnes dimensions, bien situés, pouvant permettre une exploitation rationnelle : où il n'y a pas lieu de drainer, ni d'arroser ; avec de bonnes clôtures.

2e catégorie :

Bons prés d'élevage qui ne peuvent finir les animaux, avec eau toute l'année, bien situés, bonnes dimensions, bonnes clôtures, avec possibilité de drainage ou d'arrosage sans frais importants. Plus les prés de 1^e catégorie de petite dimension ou mal situés.

3e catégorie :

Prés ou pâtures de bonne dimension, bien situés, avec eau, avec possibilité de drainage, pouvant être entretenus au tracteur, en faible pente. Plus prés de 2^e catégorie, de petites dimensions ou mal situés.

4e catégorie :

Pâtures sans possibilité de drainage, ou mal situés, ou en forte pente et landes productives. Plus les prés de 3^e catégorie de petites dimensions ou mal situés.

VI – LE MORVAN

TERRES:

1^{re} catégorie :

Terres sablo-argileuses profondes (de l'ordre de 30 cm), de bonne fertilité, d'accès facile, aptes à toutes cultures dans de bonnes conditions.

2e catégorie :

Terres fertiles, permettant la culture de céréales sur un sol argilo-calcaire.

3e catégorie :

Terres de fertilité médiocre, d'accès difficile, ne répondant pas aux critères de facilité d'exploitation.

4e catégorie :

Terres fertilité très médiocre, difficiles à travailler.

PRES :

1^{re} catégorie :

Prés d'embouche, pouvant engraisser les animaux, situés sur des sols riches, en zone humide, avec de bonnes clôtures.

2e catégorie :

Bons prés qui ne peuvent finir les animaux, situés dans des zones en pente, et sur des sols marneux. Possibilité de drainage ou d'arrosage.

3e catégorie :

Pâtures de qualité médiocre, de bonnes dimensions, et de pente inférieure à 20 %.

4e catégorie :

Pâtures sur sols acides, sans possibilité de drainage, mal situés et de petites dimensions et landes productives.

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
à notre arrêté en date de ce jour
Dijon, le 22/10/2014



LE PRÉFET

Pour le préfet, et par délégation,
Le secrétaire générale,

Marie-Hélène VALENTE

ANNEXE III

CONTRAT DE TYPE BAIL A FERME

L'AN DEUX MILLE.....
Le.....

• M..... né(e) le à , demeurant à
époux (se) de M....., né(e) le à marié(e) sous le régime de

Préciser la qualité du signataire : (Plein propriétaire, usufruitier, nu-propriétaire, indivisaires.....)

• M..... né(e) le à , demeurant à
époux (se) de M....., né(e) le à marié(e) sous le régime de

Préciser la qualité du signataire :(plein propriétaire, usufruitier, nu-propriétaire, indivisaires.....)

Ci après dénommé(s) le(s) bailleur(s)

Ont par ces présentes donné à titre de BAIL A FERME pour la durée ci-après indiquée, en conformité des dispositions du Titre I, du nouveau livre IV du Code Rural et de la Pêche Maritime, et de l'arrêté pris par Monsieur le Préfet de la Côte d'Or.

à

• M..... né(e) le à , demeurant à
• Et Madame (nom de jeune fille)..... Née le àdemeurant
à , son épouse

Ci après dénommé(s) le(s) preneur (s)

PRENEURS conjoints et solidaires, tous deux ici présents et qui acceptent expressément,
Les immeubles dont la désignation suit :

I. DESIGNATION DES LIEUX ET DES SURFACES PAR CATEGORIES

Commune	Section	Cadastre	Nature	Catégorie	Surface

Ainsi au surplus que ladite exploitation existe et se comporte avec toutes ses aisances et ses dépendances, sans aucune exception ni réserve, les preneurs déclarant parfaitement la connaître pour l'avoir vue et visitée, mais sans garantie de la contenance totale sus-indiquée.

Toutefois, dans le cas où la différence entre la contenance ci-dessus indiquée et celle réelle, excéderait un vingtième (1/20°) en plus ou en moins, la partie lésée obtiendra soit une augmentation, soit une diminution de fermage conformément aux dispositions des articles 1765, 1617 et suivants du Code Civil, à la condition que la demande soit formulée dans le délai d'une année, à compter de la date d'entrée en jouissance.

II. CONTROLE DES STRUCTURES

Le preneur déclare, qu'en dehors des superficies comprises dans le présent bail, il exploite une superficie de

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en vertu de l'article L. 331-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le présent bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation. Le refus définitif de l'autorisation 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.

III. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté de part et d'autre pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commencent à courir (à défaut de date certaine) à compter du 11 Novembre pour se terminer à pareille époque de l'année

Sauf si les bailleurs justifient de l'un des motifs graves et légitimes visés à l'article L. 411-31 du Code Rural et de la Pêche Maritime ou s'ils invoquent le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles L. 411-58 et suivants du même code, les preneurs auront 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 Code Rural et de la Pêche Maritime, 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 deux d'atteindre cet âge.

Celles des parties qui désire mettre fin au bail ou en éviter le renouvellement devra 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 L. 411-11, le congé pourra être déféré par les preneurs devant le Tribunal Paritaire dans le délai de quatre (4) mois sous peine de forclusion.

Si les immeubles, objets des présentes, sont mis en vente, les preneurs qui exerceront depuis trois ans au moins la profession agricole, et qui exploiteront les immeubles mis en vente, bénéficieront 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 fera dans les conditions prévues aux articles L. 412-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

IV. CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Ce 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. En cas de bail verbal, le contrat type s'impose aux parties.

Au surplus, les parties pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail, déclarent en référer aux usages locaux codifiés par la Chambre d'Agriculture Départementale et approuvés par le Conseil Général.

1) Mode d'exploitation

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

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

2) Etat des lieux

Conformément à l'article L. 411-4 du Code Rural, il sera 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 ferait 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 vaudra accord, et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

3) Entretien des bâtiments - travaux

α- Conformément à l'article L.415-4 du Code Rural, les preneurs seront tenus de faire aux bâtiments de la ferme toutes les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que celles qui deviendront nécessaires par suite de dégradations résultant de leur fait.

Toutes les autres réparations incomberont aux bailleurs.

En outre, sous peine d'engager leur responsabilité, les preneurs devront avertir les bailleurs par lettre recommandée lorsque l'état des bâtiments loués rendra indispensable l'exécution de travaux incombant audits bailleurs.

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

- β- 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 devront supporter sans pouvoir réclamer aucune indemnité, même si ces travaux dureraient plus de quarante jours, pourvu qu'ils aient lieu sans interruption, sauf le cas de force majeure.
- χ- En cas de constructions par les preneurs dans le cadre des articles L. 411-73, R. 411-16, R. 411-14, R. 411-17 du Code Rural et de la Pêche Maritime 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.

5) *Entretien de clôture, fossés et plantations :*

Les preneurs entretiendront 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 seront fournis par le bailleur, et la main d'œuvre sera à la charge des preneurs.

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

Les preneurs ne pourront 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.

6) *Plantations et arbres fruitiers :*

En ce qui concerne les plantations d'arbres fruitiers ou de cultures fruitières, les bailleurs seront tenus de remplacer les sujets morts ou hors d'âge à leur frais, la mise en place incombant toutefois aux preneurs. Dans le cas où il y aurait destruction totale du fait de la grêle, de l'orage, de l'incendie, du gel ou de tout autre fléau devant lequel l'homme est impuissant, les bailleurs ne seront pas tenus au renouvellement des plantations.

7) *Echanges – 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 411-39-1 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 Tribunal Paritaire dans un délai de deux mois à compter de l'avis du preneur. A 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 pourront, 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 auront 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 modifieront pas la destination des terres louées et qui conserveront aux parcelles échangées la même valeur de productivité.

8) *Usurpation :*

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

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

9) *Sinistre*

Conformément à l'article L. 411-30 du Code Rural et de la Pêche Maritime 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 bâtiment ou un bâtiment 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 Tribunal Paritaire des baux ruraux, 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 Code Rural. Si le bien n'est pas reconstruit, le preneur peut demander la résiliation du bail.

10) Cession – 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 sera prévu dans le mois qui précédera ou suivra 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 auront par leur travail ou par leurs investissements apporté des améliorations au fonds loué, auront 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 Code Rural et de la Pêche Maritime.

3) Décès des preneurs :

En cas de décès de l'un des preneurs, le bail continuera conformément aux dispositions de l'article L. 411-34 du Code Rural et de la Pêche Maritime, 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 ayant droit du preneur décédé ne désirent pas reprendre le bail à leur propre compte, ils pourront en demander la résiliation dans les six mois du décès.

4) Incapacité des preneurs :

Conformément à l'article L. 411-33 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les preneurs pourront 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.
- refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative.

5) Droit de préemption :

Conformément à l'article L. 412-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, si les immeubles, objets de contrat sont mis en vente, les preneurs qui exerceraient depuis 3 ans au moins la profession agricole bénéficieront 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 fera dans les conditions prévues aux articles L. 412-1 et L. 412-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Etant précisé que ce droit de préemption s'exercera même en cas de vente de l'usufruit ou de la nue-propriété des immeubles loués.

6) Résiliation du bail :

La résiliation du bail pourra être demandée conformément aux articles L. 411-33 et L. 411-34 en cas d'incapacité ou de décès des preneurs.

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 aura 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 pourront demander la résiliation du bail s'ils justifient de l'un des motifs définis par l'article L. 411-31 du Code Rural et de la Pêche Maritime, 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 seraient constatés de la part des preneurs, deux défauts de paiement du fermage à son échéance,
- en cas d'agissements 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 présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un fermage annuel se situant dans les limites fixé par l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Région de Bourgogne, pris en exécution de l'article L. 411-11 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

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 31 décembre de chaque année, et pour la première fois à la fin de la première année d'exploitation.

Ce fermage sera 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 Code Rural et de la Pêche Maritime. 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 aux 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 aura 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 présent 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 assureront et tiendront constamment assurés contre l'incendie à leur frais, pendant toute la durée du bail leurs risques locatifs, les objets mobiliers, le cheptel vif et mort et les récoltes engrangées, et devront 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 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les preneurs devront payer ou rembourser aux bailleurs, lorsqu'ils les auront acquittées 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 Code Rural :

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. A 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. A 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 Code Rural :

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 ou métayer.

- Article 1660 du Code Général des Impôts :

Le propriétaire peut demander qu'un rôle spécial soit établi au nom du preneur.

Celui-ci, 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 Code Rural.

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

- Sauf convention contraire, le fermier participera 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 Code Rural et de la Pêche Maritime, les preneurs auront 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

ELECTION DE DOMICILE

Sauf convention contraire, pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile attributive de juridiction au lieu de localisation du bien loué.

FRAIS

Sauf convention contraire, les frais afférent au bail y compris l'état des lieux seront supportés à moitié par chaque partie.

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
à notre arrêté en date de ce jour
Dijon, le 22/10/2014



LE PRÉFET

Pour le préfet, et par délégation,
la secrétaire générale,

Marie-Hélène VALENTE

ANNEXE IV

GRILLE CONCERNANT LE CALCUL DU MONTANT DU FERME DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION EN CÔTE D'OR

Les aménagements réalisés par le fermier ne sont pas pris en compte pour le calcul du fermage.

Les m² des auvents sont comptabilisés pour la moitié de la valeur retenue pour le bâtiment d'appui.

Les m² sont comptabilisés selon la surface utile brute au sol (surface de plancher déduction faite des éléments structuraux)

Grille de cotisation :

	Points
Caractéristiques générales – de 0 à 20 points	
- Adéquation des bâtiments avec les productions	0 à 10
- Proximité des usages essentiels (situation par rapport au siège d'exploitation ou aux parcelles...)	0 à 5
- Accès immédiats (aménagements des abords...)	0 à 5
Etat des bâtiments – de 5 à 80 points	
- Toitures (état d'entretien, matériau utilisé, chéneaux...)	1 à 20
- Murs (nombre de faces fermées, résistance du matériau utilisé, état d'entretien ...)	1 à 10
- Ouvertures : portes et fenêtres (nombre, taille, maniabilité, état d'entretien...)	1 à 12
- Facilité de manutention et de déplacement (piliers, fermes...)	0 à 10
- Volume et hauteur utilisable	1 à 7
- Sol (nivellement, béton, étanchéité, écoulement...)	1 à 8
- Installation, éclairage, et électricité (qualité des matériaux des conducteurs, nombre et disposition des prises, normes de sécurité, état d'entretien...)	0 à 8
- Réseau d'adduction d'eau	<u>0 à 5</u>
	100 points
Installations spécifiques – de 0 à 23 points	
<i>*Vocation d'élevage</i>	
- Evacuation des déchets (plate-forme à fumier, fosse...)	0 à 4
- Installation de traite	0 à 6
- Distribution des aliments et abreuvoirs	0 à 4
- Stockage des aliments	0 à 2
- Annexe sanitaire – présence d'un stockage sanitaire adapté	0 à 2
- Moyen de contention	0 à 2
- vocation touristique	0 à 3
OU	
<i>*Productions végétales</i>	
- Stockage de grains (silos, manutention, fosse de réception, ventilation...)	0 à 10
- Local atelier (fosse, établi, espace de rangement...)	0 à 2

- Local phytosanitaire 0 à 2
- Séchage 0 à 3
- Installations électriques (force...) 0 à 3
- vocation touristique 0 à 3

23 pts

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
à notre arrêté en date de ce jour
Dijon, le 22/10/2014



LE PRÉFET

*Pour le préfet, et par
délégué,*

*La secrétaire générale,
Marie-Hélène VALENTE*

ANNEXE V

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR BAIL A FERME EN VITICULTURE

1) DUREE

La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans.

Sauf convention contraire, l'entrée en jouissance débute le 11 novembre.

2) ETAT DES LIEUX

Conformément aux dispositions de l'article L.411-4 et à l'annexe XI du statut du fermage en Côte d'Or, un état des lieux doit être établi contradictoirement à frais communs dans le mois qui précède ou celui qui suit la date de l'entrée en jouissance.

L'état des lieux comporte la visite de chaque parcelle et de chaque bâtiment. Au cas où l'une des parties ferait 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 vaudra accord, et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement. Un autre état des lieux doit être fait à la sortie.

3) OBLIGATIONS DES PARTIES

Les preneurs :

En toutes circonstances les preneurs doivent exploiter en bon père de famille, et en s'inspirant des avis des services officiels compétents.

Sont à la charge intégrale des preneurs :

- les frais de l'exploitation (matériel, main d'œuvre et produits) ;
- le remplacement des plants, piquets et fils de fer détériorés au cours du travail.
- l'entretien courant et à ce titre, le repiquage des parcelles conformément aux usages locaux.

Les bailleurs :

Conformément à l'article 1719 du code civil le bailleur a l'obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations.

Sont ainsi à la charge intégrale des bailleurs la constitution du fonds, ou la reconstitution du fonds à la suite de calamités agricoles reconnues par Arrêté Préfectoral.

En cas de destruction partielle de la vigne entraînant plus de 20% de manquants pour cause de maladie incurable ou accident climatique, le bailleur est tenu de prendre en charge le remplacement des manquants (considérant que cela ne saurait relever de l'entretien courant incombant au fermier).

Par convention expresse, les parties peuvent déroger à l'alinéa ci-dessus.

Toutefois en cas de gel d'hiver, le bailleur sera tenu de procéder à la replantation de la surface détruite par le gel.

Si néanmoins cette surface n'était pas replantée, le fermage sera réduit au prorata de la surface détruite ou des pieds manquants.

4) CONSTITUTION DU FONDS OU REPLANTATION

Principe : prise en charge des frais par le bailleur.

Sauf convention particulière selon les dispositions du paragraphe ci-dessous, en cas de plantations nouvelles, les travaux de défonçage, la remontée de la terre, la préparation du terrain, de désinfection du sol, toutes les fournitures, les travaux et façons pendant la période d'improduction sont à la charge des bailleurs.

Les preneurs fourniront le matériel et la main d'œuvre dont le prix sera remboursé sur la base du niveau 3, échelon 2 de la Convention Collective des exploitations et entreprises Agricoles de Côte d'Or, Nièvre et l'Yonne (IDCC 82.62)

Il en sera de même pour l'arrachage dont les frais incombent aux bailleurs.

Cas particulier des travaux de plantations ou replantations faits par le preneur :

Au cas où, par convention expresse, les preneurs prendraient à leur charge la plantation ou replantation de parcelles ou parties de parcelles avec tout ce que cela comporte de terrassements et d'aménagement, de fournitures et de main d'œuvre, d'investissement et de risques, ils bénéficieront d'une exonération de fermage en fonction du type d'appellations contrôlées de la parcelle selon les dispositions de l'article 5 ci-dessous.

Cette exonération de fermage constitue une indemnisation forfaitaire, fondée sur les articles L.415-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime et 1719 du Code Civil, et viendra en remboursement des investissements des preneurs qui pourront bénéficier d'un complément d'indemnité à l'expiration de leur bail, s'ils peuvent faire la preuve de l'insuffisance du forfait ci-dessus. Cette indemnité sera liquidée conformément à l'article L. 411-71 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Dans le cas où les plantations, ou replantations, sont faites par le preneur, il est souhaitable pour les deux parties, d'établir un bail à long terme.

5) SORT DES DROITS DE PLANTATION

Conformément aux dispositions des articles 546 et 551 et suivants du Code Civil, le bailleur accédera à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué au fur et à mesure de leur réalisation. Par suite, et en application de l'article R. 665-10 du Code Rural et de la Pêche Maritime, il est convenu que les droits de plantation obtenus par le preneur et utilisés par lui pour réaliser des plantations nouvelles régulières sur le bien loué seront dévolus au bailleur, à la fin du bail et de ses renouvellements successifs, quelle qu'en soit la cause.

D'un commun accord entre les parties il est possible de déroger à la clause ci-dessus.

6) MONTANT DU FERMAGE

Seul le vin sera retenu comme base pour le calcul du fermage.

Le montant du fermage pourra être payé en espèces ou en nature, vin ou raisins ; dans ce dernier cas, les preneurs assureront la mise à disposition des raisins aussitôt vendangés en bout de vigne ou la mise à disposition du vin dès qu'il pourra être transporté.

Dans le cas où le fermage est réglé en nature avec du vin, les frais de transformation et/ou mise en bouteille devront être déduits du montant du fermage selon un accord établi entre les parties sur la base des frais réels, ou d'un forfait prévu au préalable par les parties.

Pour les baux dont la durée excède neuf années, les bailleurs ou les preneurs peuvent demander le paiement en nature ou inversement en espèces, au terme de chaque période de neuf années, et moyennant un préavis de six mois.

Le règlement en espèces, s'il y a lieu, se fera, en trois échéances, dans les conditions suivantes : (en pourcentage de la valeur du fermage de l'année précédente)

- 1ère échéance : 30 % le 31 mars
- 2ème échéance : 30% le 30 juin
- 3ème échéance : solde au 30 novembre. (après publication de l'Arrêté Préfectoral)

Le fermage devra respecter les minima et maxima fixés par l'Arrêté Préfectoral en vigueur.

En cas de plantations prises en charge par le bailleur, les preneurs sont exonérés de fermage pendant les trois premières années suivant la plantation.

En cas de plantations prises en charge par le preneur, ils ne seront tenus au paiement du fermage qu'à partir de la sixième année dans les vignes à Appellations d'Origine Contrôlée de grands crus, de la septième année dans les vignes à Appellation d'Origine Contrôlée communales et la huitième année dans les vignes à Appellations d'Origine Contrôlée régionales, à indications géographiques protégées ou sans indications géographiques protégées ; la première année étant celle de plantation.

En cas d'arrachage réalisés suite à des prescriptions sanitaires ayant imposé un repos, sur un délai maximum de 3 ans, les preneurs sont exonérés du fermage pendant le temps du repos (absence de plantation). A partir de la plantation, le fermage sera dû en application des règles exposées dans les alinéas précédents.

7) REPARTITION DES CHARGES

En sus des dispositions de l'article 3, les preneurs devront payer ou rembourser aux bailleurs, lorsque ceux-ci les auront acquittés en lieu et place, les charges suivantes :

- Article L.514-1 alinéa 2 du Code Rural :

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 ou métayer.

- Article 1660 du Code Général des Impôts :

Le propriétaire peut demander qu'un rôle spécial soit établi au nom du preneur.

Celui-ci, 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 Code Rural.

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

- Article L415-3 alinéa 3 du Code Rural:

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. A 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. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.

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

A défaut d'accord amiable, pendant toute la durée du bail (y compris en cas de repos ou d'exonération de fermage faisant suite à une plantation), le preneur rembourse au propriétaire la moitié de la taxe pour frais de Chambre d'Agriculture et le cinquième de la taxe foncière, sous réserve des dispositions de l'article L415-3 alinéa 3 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

8) RENOUELEMENT – RESILIATION – CESSION

Les preneurs auront le droit au renouvellement de leur bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires ; également la faculté de le résilier à son expiration.

Conformément aux articles L.411-47, , les bailleurs se réservent le droit de reprendre la jouissance des biens loués à l'expiration du bail pour leur compte personnel, leur conjoint ou partenaire d'un pacsé ou pour y installer un descendant majeur ou mineur émancipé.

Ils devront alors exploiter personnellement, d'une manière effective et permanente pendant au moins neuf années selon les conditions normalement en usage dans la région.

Celle des parties qui désire mettre fin au bail ou en éviter le renouvellement, devra 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 extrajudiciaire, et les bailleurs par acte extrajudiciaire.

Le congé pourra être déféré par les preneurs devant le Tribunal Paritaire dans le délai de quatre mois sous peine de forclusion.

Les bailleurs peuvent en outre, et à tout moment, demander la résiliation du bail en cours devant le tribunal paritaire des baux ruraux au motif que les agissements des preneurs sont de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds La cession du contrat de fermage-vignes ne pourra être consentie qu'avec l'agrément du bailleur et dans les conditions prévues par le code rural.

9) DROIT DE PREEMPTION

En conformité avec l'article L. 412-5 du Code Rural, si les immeubles objets du contrat sont mis en vente, les preneurs qui exerceraient depuis trois ans au moins la profession agricole bénéficieront du droit de préemption, s'il ne sont pas déjà propriétaires de parcelles d'une superficie totale supérieure à trois fois la surface de l'unité de référence prévue aux articles 312-5 et suivants du Code Rural, à savoir :

– Vins avec et sans Indications Géographiques Protégées	45 ha
– A.O.C. régionale :	30 ha
– A.O.C. communale 1er groupe	18 ha
– A.O.C. communale 2ème groupe	13,8 ha
– A.O.C. grands crus	9 ha

avec A.O.C. Communales 1er groupe : Auxey-Duresses, Beaune, Blagny, ChassagneMontrachet rouge, Chorey les Beaune, Côte de Beaune, Cote de Beaune Villages, Côte de Nuits Villages, Fixin, Ladoix, Marsannay, Meursault Rouge, Monthélie, Pernand-Vergelesses, Saint Aubin, Saint Romain, Santenay, Savigny les Beaune

A.O.C Communales 2ème groupe: Aloxe-Corton, Chambolle Musigny, Chassagne Montrachet Blanc, Gevrey Chambertin, Meursault Blanc, Morey Saint Denis, Nuits Saint Georges, pommard, Puligny Montrachet, volnay, Vosne Romanée, Vougeot.

L'exercice de ce droit de préemption se fera dans les conditions prévues aux articles L 412-1 et suivants du Code Rural. Étant ici précisé que ce droit de préemption s'exercera même en cas de vente de l'usufruit ou de la nue-propriété des immeubles loués.

10) CONTROLE DES STRUCTURES

Dans le cadre de la législation relative au contrôle des structures les preneurs doivent, lors de la conclusion du bail, informer le bailleur de leur situation d'exploitant. Communication expresse des superficies de terres et vignes déjà exploitées doit être faite dans le bail.

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en vertu de l'article L.331-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la validité du bail ou de sa cession est subordonnée à l'octroi de cette autorisation.

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
à notre arrêté en date de ce jour
Dijon, le 22/10/2014



LE PRÉFET
Pour le préfet, et par délégation,
la secrétaire générale,

Rarie - Hélène VALENTE

ANNEXE VI

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR BAIL A METAYAGE EN VITICULTURE

1) DUREE

La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans.

Sauf convention contraire, l'entrée en jouissance débute le 11 novembre.

2) ETAT DES LIEUX

Conformément aux dispositions de l'article L.411-4 et à l'annexe XI du statut du fermage en Côte d'Or, un état des lieux doit être établi contradictoirement à frais communs dans le mois qui précède ou celui qui suit la date de l'entrée en jouissance.

L'état des lieux comporte la visite de chaque parcelle et de chaque bâtiment. Au cas où l'une des parties ferait 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 vaudra accord, et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

Un autre état des lieux doit être fait à la sortie.

3) OBLIGATIONS DES PARTIES

Les preneurs :

En toutes circonstances les preneurs doivent exploiter en bon père de famille, et en s'inspirant des avis des services officiels compétents.

Les charges et produits seront répartis entre les parties conformément aux articles 6 et 7 du présent arrêté.

Les bailleurs :

Conformément à l'article 1719 du code civil, le bailleur a l'obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations.

Sont ainsi à la charge intégrale des bailleurs la constitution du fonds, ou la reconstitution du fonds à la suite de calamités agricoles reconnues par Arrêté Préfectoral.

En cas de destruction partielle de la vigne entraînant plus de 20% de manquants pour cause de maladie incurable ou accident climatique, le bailleur est tenu de prendre en charge le remplacement des manquants (considérant que cela ne saurait relever de l'entretien courant incombant que fermier). Par convention expresse, les parties peuvent déroger à l'alinéa ci-dessus.

Toutefois en cas de gel d'hiver, le bailleur sera tenu de procéder à la replantation de la surface détruite par le gel.

Dans le cadre du contrat de métayage, le bailleur s'engage à participer aux charges de l'exploitation selon les modalités de l'article 7 du présent arrêté.

4) CONSTITUTION DU FONDS OU REPLANTATION

Principe : prise en charge des frais par le bailleur.

Sauf convention particulière selon les dispositions du paragraphe ci-dessous, en cas de plantations nouvelles, les travaux de défonçage, la remontée de la terre, la préparation du terrain, de désinfection du sol, toutes les fournitures, les travaux et façons pendant la période d'improduction sont à la charge des bailleurs.

Les preneurs fourniront le matériel et la main d'œuvre dont le prix sera remboursé sur la base du niveau 3, échelon 2 de la Convention Collective des exploitations et entreprises Agricoles de Côte d'Or, Nièvre et l'Yonne (IDCC 82.62)

Il en sera de même pour l'arrachage dont les frais incombent aux bailleurs.

Cas particulier des travaux de plantations ou replantations faits par le preneur :

Au cas où, par convention expresse, les preneurs prendraient à leur charge la plantation ou replantation de parcelles ou parties de parcelles avec tout ce que cela comporte de terrassements et d'aménagement, de fournitures et de main d'œuvre, d'investissement et de risques, ils seront tenus au partage de la récolte, en fonction l'AOC de la parcelle, selon les dispositions de l'article 6 ci-dessous.

Cette indemnisation forfaitaire, fondée sur les articles L.415-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime et 1719 du Code Civil, viendra en remboursement des investissements des preneurs qui pourront bénéficier d'un complément d'indemnité à l'expiration de leur bail, s'ils peuvent faire la preuve de l'insuffisance du forfait ci-dessus. Cette indemnité sera liquidée conformément à l'article L. 411-71 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Dans le cas où les plantations, ou replantations, sont faites par le preneur, il est souhaitable pour les deux parties, d'établir un bail à long terme.

5) SORT DES DROITS DE PLANTATION

Conformément aux dispositions des articles 546 et 551 et suivants du Code Civil, le bailleur accédera à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué au fur et à mesure de leur réalisation. Par suite, et en application de l'article R. 665-10 du Code Rural et de la Pêche Maritime, il est convenu que les droits de plantation obtenus par le preneur et utilisés par lui pour réaliser des plantations nouvelles régulières sur le bien loué seront dévolus au bailleur, à la fin du bail et de ses renouvellements successifs, quelle qu'en soit la cause. D'un commun accord entre les parties il est possible de déroger à la clause ci-dessus.

6) PARTAGE DE LA RECOLTE

Le partage de la récolte se fera en raisins ou en vins, pour un tiers aux bailleurs et deux tiers aux preneurs. Par convention expresse, les parties peuvent déroger à cette règle, dans les limites des dispositions de l'article L. 417-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Les preneurs assureront la mise à disposition des raisins en bout de vigne aussitôt vendangés ou la mise à disposition du vin dès qu'il pourra être transporté. Dans le cas où le partage a lieu en vin, les frais de transformation et ou de mise en bouteille devront être remboursés au métayer sur la base des frais réels, ou d'un forfait prévu par les parties.

En cas de plantations prises en charge par le preneur, ils ne seront tenus au partage de la récolte qu'à partir de la sixième année dans les vignes à Appellation d'Origine Contrôlée de grands crus, de la septième année dans les vignes à Appellation d'origine contrôlée communales et la huitième année dans les vignes à Appellation d'Origine Contrôlée régionales ou les vignes avec et sans Indications Géographiques Protégées; la première année étant celle de plantation.

7) REPARTITION DES CHARGES

Conformément aux dispositions des articles L 417-1 et suivants du Code Rural relatif au contrat de métayage, les charges de l'exploitation résultant de l'achat des engrais et des produits de traitements sont réparties entre le preneur et le bailleur dans les proportions respectives de 2/3 pour les preneurs, 1/3 pour les bailleurs. Par convention expresse, les parties peuvent toutefois déroger à cette règle, dans les limites des dispositions de l'article L. 417-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Demeureront à la charge intégrale des preneurs :

- les frais de l'exploitation (matériel, main d'œuvre) ;
- le remplacement des plants, piquets et fil de fer détériorés au cours du travail.
- l'entretien courant et à ce titre, le repiquage des parcelles conformément aux usages locaux

Les preneurs devront payer ou rembourser aux bailleurs, lorsque ceux-ci les auront acquittées en lieu et place, les charges suivantes :

- Article L.514-1 alinéa 2 du Code Rural :

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 ou métayer.

- Article 1660 du Code Général des Impôts :

Le propriétaire peut demander qu'un rôle spécial soit établi au nom du preneur.

Celui-ci, 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 Code Rural.

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

- Article L415-3 alinéa 3 du Code Rural:

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. A 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. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.

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

A défaut d'accord amiable, pendant toute la durée du bail (y compris en cas de non production suite à une plantation), le preneur remboursera au propriétaire la moitié de la taxe pour frais de Chambre d'Agriculture et le cinquième de la taxe foncière, sous réserve des dispositions de l'article L415-3 alinéa 3 du Code Rural.

8) RENOUELEMENT – RESILIATION – CESSION

Les preneurs auront le droit au renouvellement de leur bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires ; également la faculté de le résilier à son expiration.

Conformément aux articles L.411-47, , les bailleurs se réservent le droit de reprendre la jouissance des biens loués à l'expiration du bail pour leur compte personnel, leur conjoint ou partenaire d'un pacsé ou pour y installer un descendant majeur ou mineur émancipé.

Ils devront alors exploiter personnellement, d'une manière effective et permanente pendant au moins neuf années selon les conditions normalement en usage dans la région.

Celle des parties qui désire mettre fin au bail ou en éviter le renouvellement, devra 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 extrajudiciaire, et les bailleurs par acte extrajudiciaire.

Le congé pourra être déféré par les preneurs devant le Tribunal Paritaire dans le délai de quatre mois sous peine de forclusion.

Les bailleurs peuvent en outre, et à tout moment, demander la résiliation du bail en cours devant le tribunal paritaire des baux ruraux au motif que les agissements des preneurs sont de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds La cession du contrat de metayage ne pourra être consentie qu'avec l'agrément du bailleur et dans les conditions prévues par le code rural.

9) DROIT DE PREEMPTION

En conformité avec l'article L. 412-5, si les immeubles objets du contrat sont mis en vente, les preneurs qui exerceraient depuis trois ans au moins la profession agricole bénéficieront du droit de préemption, s'il ne sont pas déjà propriétaires de parcelles d'une superficie totale supérieure à trois fois la surface de l'unité de référence prévue aux articles 312-5 et suivants du Code Rural, à savoir :

– vins avec ou sans indication géographique protégée :	45 ha
– A.O.C. régionale :	30 ha
– A.O.C. communale 1er groupe	18 ha
– A.O.C. communale 2ème groupe	13,8 ha
– A.O.C. grands cru	9 ha

avec A.O.C. Communales 1er groupe : Auxey-Duresses, Beaune, Blagny, Chassagne-Montrachet rouge, Chorey les Beaune, Côte de Beaune, Cote de Beaune Villages, Côte de Nuits Villages, Fixin, Ladoix, Marsannay, Meursault Rouge, Monthélie, Pernand-Vergelesses, Saint Aubin, Saint Romain, Santenay, Savigny les Beaune.

A.O.C Communales 2ème groupe: Aloxe-Corton, Chambolle Musigny, Chassagne Montrachet Blanc, Gevrey Chambertin, Meursault Blanc, Morey Saint Denis, Nuits Saint Georges, pommard, Puligny Montrachet, volnay, Vosne Romanée, Vougeot .

L'exercice de ce droit de préemption se fera dans les conditions prévues aux articles L412-1 et suivants du Code Rural. Étant ici précisé que ce droit de préemption s'exercera même en cas de vente de l'usufruit ou de la nue-propiété des immeubles loués.

10) CONTROLE DES STRUCTURES

Dans le cadre de la législation relative au contrôle des structures les preneurs doivent, lors de la conclusion du bail, informer le bailleur de leur situation d'exploitant. Communication expresse des superficies de terres et vignes déjà exploitées doit être faite dans le bail.

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en vertu de l'article L.331-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la validité du bail ou de sa cession est subordonnée à l'octroi de cette autorisation.

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
à notre arrêté en date de ce jour
Dijon, le 22/10/2014



LE PRÉFET
pour le préfet, et par délégation,
la secrétaire générale,
[Signature]
Marie - Héléne VALENTE

ANNEXE VII

LISTE DES TRAVAUX D'AMELIORATION POUVANT ÊTRE EFFECTUES PAR LES PRENEURS DE FONDS LOUE SANS L'ACCORD PREALABLE DU BAILLEUR MAIS APRES NOTIFICATION DES ETATS DESCRIPTIFS ET ESTIMATIFS A CELUI-CI ET ETABLIE EN CONFORMITE AVEC L'ARTICLE L. 411-73 DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME

ARTICLE PREMIER :

En application de l'article L.411-73 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la liste des travaux pouvant être effectués sans l'accord préalable du bailleur mais après notification des états descriptifs et estimatifs à celui-ci (deux mois avant l'exécution des travaux et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire), comprend notamment :

A- Travaux sur bâtiments existant pour la protection des animaux, étables, porcheries

- sols et rigoles d'évacuation de purin, de lisier et de fumier,
- aménagement d'un local existant pour une meilleure utilisation,
- poses d'auges, d'abreuvoirs, mangeoires, ventilation, à l'exclusion des appareils,
- installation de canalisations d'eau, d'électricité (lumière et force) à l'exclusion des appareils,
- aménagement d'ouvertures pour une meilleure utilisation des bâtiments,
- enduits à la hauteur exigée par la réglementation sanitaire départementale,
- aménagement des accès et abords des bâtiments existants,
- installation d'auvents.

B - Travaux sur bâtiments existant pour la conservation des récoltes

- Bardage d'un hangar sur pignon exposé au vent et sur partie haute de l'autre pignon jusqu'à hauteur des gouttières,
- Etablissement des gouttières et des tuyaux de descente des eaux de pluie, chéneaux
- Aménagement d'ouvertures de desserte,
- Installation d'auvents,
- Aménagements d'un local existant pour une meilleure utilisation (telle qu'ensilage, ventilation, séchage),
- Aménagement des accès,
- Abri pour tanks de réfrigération du lait,
- Création de fosses de réception de grains, à l'exclusion des appareils.

C - Travaux sur constructions existantes pour la conservation des fertilisants organiques

- Amélioration des plates-formes,
- Amélioration des fosses à purin et à lisier,
- Etablissement de canalisations de collecte.

D - Participation à des travaux collectifs d'assainissement, de drainage et d'irrigation ainsi que des travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle, tels que labours de défoncement, dérochement, dissociation du sol à l'explosif, broyage de pierres.

ARTICLE 2:

Tous ces travaux devront être faits dans le respect de la réglementation en vigueur.

VU POUR ÊTRE ANNEXE
à notre arrêté en date de ce jour
Dijon, le 22/10/2014



LE PRÉFET

Pour le préfet, et par délégation,
la secrétaire générale,

[Signature]
Marie - Helene VALENTE

ANNEXE VIII

TABLE D'AMORTISSEMENT EN VUE DU CALCUL DE CERTAINES INDEMNITES AUQUELLES LES PRENEURS DE BAUX RURAUX ONT DROIT

(en application des articles L. 411-71, L. 411-4 et R; 411-18 du Code Rural et de la Pêche Maritime)

La table d'amortissement destinée 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, est fixé comme pour l'ensemble du département :

A – Bâtiments d'exploitation	Durée minimales et maximales d'amortissement
1. Ouvrages autres que ceux définis aux 3 ^{ème} et 4 ^{ème} en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale et supérieure à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings) ; ossatures et charpentes métalliques ou en bois traités	20 à 30 ans
2. Ouvrages autres que ceux définis aux 3 ^{ème} et 4 ^{ème} en matériaux légers, tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm , ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies.	15 à 25 ans
3. couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée ou bac acier ou métallique et fibro normalisé d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, et matériaux de qualité au moins équivalente	15 à 25 ans
4. Autres modes de couvertures chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment et fibro normalisé et/ou amianté	10 à 20 ans
B – Ouvrages incorporés au sol	
1. Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérées au 2.	
a) installations d'alimentation en eau d'irrigation, d'assainissement, de drainage notamment.	20 à 30 ans (suivant la valeur d'utilisation)
b) installations électriques dans des bâtiments autres que des étables	10 à 25 ans
c) installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures	10 à 25 ans
d) broyage de cailloux selon le mode de passage	3 à 5 ans
2. Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériels scellé au sol ou matériel dans les tous bâtiments	
a) ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles	10 à 20 ans
b) ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement.	5 à 15 ans
C – Bâtiments d'habitation	
a) Maison de construction traditionnelle construite par le preneur	60 ans
b) Aménagement ou extension de gros œuvre	40 ans
c) Autres aménagements	20 ans
d) Chaudières, radiateurs	15 ans
e) Chauffe-eau	10 ans
f) WC	20 ans
g) Groupe alimentation en eau potable.	20 ans

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ

à notre arrêté en date de ce jour

Dijon, le 22/10/2014



LE PRÉFET

Pour le préfet, et par délégation,
La secrétaire générale,

Marie-Hélène VAENTE

ANNEXE IX

Document-guide – Etat des lieux type

DIFFERENTES PARTIES DE CE DOCUMENT-GUIDE

- 1- Renseignements généraux sur l'exploitation.
- 2- Lots de parcelles – ventilations de l'exploitation.
- 3- Caractéristiques physiques des parcelles d'un lot :
 - A – Identification
 - B – Délimitation du lot
 - C – Environnement
 - D – Buissons, bosquets, meurgets
 - E – Topographie
 - F – Servitudes grevant la parcelle
 - G – Etat général des sols
 - H – Techniques culturales et améliorations
 - I – Fiche vignoble
 - J – Fiche verger
 - K – Fiche culture légumière
 - L – Fiche étang.
- 4 – Composition du cheptel et matériel repris.
- 5 – Situation et description des immeubles bâtis :
 - A – Croquis (plans)
 - B – Identification des bâtiments et utilisation
 - C – Abords, accès
 - D – Ensemble des bâtiments d'exploitation
 - E – Ensemble des bâtiments d'habitation
 - F – Fiche d'examen détaillé d'une pièce
 - G – Fiche d'examen d'un bâtiment d'exploitation.

1- Renseignements généraux sur l'exploitation.

Le présent état des lieux-type, approuvé par la Commission Consultative Départementale des Baux Ruraux, à sa séance dun'a pas un caractère obligatoire, mais constitue un schéma mis à la disposition des bailleurs et des preneurs.

2- Lots de parcelles – Tableau récapitulatif des parcelles cadastrales classées par lots.

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

Identification	Commune	Lieu-dit	Références cadastrales section N°	Classe cadastrale	Nature de culture	Surface	Observations

3- Caractéristiques physiques des parcelles d'un lot :

A – Identification

Lot n° :Superficie totale

B – Délimitation du lot

Renseigner avec le maximum de précision ce paragraphe relatif aux limites (bornes, haies, talus, clôtures, murs, fossés, chemins, cours d'eau, etc...) en indiquant le sens suivi sur le terrain dans la description.

C – Environnement

Il comprend l'ensemble des terres, prairies, plantations et bâtiments d'exploitation et d'habitation, donnés à bail conclu le qui prend effet le

Etabli contradictoirement entre les parties :
En présence de MM:

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

EXPLOITATION :

Surface louée totale.....soit en terres.....
.....Prés Autres
Commune du siège :.....
Communes sur lesquelles se trouvent les terres :

.....
.....

BAILLEURS :

Nom et adresse du propriétaire :.....
Nu-propriétaire :.....
Usufruitier :

PRENEURS SORTANTS

Nom et adresse :.....
Date de début de bail :.....
Date de fin de bail :.....

PRENEURS ENTRANTS

Nom et adresse :.....
Durée du bail :.....
Date d'entrée en jouissance :.....

ETAT DES LIEUX :

Le présent état des lieux a été établi le :.....

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, etc.....

Clôtures artificielles :

Propriétaire de la clôture :

Localisation : Longueur totale.....

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

Remarque : (localisation, nature et état des barrières)

.....

Fossés, mares, ponts d'eau, cours d'eau :

Nature :Fonction :

Localisation :Longueur :

Largeur :Profondeur :

Etat d'entretien : mauvais, passable, bon

Ouvrages attenants : nature, caractéristiques, fonction (ponts, margelle de puits, auge, éolienne, adduction d'eau, abreuvoir, accès).

Qualité de l'eau et provenance et permanence :

D – Buissons, bosquets, meurgets, fouilles, carrières

Natures et surfaces couvertes

E – Topographie

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

F – Servitudes grevant la parcelle

Droit de passage – lignes électriques – canalisations, emplacements, etc..

G – Zonage environnemental

Zonage environnemental réglementaire existant

H – 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, une marnière. Eventuellement, vigne ou terrain à vigne en mauvais état.

Année de la modification : .

Analyse de sols – (sujet délicat à manier)

Résultats d'analyses éventuelles			
Critères	Méthode d'analyse	Résultat	Remarques
Granulométrie			
Calcaire			
p.H.			
Matière organ.			
P2 O5			
Potassium			
Calcium			
Magnésie			
Phosphore			
Eventuelle			

recherche d'oligo- éléments Lesquels ?			
Interprétation des résultats :			

En l'absence d'analyse, description sommaire de la composition physique : présence de cailloux ou roches dans la couche arable apportant une gêne à l'exploitation normale :.....

Humidité des sols :

Etat du sol : sain, humide, très humide

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

Possibilités d'assainissement.

Remarques :.....

Sols pierreux : nature – importance

Sols craignant la sécheresse : peu – souvent – chaque année.

Propreté

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

Nature des adventices :.....

Localisation :.....

I – Techniques culturales et améliorations

Assolement pratique au cours des 5 dernières années :

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 (date de la réalisation, état de fonctionnement, caractéristiques, poterie, plastique, profondeur, écartement)

Autres améliorations dont les broyages de pierres : (date, passages, surface, etc

J – Fiche vignoble

Cadastre viticole

- surface :
- cépage :
- porte-greffe :
- manquants :
- date de la plantation :

Classement du terrain : V.C.C. – A.O.C. (régionale ? village ? cru ?)

Visite des lieux :

- altitude :
- risque de gel :
- exposition :
- bornage :
- pente :
- écoulement des eaux, érosion :
- nature du sol :

Conditions de plantation

- écartement des rangs
- espacement des plants

- identification de la taille
- nature du palissage et état des tuteurs (bon, moyen, mauvais), état des fils de fer (bon, moyen, mauvais)
- aspect de la végétation
- façon culturales pratiquées
- âge de la plantation – productivité.

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

Installations viticoles dans les bâtiments :

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

K – Fiche verger

Poiriers – pommiers, etc...

Visite des lieux :

- altitude
- bornage
- pente
- écoulement des eaux
- nature du sol
- accès de la parcelle
- arrosage
- abris

Matériel végétal :

- écartement 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

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

Installation spécifiques :

Frigos : marque – puissance

- dispositif du contrôle d'humidité et de température
- possibilités de concentrations gazeuses.

L – Fiche culture légumière

- quels types d'abris ? importance ? état ? vétuste ?
- l'origine et le prix de l'eau
- sa température
- son utilisation : gravité ou aspersion, goutte à goutte
- dénivellement exécuté depuis combien d'années ?
- profondeur de la couche de terre maraîchère
- morcellement parcellaire – éloignement du siège – accès
- existence de serres chaudes ou froides (installations de chauffage)
- installation de conditionnement et de lavage de légumes
- moyens de stockages éventuels

(à compléter)

M – Fiche étang.

- Surface cadastrale totale :.....
- Surface sans roseaux :.....
- Levée ou chaussée de l'étang :.....
- . état d'entretien :.....
- . description des matériaux :.....
-
- . utilisation : carrossable :.....

- . présence de rats musqués :.....
- Ouvrages :
- . Vannes :.....
- . Déversoir :.....
 - . date de construction :.....
 - . matériaux utilisés :.....
 - . situation par rapport à la levée :.....
- . Pêcherie :
 - . emplacement :.....
 - . description des aménagements :.....
- Assainissement :
 - . bief :.....
 - . fosse d'évacuation :.....
 - . système de curage :.....
- L'étang est cultivable ou non :.....
 - . périodicité :.....

4- Composition du cheptel et matériels repris

TABLEAU RECAPITULATIF DU CHEPTEL

Désignation des animaux (préciser, race, catégorie, âge, sexe)	Nombre	Equivalence/U. F.

- Inventaire de matériels - liste - âge - utilisation prévisible - double emploi - valeur (d'usage ou zéro)

5- Situation et description des immeubles bâtis

A - Croquis

Ce croquis est destiné à représenter la situation de l'ensemble des bâtiments, en précisant la localisation de chacun des immeubles identifiés (immeuble A-B-C) ainsi que celle des autres équipements remarquables (mare, puits, citerne, haie, clôture, barrière, etc...)

Un croquis correspondant au plan cadastral est souhaitable, il doit être "orienté" et les distances entre bâtiments notées. Il indiquera la totalité des bâtiments repérés par une lettre (A-B) les bâtiments d'exploitation ayant généralement le même numéro cadastral.

Légende : préciser la signification des symboles utilisés dans le croquis pour représenter les différents équipements.

B - Identification des bâtiments en fonction de leur utilisation

Identificati on	Désignatio n	Référenc e cadastrale	Année de constructio n	Surfac e au sol
Immeuble A
.....
.....

.....
.....

C – Abords - Accès

- Chemin d'accès : nature, état d'entretien
- Etat de la cour :
- . Superficie sur laquelle sont disposés les bâtiments.....
- . Nature du sol :.....
- Haie et arbres
Nature – situation – fonction – état d'entretien
- Clôtures et barrières
Nature (clôtures, talus, haies avec ou sans arbres) – situation – état d'entretien (préciser s'il y a mitoyenneté)
- Mares – Puits – Bassins - Citernes
Nature – situation – fonction – état d'entretien – emplacement de canalisation – fosse sceptique – arrivée d'eau potable –
branchement.

D – Ensemble des bâtiments d'exploitation

Extérieurs – abords :

Identification :.....
 Immeuble :.....
 Pièce :.....
 Utilisation :.....

Appréciation d'ensemble

Chaque bâtiment d'exploitation est traité comme la maison – indiquer l'usage habituel : étable, grange, atelier, hangar...
 Etat de vétusté et d'entretien

Situation

Orientation, longueur et largeur, isolée ou mitoyenne, attenante à d'autres bâtiments...

Matériaux de construction

Nature des matériaux et disposition des murs (pierres, briques, bois,...) fondations, soubassements, état de celui-ci, joints ou revêtements, état...

Ouvertures

- encadrement, nature (maçonnerie ou appareil granit, grès, calcaire)
- linteaux, nature, état (granit, autres pierres, bois, ciment armé, fer)
- dormants extérieurs, chêne, sapin, peinture
- barres de protection, nombre, état, grille
- balcons et barres d'appui aux fenêtres, volets et contrevents (simples, doubles, pleins ou non, chêne, sapin, état et peinture, accrochage à l'ouverture en fer)

Couvertures

- toitures, matériaux (ardoises, petites tuiles de pays, tuiles mécaniques, autre, zinc, état de la charpente éventuellement...)
- lucarnes, avec ou sans fenêtres, volets, qualité et consistance
- châssis, tabatière, importance, nombre de carreaux, matériaux et état.

Souches des cheminées

- nature, couronnements, vitres, état.

Gouttières

- matériaux (zinc, plastique, tec...) état – fixation descentes (zinc, fonte, etc... état – fixation)

Murs extérieurs

- arbres fruitiers (en espalier, treille)

Portes d'accès

- à l'intérieur des bâtiments ; se reporter aux autres ouvertures et en plus indiquer l'état des seuils, des marches et leur nombre
- largeur et hauteur de vide (bâtiments d'exploitation)
- possibilités ou non de modifications

Réseaux électriques

- transformateurs – conducteurs – âge – état – nombre – lampes – branchements – turbines – bief...

Silos

- type – volume

Plate-forme fumier

- moyens de méthanisation – chargement – déchargement

Fosse à purin

- capacité

E – Ensemble des bâtiments d'habitation

Extérieurs

- Crépis – abords – clôture – fenêtres – écoulement des eaux de pluie – cours – jardin.

Intérieurs

- Décrire (éventuellement par étage) les différentes pièces ou escaliers et leurs principales caractéristiques indiquer dans quel ordre les pièces sont décrites par rapport à l'entrée principale, par exemple.
 - Conserver pour chaque pièce la même ordre de description par rapport à la porte d'accès au cours de l'état des lieux, par exemple le sens des aiguilles d'une montre.

F – Fiche d'examen détaillée d'une pièce

Pièce n° Utilisation principale :

.....
Dimensions Hauteur sous plafond :

.....
Ouvertures : Nombre Type

Volets persiennes

Portes : Nombre Type

Qualité : du plafond des parois

Du sol des peintures et tapisseries

Réseau électrique : sous baguettes de bois

Sous tube de fer sous tube de plastique Encastré

Nombre de prises et leur nature

2 fils lumière 3 fils force

Branchements terre

Conditionnement d'air :

Eau :

Cheminées :

Evacuation :

Chauffage central :

Équipement fixe particulier :

Observations :

.....

.....

.....

F – Fiche d'examen de bâtiments d'exploitation

Intérieurs

Éléments fixes et mobiles (matériel de curage) :

Ouvertures : Portes

Fenêtres

Sols : Béton – Battue – Pavé

Plafonds

Installation électrique

Chauffage

Salle de traite

Laiterie

Fosse lisier

Installation sanitaire

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

Fait enexemplaires, leà

Le bailleur
(lu et approuvé)

Le preneur sortant
(lu et approuvé)

Le preneur entrant
(lu et approuvé)

Eventuellement :

Expert Agricole
(lu et approuvé)

Témoin coopérant
(lu et approuvé)

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
à notre arrêté en date de ce jour
Dijon, le 22/10/2014



LE PRÉFET
Pour le préfet, et par délégation,
la secrétaire générale,

[Signature]
Marie-Hélène VALENTE

ANNEXE X

VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION À USAGE VITI – VINICOLE – GRILLE DE CALCUL DU FERMAGE

La valeur locative des bâtiments d'exploitation à usage viti – vinicole sera calculée séparément en respectant la grille de points ci-dessous pour chacun des locaux ou chaque caractéristique de locaux suivants : Logement de matériel viti – vinicole / Caves enterrées.

La valeur locative d'ensemble sera obtenue par l'addition des valeurs locatives partielles fixées pour chacun des locaux sus visés.

Pour chaque local, les parties fixeront d'un commun accord les valeurs locatives partielles, en tenant compte des grilles déterminées ci-dessous. Les valeurs locatives seront exprimées en nombre de points au mètre carré. La valeur du point sera fixée annuellement par arrêté Préfectoral.

Auparavant il est précisé que :

- les aménagements réalisés par le fermier ne sont pas pris en compte pour le calcul du fermage ;
- Le montant du fermage des bâtiments d'exploitation à usage viti - vinicole, défini dans cet article, ne comprend pas le matériel de vinification ni les cuves mobiles.
- les mètres carrés de auvents sont comptabilisés pour la moitié de la valeur retenue pour le bâtiment d'appui ;
- la somme de fermage au mètre carré prévue ci-dessus sera actualisée chaque année par application de l'indice des fermages.

Conformément au dernier alinéa de l'article L. 411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le prix des baux en cours ne pourra être révisé que lors du renouvellement, ou s'il s'agit de bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de 9 ans.

Logement de matériel viti – vinicole

Local atelier

Locaux de vinification, d'embouteillage, de stockage et d'expédition

Les bâtiments d'exploitation désignés ci-dessus peuvent être loués sur la base de la valeur du point fixée par Arrêté Préfectoral au mètre carré en fonction des grilles ci-dessous.

1) Caractéristiques générales et état des bâtiments

1.1 - Caractéristiques générales Accès immédiat – Abords – Situation – Environnement	de 0 à 15 points
1.2) Etat des bâtiments – de 0 à 55 points	
- Toitures : Etat d'entretien, matériaux utilisés, chéneaux ... - Murs : Nombre de faces fermées, résistance des matériaux utilisés, état d'entretien ... - Ouvertures : portes et fenêtres : Nombre, taille, maniabilité, état d'entretien ...	de 0 à 20 points
- Facilité de manutention et déplacement : Piliers, fermes ... - Volume et hauteur utilisables - Sols : Nivellement, béton, étanchéité, écoulement ...	de 0 à 20 points
- Installations éclairage et électricité : Qualité des matériaux, des conducteurs, nombre et disposition des prises, normes de sécurité, état d'entretien ... - Réseau d'adduction et évacuation d'eau - W-C – Lavabo : Equipement, état d'entretien ...	de 0 à 15 points

2) Installations spécifiques :

2.1) Pour le local atelier - Sanitaire, douche, eau : Equipement, état d'entretien ... - Chauffages : Equipement, état d'entretien ... - Fosse, quai, établi, espace de rangement : Equipement, état d'entretien ...	de 0 à 30 points
2.2) Locaux de vinification, d'embouteillage, de stockage et d'expédition - Sanitaire, douche, eau : Equipement, état d'entretien ... - Bureau, laboratoire : Equipement, état d'entretien ... - Chauffage : Equipement, état d'entretien ... - Installation électrique spécifique : Equipement, état d'entretien ... - Climatisation : Equipement, état d'entretien ... - Existence d'une cave en sous-sol, avec ou sans monte-charge, avec le rez de chaussée louée au même locataire. : Equipement, état d'entretien ... - Traitement des effluents viticoles : équipements de nettoyage, évacuation...	de 0 à 30 points

Caves enterrées

Les bâtiments d'exploitation utilisés par le fermier comme cave enterrées sont louées sur la base d'un fermage maximum fixé par Arrêté Préfectoral à la pièce logeable sur deux rangs en fonction des grilles ci-dessous.

Caractéristiques générales Accès immédiat – Abords – Situation – Environnement	de 0 à 15 points
Etat des bâtiments et installations spécifiques - Capacité en pièces (logeables sur deux rangs) - Cuvée au rez de chaussée louée au même locataire - Monte – charge - Facilité de manutention, piliers, allées (chantier de cave) - Installation éclairage et électricité (220V et 380V) - Réseau d'adduction d'eau et d'évacuation - W-C – Lavabo : Equipement, état d'entretien	de 0 à 85 points

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
à notre arrêté en date de ce jour
Dijon, le



LE PRÉFET

ANNEXE XI

GRILLE CONCERNANT LE CALCUL DU MONTANT DU FERME DES BÂTIMENTS EQUESTRES EN CÔTE D'OR

Les aménagements réalisés par le fermier ne sont pas pris en compte pour le calcul du fermage.

Les m² des auvents sont comptabilisés pour la moitié de la valeur retenue pour le bâtiment d'appui.

Les m² sont comptabilisés selon la surface utile brute au sol (surface de plancher déduction faite des éléments structuraux)

Grille de fixation : maximum de 1200 points

	Points
Caractéristiques générales du bâtiment	de 0 à 100 points
- Toitures	0 à 20
- Murs	0 à 10
- Ouvertures	0 à 10
- Volume Utile	0 à 10
- Sol	0 à 10
- Electricité	0 à 10
- Eau	0 à 10
- Aire extérieure (Abords des bâtiments)	0 à 20
Aménagement spécifique intérieur	de 0 à 750 points
 <i>*Boxes</i>	
- Surface	0 à 50
- Fonctionnalité (orientation, ventilation, accessibilité)	0 à 50
- Vétusté	0 à 50
 <i>*Stabulation</i>	
- Surface	0 à 10
- Fonctionnalité (orientation, ventilation, accessibilité)	0 à 10
- Vétusté	0 à 10
 <i>*Manège ou rond de longe couvert</i>	
- Surface	0 à 40
- Fonctionnalité	0 à 40
- Vétusté	0 à 30
- Equipements annexes (éclairage, arrosage, pare-bottes ect)	0 à 40
 <i>* Accueil de la clientèle</i>	
- bureau	0 à 70
- vestiaire	0 à 70

- salle de réunion	0 à 70	
- sanitaires	0 à 70	-
- sellerie	0 à 70	
- club house	0 à 70	

Aménagement spécifique extérieur	de 0 à 230 points
---	--------------------------

* Voiries parking 0 à 20

* Carrière ou rond de longe non couvert

- Surface	0 à 40
- Fonctionnalité (orientation, ventilation, accessibilité)	0 à 40
- Vétusté	0 à 20
- Equipements annexes (éclairage, arrosage ...)	0 à 30

* Autres (Tribunes, Lices ect) 0 à 40

* Fumière aux normes 0 à 40

Situation des bâtiments	de 120 à 0 points
--------------------------------	--------------------------

Distance et accessibilité par rapport au bassin de population :

- de 0 à 5 km	120 à 70
- de 5 à 10 km	70 à 40
- de 10 à 15 km	40 à 0

TOTAL	1200 points
--------------	--------------------

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
à notre arrêté en date de ce jour
Dijon, le 22/10/2014



LE PRÉFET
Pour le Préfet, et par délégation
la secrétaire générale,
[Signature]
Marie-Hélène VALENTE