



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA CÔTE D'OR



Direction Départementale de
l'Agriculture et de la Forêt

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

ARRETE PREFECTORAL N° 83/DDAF DU 5 MARS 2002 RELATIF AU STATUT DU FERMAGE APPLICABLE DANS LE DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

- Vu le nouveau Livre IV, Titre I du Code Rural, relatif au statut du fermage et du métayage,
- Vu la Loi 95-2, du 2 Janvier 1995, relative au prix des fermages,
- Vu la Loi 99-574 du 9 juillet 1999 d'Orientation Agricole,
- Vu l'arrêté préfectoral n°211/DDAF du 9 juin 1993,
- Vu l'arrêté préfectoral n°496/DDAF du 28 septembre 1995 modifié par les arrêtés préfectoraux n°317/DDAF du 20 octobre 1999 et n°367/DDAF du 9 novembre 2000,
- Vu l'arrêté préfectoral n° 613/DDAF du 25 octobre 2001,
- Vu l'avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux de la Côte d'Or réunie le 22 octobre 2001,

ARRETE :

TITRE I

Champ d'application du présent arrêté

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PRESENT ARRETE

Le champ d'application du présent arrêté est défini par l'article L.411-1 du Code Rural. Conformément à l'article L.411-3 du Code Rural, les superficies maxima 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 50

Sauf : 0 ha pour :

- Terres plantées en vigne et terres bénéficiant d'une appellation contrôlée,
- 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 avec installation de système d'arrosage autorisé,
- 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 :
 - appellation communale (village et grands crus) : 10 ares
 - appellation régionale : 40 ares
 - appellation vins de table : 1 ha

Ces superficies doivent être déterminées par le bailleur, suivant un plan annexé au bail ou à un avenant au bail.

Si la superficie restante de la parcelle louée, attenante à la partie distraite du statut du fermage par les alinéas précédents, additionnée aux autres parcelles éventuellement louées par le même bailleur au même preneur, est inférieure à la superficie minimum d'application du statut du fermage, celui-ci ne s'applique pas.

2. Parcelles 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.

3. 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, une surface, en vue de la construction d'une maison d'habitation.

La surface pouvant être reprise est fixée à :

- 25 ares pour les terres agricoles et viticoles autres que les appellations communales
- 10 ares pour les terres viticoles en appellations communales (villages et grands crus) et pour les terres agricoles situées sur les communes de la Communauté d'Agglomération Dijonnaise (COMADI) et la commune de BEAUNE.

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. 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.

TITRE II

Du prix des baux à ferme

ARTICLE 2 :

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.

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 3 : MODALITES D'ETABLISSEMENT DU PRIX DES LOYERS DES TERRES NUES ET DES BATIMENTS D'EXPLOITATION

Pour les exploitations pratiquant :

- des cultures générales
- de l'élevage
- des cultures maraîchères dont la définition figure à l'article 1 du présent arrêté,

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

- de 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 5.

ARTICLE 4 : PRIX DES BAUX DE 9 ANS — TERRES ET PRÉS — LOUÉS SANS BATIMENT

Pour les cultures générales, les prés, les diverses cultures maraîchères, de fruits, de pépinières, 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 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 1^{er} octobre de chaque année.

Fixation en monnaie des minima et des maxima des fermages au 1^{er} octobre 2001
en Francs

I) PLAINE-PLATEAU

REGIONS	CATEGORIES	MAXIMA (en F/ha)	1 ^{ère} Fourchette	2 ^{ème} Fourchette	3 ^{ème} Fourchette	4 ^{ème} Fourchette	MINIMA (en F/ha)
Plaine Dijonnaise	Terres	893,82 F/ha	75 %	60 %	45 %		274,99 F/ha
	Prés	825,08 F/ha	85 %	65 %	50 %		274,99 F/ha
Val de Saône Sud de la Plaine	Terres et prés	756,31 F/ha	80 %	60 %	50 %		240,63 F/ha
Vingeanne	Terres et Prés	825,08 F/ha	85 %	65 %	50 %		274,99 F/ha
Plateau Langrois Montagne Tonnerrois Côte Viticole et Haute Côte	Terres	618,82 F/ha	80 %	65 %	45 %		137,49 F/ha
	Prés	687,56 F/ha	80 %	60 %	40 %		137,49 F/ha
Vallée	Terres	687,56 F/ha	80 %	60 %	40 %		137,49 F/ha
	Prés	825,08 F/ha	85 %	65 %	50 %		206,26 F/ha

II) AUXOIS-MORVAN

REGIONS	CATEGORIES	MAXIMA (en F/ha)	1 ^{ère} Fourchette	2 ^{ème} Fourchette	3 ^{ème} Fourchette	4 ^{ème} Fourchette	MINIMA (en F/ha)
Auxois	Terres	794,49 F/ha	80 %	60 %	40 %		158,90 F/ha
	Prés	928,10 F/ha	80 %	60 %	40 %		185,61 F/ha
Morvan	Terres	635,17 F/ha	80 %	60 %	40 %		127,03 F/ha
	Prés	742,05 F/ha	80 %	60 %	40 %		148,41 F/ha

III) CULTURES MARAÎCHERES

REGIONS	MAXIMA (en F/ha)	1 ^{ère} Fourchette	2 ^{ème} Fourchette	3 ^{ème} Fourchette	4 ^{ème} Fourchette	MINIMA (en F/ha)
Plaine Plateau	13 751,60 F/ha	55 %	50 %	15 %		893,82 F/ha
Auxois Morvan	13 598,44 F/ha	55 %	50 %	15 %		883,87 F/ha

Fixation en monnaie des minima et des maxima des fermages au 1^{er} octobre 2001
en Euros

I) PLAINE-PLATEAU

REGIONS	CATEGORIES	MAXIMA (en €/ha)	1 ^{ère} Fourchette	2 ^{ème} Fourchette	3 ^{ème} Fourchette	4 ^{ème} Fourchette	MINIMA (en €/ha)
Plaine Dijonnaise	Terres	136, 26 €/ha	75 %	60 %	45 %		41, 92 €/ha
	Prés	125, 78 €/ha	85 %	65 %	50 %		41, 92 €/ha
Val de Saône Sud de la Plaine	Terres et prés	115, 30 €/ha	80 %	60 %	50 %		36, 68 €/ha
Vingeanne	Terres et Prés	125, 78 €/ha	85 %	65 %	50 %		41, 92 €/ha
Plateau Langrois Montagne Tonnerrois Côte Viticole et Haute Côte	Terres	94, 34 €/ha	80 %	65 %	45 %		20, 96 €/ha
	Prés	104, 82 €/ha	80 %	60 %	40 %		20, 96 €/ha
Vallée	Terres	104, 82 €/ha	80 %	60 %	40 %		20, 96 €/ha
	Prés	125, 78 €/ha	85 %	65 %	50 %		31, 44 €/ha

II) AUXOIS-MORVAN

REGIONS	CATEGORIES	MAXIMA (en €/ha)	1 ^{ère} Fourchette	2 ^{ème} Fourchette	3 ^{ème} Fourchette	4 ^{ème} Fourchette	MINIMA (en €/ha)
Auxois	Terres	121, 12 €/ha	80 %	60 %	40 %		24, 22 €/ha
	Prés	141, 49 €/ha	80 %	60 %	40 %		28, 30 €/ha
Morvan	Terres	96, 83 €/ha	80 %	60 %	40 %		19, 37 €/ha
	Prés	113, 12 €/ha	80 %	60 %	40 %		22, 62 €/ha

III) CULTURES MARAÎCHERES

REGIONS	MAXIMA (en €/ha)	1 ^{ère} Fourchette	2 ^{ème} Fourchette	3 ^{ème} Fourchette	4 ^{ème} Fourchette	MINIMA (en €/ha)
Plaine Plateau	2 096, 42 €/ha	55 %	50 %	15 %		136, 26 €/ha
Auxois Morvan	2 073, 10 €/ha	55 %	50 %	15 %		134, 75 €/ha

Les fourchettes fixées correspondent aux conditions d'exploitation suivantes :

- 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 %
- exploitations maraîchères et horticolas, avec installation de système d'arrosage autorisé : de 15 % à 55 %.
- Serres-tunnels-châssis froids ou chauffés : de 50 % au maximum.

IV) BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE (à l'exclusion des bâtiments d'élevage hors sol et des bâtiments viticoles)

REGIONS	MAXIMA	MINIMA
Plaine Plateau	12,49 F/ m ² ou 1, 90 €/m ²	0,11 F/m ² ou 0, 02 €/ m ²
Auxois Morvan	12,20F/ m ² ou 1, 86 €/ m ²	0,11 F/m ² ou 0, 02 €/ m ²

Clauses particulières pour toutes les régions :

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

ARTICLE 5 : LES LOCATIONS DES TERRES PLANTEES EN VIGNE

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
Cette fourchette subit un abattement de 20 % pour les vignes hautes et larges plantées en Pinot et Gamay, selon les dispositions du décret INAO en vigueur.

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

- 1^{ère} échéance : 31 Janvier
- 2^{ème} échéance : 31 Mai
- 3^{ème} échéance : 30 Novembre

Les deux premières échéances (31 Janvier et 31 Mai) sont fixées respectivement à 40 % et 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 6 : VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'HABITATION ET D'EXPLOITATION AGRICOLE ET VITI-VINICOLE

A) Bâtiments d'habitation :

a) Valeur locative des Bâtiments d'Habitation :

Le montant de la location des bâtiments d'habitation est exprimé en monnaie et prend pour référence, à la date de la signature du bail, la dernière valeur locative retenue par la Commission Communale des Impôts figurant sur le rôle de la taxe d'habitation des bâtiments correspondants.

Le montant mensuel retenu du loyer de la maison d'habitation, exprimé en monnaie doit être compris dans une fourchette de prix dont le maximum et le minimum sont fixés par arrêté préfectoral.

Le loyer retenu ainsi que le maximum et minimum, indiqué ci-dessus, sera actualisé chaque année, selon la variation, de l'indice national mesurant le coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (Article L.411-11 et R.411-1 du Code Rural)

Si en cours de bail, des améliorations significatives, conduisant à une augmentation de la valeur locative du bien loué, sont effectuées par le bailleur, il est procédé une révision du montant du loyer en fonction de cette nouvelle base dans les limites de la fourchette prévue à l'alinéa 2 du présent article. Le nouveau montant du loyer ainsi déterminé est applicable, dès le début de la période suivant l'échéance à venir.

b) Table d'amortissement destinée au calcul des indemnités, auxquelles le preneur peut prétendre en cas d'améliorations :

Pour les bâtiments d'habitation, la table d'amortissement, destinée au calcul des indemnités auxquelles les preneurs ont droit à l'expiration de leurs baux en raison des améliorations apportées est fixée comme suit :

Durée d'amortissement	Travaux réalisés
60 ans	Maison de construction traditionnelle construite par le preneur
40 ans	Aménagement ou extension de gros œuvre
20 ans	Autres aménagements
20 ans	WC
20 ans	Groupe alimentation en eau potable
15 ans	Chaudière – radiateurs
10 ans	Chauffe – eau

B) Bâtiments d'exploitation agricole :

Le montant de la location des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie et en fonction de leur superficie au sol pondérée suivant leur état d'entretien et leur adaptation, en application d'une grille de cotation, figurant en annexe IV du présent statut.

En cas de modification importante de l'un ou de plusieurs postes de cette grille, il est procédé à sa révision.

La valeur des 100 points de la grille, faisant l'objet de l'annexe IV, correspond au montant de fermage maximum, exprimé en monnaie, et actualisé chaque année, au 1^{er} Octobre, avec le pourcentage d'évolution de la valeur de l'indice des fermages suivant la région naturelle.

C) Bâtiments d'exploitation viti-vinicoles :

Le montant de la location des bâtiments viti-vinicoles est fixé conformément à l'annexe XIII.

ARTICLE 7 : NOMBRE ET COMPOSITION DES INDICES DES FERMAGES

A) Nombre d'indices :

Dans le département de la Côte d'Or, DEUX INDICES sont retenus pour actualiser le montant des fermages des terres nues et des bâtiments d'exploitation.

INDICE N°1 : Applicable à la région naturelle "**Plaine – Plateau**"

Voir la liste des communes composant cette région dans l'annexe I

I PLaine et DIJONNAIS

II VAL DE SAONE et SUD DE LA PLAINE

III VINGEANNE

IV Plateau Langrois, Montagne, Tonnerois, Cote Viticole et Hautes Cotes

V Vallée

INDICE N°2 : Applicable à la région naturelle "**Auxois - Morvan**"

Voir la liste des communes composant cette région dans l'annexe I

VI AUXOIS

VII MORVAN

B) Composition des indices :

La composition de chacun des indices est obtenue par sommation des indices suivants affectés des pondérations correspondantes, le tout multiplié par un coefficient de raccordement des séries en raison d'une modification de la composition des indices intervenue en 1999 :

INDICE N°1 : "**Plaine – Plateau**"

- Indice du revenu brut d'entreprise agricole national à l'hectare avec une pondération de : 40 %
- Indice du revenu brut d'entreprise agricole national à l'hectare, pour l'OTEX
"Grandes Cultures" avec une pondération de : 30 %
- Indice du revenu brut d'entreprise agricole national à l'hectare pour l'OTEX
"Autres Exploitations Mixtes" avec une pondération de : 30 %
- Coefficient de raccordement des séries 1998/1999 : 109,07/107,91

INDICE N°2 : “ Auxois – Morvan ”

- Indice du revenu brut d'entreprise agricole national à l'hectare avec une pondération de : 40 %
- Indice du revenu brut d'entreprise agricole national à l'hectare, pour l'OTEX
“ BOVINS ”, avec une pondération de : 30 %
- Indice du revenu brut d'entreprise agricole national à l'hectare, pour l'OTEX
“ AUTRES EXPLOITATIONS MIXTES ”, avec une pondération de : 30 %
- Coefficient de raccordement des séries 1998/1999 : 108,41/106,92

ARTICLE 8 : PRIX DES BAUX D'UNE DUREE SUPERIEURE A 9 ANS :

Les prix des baux 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,
- 10 % pour les baux de 18 ans, sous réserve des dispositions de l'article L.416-2 du Code Rural

En ce qui concerne les baux supérieurs à 18 ans, la fixation de la majoration est laissée à l'appréciation des parties (bailleurs et preneurs).

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 de propriétaire ou d'un copropriétaire mineur), les minations 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 pour les baux d'une durée égale ou supérieure à 9 ans.

ARTICLE 9 : 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 acquittés 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 doit payer au 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.

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 L.411-24 du Code Rural).

ARTICLE 10 : MODALITE D'APPLICATION DU STATUT DU FERMAGE

Le présent statut du fermage 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 L.411-14 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 11 : 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 S.M.I, 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 : 135 ha

Régions agricoles

PLAINE

VINGEANNE

VAL DE SAONE

COTE VITICOLE ET ARRIERE COTE (hors zone défavorisée)

⇒ ZONE II : 180 ha

Régions agricoles

AUXOIS

MORVAN

⇒ ZONE III : 210 ha

Régions agricoles

PLATEAU LANGROIS MONTAGNE

TONNERROIS

VALLEE

COTE VITICOLE ET ARRIERE COTE (Zone défavorisée)

ARTICLE 12 : SONT ABROGES LES ARRETES PREFECTORAUX SUIVANTS :

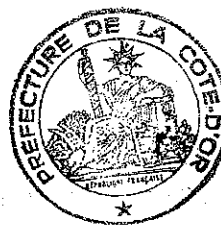
- N°56 / DDAF du 26 Février 1988,
- N°368 / DDAF du 22 Novembre 1990,

ARTICLE 13 :

MM. le secrétaire général de la préfecture de la Côte d'Or, les Sous-Préfets, ^{Mme} la directrice départementale de l'agriculture et de la forêt, sont chargés, chacun en ce qui concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de Côte d'Or.

Fait A Dijon, le - 5 MARS 2002

Le Préfet,



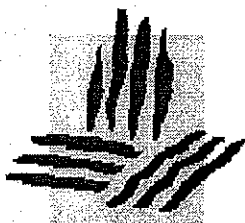
Bernard HAGELSTEEN



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA CÔTE D'OR



Direction Départementale de
l'Agriculture et de la Forêt

STATUT DU FERMAGE

EN CÔTE D'OR

SOMMAIRE DES ANNEXES

- Annexe I - Listes des cantons ou communes de Côte d'Or faisant partie des régions naturelles retenues pour l'application du statut du fermage
- Annexe II - Définition des diverses catégories de terres et de prés, des régions naturelles, retenues pour l'application du fermage
- Annexe III - Contrat type de bail à ferme
- Annexe IV - Grille concernant le calcul du fermage des bâtiments d'exploitation
- Annexe V - Dispositions particulières pour bail à ferme en viticulture
- Annexe VI - Dispositions particulières pour bail à métayage en viticulture
- Annexe VII - Arrêté préfectoral du 9 janvier 2001, de mise en conformité du schéma directeur départemental des structures agricoles
- Annexe VIII - Liste des communes de la région naturelle " Côte viticole et Arrière Côte " classées en zone défavorisée pour l'application du schéma directeur des structures agricoles du département de la Côte d'Or
- Annexe IX - Liste des travaux d'amélioration pouvant être effectués par les preneurs de fonds loué sans l'accord préalable du bailleur mais après notification des états descriptifs et estimatifs à celui-ci, établie en conformité avec l'article L411-73 du Code Rural
- Annexe X - Table d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit en application de l'article L411-71 et L411-4 du Code Rural
- Annexe XI - Document guide - Etat des lieux type
- Annexe XII - Arrêté préfectoral fixant la composition du Comité technique départemental
- Annexe XIII - Valeur locative des bâtiments d'exploitation à usage viti-vinicole.

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-Citeaux, Epernay-sous-Gevray, Fénay, 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, Bézouotte, Charmes, Cuiserey, 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-Bernard, Saint-Nicolas-les-Citeaux, Villebichot.

Canton de Pontailler : Binges, Cirey-les-Pontailler, Drambon, Etevaux, Marandeuil, Montmançon, Saint-Léger-Trieu, 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 et Tréclun.

Canton de Beaune-Sud : Sauf Chorey.

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

Canton de Pontailler : Cléry, Lamarche-sur-Saône, Heuilley-sur-Saône, Maxilly-sur-Saône, Pontailler-sur-Saône, Perrigny-sur-l'Ognon, Soissons-sous-Nacey, Vièlverge, 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 : Talnay

4° PLATEAU-LANGROIS-MONTAGNE, TONNEROIS, CÔTE 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 : Aùbaine, Antheuil, Bessey-en-Chaume, Crugey, Labussière-sur-Ouche, Thorey-sur-Ouche, Veuvey-sur-Ouche.

Canton de Châtillon : Charrey-sur-Seine, Chaumont-le-Bois, Gommeville, Noiron-sur-Seine, Aisey-sur-Seine, Ampilly-le-Sec, Brémur-et-Vaurois, Buncy, Chamesson, Châtillon, Chemin d'Aisey, Coulmier-le-Sec, Maisey-le-Duc, Nod-sur-Seine, Prusly-sur-Ource, Vanvey-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, Chambole-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, Segrois, 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, Vernot, 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 Goulles, Lignerolles.

Canton de Nuits-Saint-Georges : Arcenant, Chaux, 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-le-Grand, Corpey-la-Chapelle, Frôlois, Saint-Germain-Source-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, Obtrée, 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, Thoirs, Veuxhautes-sur-Aube.

6° L'AUXOIS

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

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, Normier, 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, Charency, Flavigny-sur-Ozerain, Gisseysous-Flavigny, Grésigny-Sainte-Reine, Grignon, Hauteroche, Jailly-les-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.

ANNEXE II

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

I - PLAINE ET DIJONNAIS

1^{re} 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.

2^e catégorie :

Terres profondes et saines, plus compactes que les 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 première catégorie ne répondant pas aux critères de forme, de dimension et d'accès.

3^e 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 bettravières ou légumières : ou terres de 2^e catégories ne répondant pas aux critères de facilité d'exploitation.

4^e 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 :

1^{re} 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.

2^e catégorie :

Terres moins saines, avec possibilité de drainage et d'arrosage, non inondables en années normales, et terres de 1^{re} catégorie ne répondant pas aux critères d'accès, de groupement et de dimensions.

3^e 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.

4^e catégorie :

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

PRES :

1^{re} 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.

2^e catégorie :

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

3^e catégorie :

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

4^e 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 3^e 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 :

1^{re} 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.

2^e catégorie :

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

3^e 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 2^e catégorie ne répondant pas aux critères ci-dessus ou contenant quelques roches.

4^e 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 3^e 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.

2^e 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.

3^e catégorie :

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

4^e 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.

2^e catégorie :

Terres de bonne profondeur, exemptes d'éléments grossiers, capables de bons rendements si possibilité de drainage ou 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.

3^e 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 2^e catégorie ne répondant pas aux critères ci-dessus.

4^e 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 3^e 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.

2^e 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.

3^e 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.

4^e 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.

2^e 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.

3^e 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.

4^e 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.

2^e 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^{re} catégorie de petite dimension ou mal situés.

3^e 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.

4^e 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.

2^e catégorie :

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

3^e catégorie :

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

4^e catégorie :

Terres de 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.

2^e 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.

3^e catégorie :

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

4^e catégorie :

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

ANNEXE III

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

L'AN DEUX MILLE

Le

Monsieur

née le à

demeurant à

Madame (Nom de jeune fille)

Épouse

née le à

demeurant à

mariés sous le régime de

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 l'arrêté pris par Monsieur le Préfet, Commissaire de la République de la Région Bourgogne et de la Côte d'Or.

à :

Monsieur

née le à

demeurant à

Madame (Nom de jeune fille)

Épouse

née le à

demeurant à

mariés sous le régime de

PRENEURS conjoints et solidaires, tous deux ici présents et qui acceptent expressément,

I. DESIGNATION DES LIEUX ET DES SURFACES PAR CATEGORIES

(Conformément à l'article 2 de l'arrêté préfectoral ci-dessus mentionné.)

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^e) 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 et sans qu'en aucun cas l'erreur de contenance puisse permettre de se désister du contrat, si elle n'est pas dolosive.

II. CONTROLE DES STRUCTURES

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

1^{ère} variante

- le preneur déclare être en conformité avec la législation sur le contrôle des structures.

2^{ème} variante :

- les preneurs déclarent avoir été autorisés à exploiter le bien objet du présent bail, en vertu de l'autorisation administrative délivrée par..... en date du, dont une copie demeurera annexée aux présentes après avoir été visée par les parties.

3^{ème} variante :

- les preneurs déclarent n'avoir pas encore obtenu l'autorisation administrative leur permettant d'exploiter le bien objet du présent bail.

En conséquence, 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 par l'autorité administrative en application du 1^{er} alinéa de l'article L.331-7 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 (minimum 9 années) 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 aux articles L.411-27, L.411-35, L.411-36, L.411-38, L.411-53 et R.411-10 du Code Rural ou s'ils invoquent le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles L.411-58 à L.411-64, L.416-8 et L.411-67 du même code, les preneurs auront le droit de 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, lorsque les preneurs ou l'un des deux est à moins de 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 le cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre aux preneurs ou à l'un des deux d'atteindre cet âge.

Les preneurs auront la faculté de résilier le bail à son expiration.

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 R.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.

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 de 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) État 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 au plus tard 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.

- a – 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.

- b – En ce qui concerne les grosses réparations, les reconstructions et les constructions nouvelles que les bailleurs jugeraient bon de faire en cours de bail, les preneurs 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.

- c – En cas de constructions par les preneurs dans le cadre des articles L.411-73, R.411-16, R.411-14,

.411-17 du Code Rural sur une des parcelles du fonds loué, les bailleurs renoncent pour toute la durée du bail, et de ses renouvellements successifs, à tout droit d'accession sur les immeubles ainsi construits. Les preneurs auront à leur charge l'entretien, les réparations, les frais et impôts de toute sorte ainsi que les assurances afférentes à ces constructions.

4) Pailles, fourrages, fumiers :

Pendant le cours du bail, sauf accord écrit du bailleur ou circonstances exceptionnelles, les preneurs devront faire consommer, utiliser, et le cas échéant, enfouir la majorité des pailles récoltées sur la propriété, et employer à l'engraissement des terres tous les fumiers provenant des animaux de la ferme.

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.

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) Échange – Retrait :

Conformément à l'article L.411-39 du Code Rural et à l'arrêté préfectoral du 5 juin 1978 pendant la durée du bail, les preneurs pourront effectuer les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Les échanges pourront porter que sur la jouissance et ne pourront s'exercer que sur une superficie fixée à la moitié au maximum de la superficie totale du bien loué, dans le cas où celui-ci n'excède pas le S.M.I. Dans le cas contraire, cette proportion sera ramener à un quart. Toutefois l'échange en jouissance de parcelles non bâties pourra porter sur une proportion supérieure voire la totalité du fonds, s'il présente une surface au plus égale au cinquième de la S.M.I.

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.

A 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'opposent à toutes usurpations, empiétement et tous les déplacements ou destructions de bornes sur les immeubles affermes.

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, 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 due 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.

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.

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, au profit de son conjoint, de ses ascendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq dernières années ayant précédé le décès. Toutefois, si les ayants droit du preneur décédé ne désirent pas reprendre le bail à leur propre compte, ils 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, les preneurs pourront demander la résiliation du bail dans les cas suivants :

- si l'un deux 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.

5) Droit de préemption

Conformément à l'article L.412-5 du Code Rural, 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.

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.

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.

Conformément à l'article L.411-65, durant la période d'intervention du fonds d'action sociale pour l'amélioration des structures agricoles, le preneur qui remplit les conditions de caractère personnel auxquelles est subordonnée l'attribution de l'indemnité annuelle de départ et de l'indemnité viagère de départ prévues à l'article 27 de la loi du 8 Août 1962, peut par dérogation à l'article L.411-5 en vue de bénéficier de ces avantages sans condition suspensive d'attribution, résilier le bail à la fin d'une des périodes annuelles de ce bail.

Le preneur qui atteint l'âge fixé à l'article 1120-1 du présent code 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 ces 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 les articles L.411-10, L.411-27, L.411-31, L.411-34 à L.411-38, L.411-53 et R.411-10 du Code Rural, 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 fixées par arrêté de Monsieur le Préfet de la Région de Bourgogne et de la Côte d'Or, pris en exécution de l'article L.411-11 et suivants du Code Rural.

Lequel fermage payable aux bailleurs en leur domicile (ou en tout autre endroit) en terme(s), le ou les de chaque année, et pour la première fois le et ainsi de suite, de terme en terme jusqu'à l'expiration du présent bail, le dernier fermage, échéant le

Ce fermage sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon départemental par le Préfet après avis de la Commission Consultative Paritaire des Baux Ruraux.

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 ayants 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 ayants droit supporteront les frais de la signification à leur faire, en vertu de l'article 877 du Code Civil.

2) Assurance - 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, les preneurs devront payer ou rembourser aux bailleurs, lorsqu'ils les auront acquittés en lieu et place, les taxes et cotisations que la loi permet de mettre à la charge des fermiers et portant sur les biens loués bâtis ou non bâtis, à savoir :

- Article L.415-3 alinéa 3 du 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.

- 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.514-1 alinéa 2, du Code Rural.

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

VII - DROIT DE CHASSER

Conformément à l'article L.415-7 du Code Rural, les preneurs auront le droit de chasser sur le fonds loué en se conformant au règlement de chasse. S'ils ne désirent pas exercer le droit de chasser, ils devront le faire savoir aux bailleurs par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant le premier Juillet précédant chaque campagne de chasse.

VIII – DISPOSITIONS DIVERSES

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile attributive de juridiction à

.....
.....

ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement et sans tirer à autre conséquence, les partages déclarent que le fermage ci-dessus stipulé, représente une valeur en argent de

FRAIS

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

En cas de bail verbal, le contrat type ci-dessus s'impose aux parties, dans le cadre des surfaces minimum prévues à l'article 1 de l'arrêt préfectoral portant application du statut du fermage.

* Les parties peuvent rajouter
à la convention accord

ANNEXE IV

GRILLE CONCERNANT LE CALCUL DU FERMAGE DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION EN COTE D'OR

Article 6 du Statut du Fermage :

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.

Grille de cotation :

Points

Caractéristiques générales – de 0 à 15 points

- . Adéquation de l'exploitation avec les productions 0 à 8
- . Proximité des usages essentiels (situation par rapport au siège d'exploitation ou aux parcelles ...) 0 à 3
- . Accès immédiats (aménagements des abords...) 0 à 4

Etat des bâtiments – de 0 à 65 points

- . Toitures (état d'entretien, matériau utilisé, chéneaux ...) 0 à 15
- . Murs (nombre de faces fermées, résistance du matériau utilisé, état d'entretien ...) 0 à 10

- . Ouvertures : portes et fenêtres (nombre, taille, maniabilité, état d'entretien ...) 0 à 10
- . Facilité de manutention et de déplacement (piliers, fermes...) 0 à 8
- . Volume et hauteur utilisables 0 à 6
- . Sol (nivellement, béton, étanchéité, écoulement...) 0 à 5
- . Installation, éclairage, et électricité (qualité des matériaux des conducteurs, nombre et disposition des prises, normes de sécurité, état d'entretien ...) 0 à 6
- . Réseau d'adduction d'eau 0 à 5

Installations spécifiques – de 0 à 20 points

*Vocation d'élevage

- . 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 0 à 2
- . Moyen de contention 0 à 2

OU

*Productions végétales

- . Stockage de grains (silos, manutention, fosse de réception, ventilation ...) 0 à 10
- . Local atelier (fosse, établi, espace de rangement ...) 0 à 4
- . Séchage ... 0 à 3
- . Installations électriques (force ...) 0 à 3

100 points

ANNEXE V

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR BAIL A FERME EN VITICULTURE

1) Généralités - Durée :

Le contrat de fermage concernant la vigne en Côte d'Or, s'applique généralement à des parcelles de vignes en rapport, exploitées par des vignerons, lesquels sont souvent eux-mêmes propriétaires.

- Il peut comporter la jouissance de bâtiments d'habitation ou d'exploitation ainsi que des terres.
- Ce vignoble représente une catégorie de culture spéciale que caractérisent notamment l'importance des frais de constitution, la durée de la période d'improduction qui suit la plantation et les soins particuliers ou spéciaux.

Tout contrat doit être rédigé par écrit.

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

2) Renouvellement - Résiliation - 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, L.411-48, L.411-58 à L.411-64, L.411-67 et L.416-8 du Code Rural, les bailleurs se réservent le droit de reprendre la jouissance des biens loués à l'expiration du bail pour leur compte personnel 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 extra-judiciaire, et les bailleurs par acte extra-judiciaire.

Conformément aux L.411-54 et R.411-11 du Code Rural le congé pourra être déferé 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, sans qu'il soit nécessaire de donner congé, demander la résiliation du bail en cours au motif que les agissements des preneurs sont de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds et susceptibles d'entraîner le dépérissement du vignoble, notamment par défaut d'entretiens appropriés ou de traitements, ou s'ils ne disposent pas de la main d'oeuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

La cession du contrat de fermage-vignes ne pourra être consentie avec l'agrément du bailleur qu'au profit du conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipé. Le Tribunal Paritaire sera saisi en cas de contestation.

3) Obligations des preneurs:

En toutes circonstances les preneurs doivent exploiter non seulement en bon père de famille, mais aussi conformément aux usages locaux et en s'inspirant des avis des services officiels compétents.

4) Etat des lieux :

Conformément aux dispositions de l'article L.411-4 du Code Rural 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. Celle-ci a lieu le 11 novembre.

L'état des lieux comporte la visite effective de chaque parcelle et de chaque bâtiment. Au cas où l'une des parties ferait preuve de mauvaise volonté ou de négligences 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.

5) Constitution du fonds:

Sauf Convention particulière selon les modalités du paragraphe 11 ci-dessous, en cas de plantation nouvelle, les travaux de défonçage, la remontée de la terre, la préparation du terrain, la désinfection du sol, toutes les fournitures, les travaux et façons pendant la période d'imroduction sont à charge des bailleurs.

En ce qui concerne la plantation, l'entretien de la plantation jusqu'à l'entrée en production, les frais de matériel et de main-d'oeuvre fournis par les preneurs, sont remboursés par les bailleurs. Il en sera de même pour l'arrachage dont les frais incombent également aux bailleurs. Le coût de la main d'oeuvre sera remboursé sur la base du niveau 3, échelon 2, de la Convention Collective 89-21-58 en vigueur.

6) Répartition des charges :

La répartition des charges se fait dans les conditions suivantes :

* Sont 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;
- l'impôt foncier ;

* Sont à la charge intégrale des preneurs :

- les frais de l'exploitation (matériel, main d'oeuvre et produits) ;
- le remplacement des plants, piquets et fil de fer détériorés au cours du travail.

Les preneurs devront payer ou rembourser aux bailleurs, lorsque ceux-ci les auront acquittées en leur lieu et place, toutes les charges sociales et fiscales incombant aux fermiers et portant sur les biens loués, 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.

- 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 L415-3 alinéa 3, L.514-1 alinéa 2, du Code Rural

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

7) Droit de préemption :

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'ils ne sont pas déjà propriétaires de parcelles d'une superficie totale supérieure à trois fois la surface minimum d'installation prévue aux articles 331-1 et suivants du Code rural, à savoir :

- vins de consommation courante et vins de pays 22,50 ha
- A.O.C. régionale : 15,00 ha
- A.O.C. communale 1er groupe : 9,00 ha
- A.O.C. communale 2ème groupe : 6,90 ha
- A.O.C. grands crus : 4,50 ha

avec A.O.C. Communales 1er groupe : Auxey-Duresses, Beaune, Blagny, Chassagne-Montrachet rouge, Chorey les Beaune, Côte de Beaune, Côte 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.

8) Incapacité des preneurs - décès :

En cas d'incapacité de travail du preneur celui-ci pourra demander la résiliation du bail dans les conditions prévues aux articles L.411-33 et L.411-34 du Code Rural.

En cas de décès du preneur, le bail continuera conformément aux dispositions de l'article L.411-34 du Code Rural au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq années précédentes. Toutefois, si les ayants droit ne désirent pas reprendre le bail à leur propre compte ils pourront en demander la résiliation dans les six mois du décès ou de l'incapacité de travail.

9) Montant du fermage :

Pour les baux à conclure ou à renouveler postérieurement à la date de publication du présent arrêté, seul le vin sera retenu comme base pour le calcul du fermage.

Les baux en cours stipulés payables à parité du cours des raisins seront dorénavant payables à parité du cours des vins sur la base quantitative de 300 Kg de raisins pour 228 litres de vin, lorsque les preneurs n'effectuent pas la vinification et de 350 Kg pour 228 litres, lorsqu'ils l'effectuent.

Le montant du fermage pourra être évalué 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. 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 : 40 % au 31 janvier (qui suit la récolte)
- 2ème échéance : 30 % au 31 mai
- 3ème échéance : solde au 30 novembre. (après publication de l'Arrêté Préfectoral).

Les quantités devant servir de base de calcul des fermages pour les vignes en rapport figurent dans le tableau des valeurs locatives à l'hectare fixé par l'arrêté préfectoral en vigueur.

A partir de la date de plantation et durant la période où la vigne ne bénéficie pas de l'appellation, les preneurs sont exonérés de fermage.

A défaut d'accord amiable, pendant la période de repos du terrain, qui ne pourra excéder 3 ans après l'arrachage, et jusqu'au paiement du fermage, le preneur remboursera au propriétaire la moitié de la taxe pour frais de Chambre d'Agriculture et le cinquième de la taxe foncière.

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.

10) Contrôle des structures :

Dans le cadre de la législation relative au contrôle des structures ou réunions d'exploitations agricoles, les preneurs doivent, lors de la conclusion du bail, informer les bailleurs de leur situation d'exploitants. Mention expresse des superficies de terres et vignes déjà exploitées doit être faite dans le bail.

11) Cas particuliers des travaux de plantation faits par le preneur :

Au cas où, par convention expresse, les preneurs prendraient en charge la plantation de parcelles ou parties de parcelles en repos, avec tout ce que cela comporte de terrassements et d'aménagements, de désinfection du sol, de fournitures et main d'oeuvre, d'investissement et de risques, ils ne seront tenus au paiement du fermage qu'à partir de la sixième année dans les vignes à A.O.C. de grands crus et la septième année dans les vignes à A.O.C.

communales ou régionales ou les vignes de vins de table, la première année étant celle de la plantation.

Cette indemnisation forfaitaire 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.

Par ailleurs, la durée du bail ne pourra être, dans ce cas, inférieure à dix-huit ans à partir de l'année de plantation.

A défaut d'accord express entre les parties stipulé dans le bail ou dans un avenant, et quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, les droits de plantation apportés par le preneur restent attachés à l'exploitation viticole et le preneur sortant ne pourra procéder à l'arrachage des vignes devenues la propriété du bailleur par voie d'accession; Le preneur a droit à une indemnité calculée à la date de l'expiration du bail. Cette indemnité du droit de plantation est égale à la moyenne annuelle des cours pratiqués par la bourse régionale des droits de plantation gérée par la Confédération des Associations Viticoles de Bourgogne ou, à défaut, de tout organisme habilité.

ANNEXE VI

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR BAIL EN METAYAGE EN VITICULTURE

1 - Généralités - Durée

Le contrat de métayage concernant la vigne en Côte d'Or s'applique généralement à des parcelles de vignes en rapport, exploitées par des vignerons, lesquels sont souvent eux-mêmes propriétaires.

- Il peut comporter la jouissance de bâtiments d'habitation ou d'exploitation ainsi que des terres
- Ce vignoble représente une catégorie de culture spéciale que caractérisent notamment l'importance des frais de constitution, la durée de la période d'improduction qui suit la plantation et les oins particuliers ou spéciaux.

Tout contrat doit être rédigé par écrit.

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

2 - Renouvellement - résiliation - cession

Les preneurs auront 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.411-58 et suivants du Code Rural, les bailleurs se réservent le droit de reprendre la jouissance des biens loués à l'expiration du bail pour leur compte personnel ou pour y installer un descendant majeur ou mineur émancipé.

Ils devront 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 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 extrajudiciaire.

Conformément aux articles L.411-54 et R.411-11 du Code Rural, le congé pourra être déferé 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, sans qu'il soit nécessaire de donner congé, demander la résiliation du bail en cours au motif que les agissements des preneurs sont de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds et susceptibles d'entraîner le dépérissement du vignoble, notamment par défaut d'entretiens appropriés ou de traitements, ou s'ils ne disposent pas de la main d'oeuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

La cession du contrat de métayage-vignes ne pourra être consentie avec l'agrément des bailleurs qu'au profit du conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. Le Tribunal Paritaire sera saisi en cas de contestation.

3 - 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. Celle-ci a lieu le 11 novembre.

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 parcelle 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.

4 - Obligation des preneurs

Les métayers, d'accord avec les bailleurs, prennent toutes décisions de nature à assurer l'exploitation rationnelle du vignoble. En toutes circonstances les preneurs doivent exploiter non seulement en bon père de famille, mais aussi conformément aux usages locaux et en s'inspirant des avis des services officiels compétents.

5 - Constitution du fonds

Sauf convention particulière selon les modalités du § 6 ci-dessous, en cas de plantation nouvelle, 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 fournissant le matériel et la main d'oeuvre dont le prix sera remboursé.

Il en sera de même pour l'arrachage dont les frais incombent aux bailleurs. Le coût de la main d'oeuvre sera remboursé sur la base du niveau 3, échelon 2 de la Convention Collective 89-21-58.

6 - Cas particulier des travaux de plantation faits par le preneur

Au cas où, par convention expresse, les preneurs prendraient à leur charge la plantation de parcelles ou parties de parcelles en repos avec tout ce que cela comporte de terrassements et d'aménagement, de fournitures et de main d'oeuvre, d'investissement et de risques, ils ne seront tenus au partage de la récolte qu'à partir de la sixième année dans les vignes à APPELLATION D'ORIGINE CONTROLEE de grands crus, et la septième année dans les vignes à APPELLATION D'ORIGINE CONTROLEE communales ou régionales ou les vignes de vins de table, la première année étant celle de la plantation.

Cette indemnisation forfaitaire 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.

Par ailleurs, la durée du bail ne pourra être dans ce cas inférieure à dix-huit ans, à partir de l'année de plantation. A défaut d'accord express entre les parties stipulé dans le bail ou dans un avenant, et quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, les droits de plantation apportés par le preneur restent attachés à l'exploitation viticole et le preneur sortant ne pourra procéder à l'arrachage des vignes devenues la propriété du bailleur par voie d'accession. Le preneur a droit à une indemnité calculée à la date de l'expiration du bail. Cette indemnité du droit de plantation est égale à la moyenne annuelle des cours pratiqués par la bourse régionale des droits de plantation gérée par la Confédération des Associations Viticoles de Bourgogne ou, à défaut, de tout organisme habilité.

7 - Répartition des charges

La répartition des charges se fera dans les conditions suivantes :

- 1 . Sont 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.
- 2 . Sont à la charge intégrale des preneurs : la main d'oeuvre et le matériel nécessaires à l'exploitation et à la récolte, le remplacement des plants, piquets et fil de fer détériorés accidentellement au cours du travail.
- 3 . Sont répartis dans les proportions : 2/3 pour les preneurs, 1/3 pour les bailleurs, l'achat des engrais et des produits de traitement.

Les charges sociales et fiscales établies en fonction du revenu cadastral ou professionnel et conformément aux statuts types seront supportées par les deux parties dans les mêmes proportions que les produits, sauf conventions contraires.

Les preneurs devront payer ou rembourser aux bailleurs, lorsque ceux-ci les auront acquittées en leur lieu et place, toutes les charges sociales et fiscales incombant aux fermiers et portant sur les biens loués, 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.

- Article L514-1 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 L415-3 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 devra profiter aux preneurs (Art L.411-24 du Code Rural).

8 - Partage de la récolte

Suivant convention des parties, le partage de la récolte se fera en raisins ou en vins, pour un tiers aux bailleurs et deux tiers aux preneurs.

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.

9 - Droit de préemption

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'ils ne sont pas déjà propriétaires de parcelles d'une superficie totale supérieure à trois fois la surface minimum d'installation prévue aux articles 331-1 et suivants du Code rural, à savoir :

- vins de consommation courante et vins de pays 22,50 ha
- A.O.C. régionale : 15,00 ha
- A.O.C. communale 1er groupe : 9,00 ha
- A.O.C. communale 2ème groupe : 6,90 ha
- A.O.C. grands crus : 4,50 ha

avec A.O.C. Communales 1er groupe : Auxey-Duresses, Beaune, Blagny, Chassagne-Montrachet rouge, Chorey les Beaune, Côte de Beaune, Côte 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 - Incapacité des preneurs - Décès

En cas d'incapacité de travail du preneur celui-ci pourra demander la résiliation du bail dans les conditions prévues aux articles L.411-33 et L.411-34 du Code Rural.

En cas de décès du preneur, le bail continuera conformément aux dispositions de l'article L.411-34.

Toutefois, si les ayants droit ne désirent pas reprendre le bail à leur propre compte, ils pourront en demander la résiliation dans les six mois du décès ou de l'incapacité de travail.

11 - Contrôle des structures

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

12 - Conversion en bail à ferme

Conformément aux articles L.417-11 et suivants et R.417-2 du Code Rural, tout bail à métayage peut être converti en bail à ferme à l'expiration de chaque année culturale à partir de la troisième année du bail initial, si le propriétaire ou le preneur en a fait la demande au moins douze mois auparavant.

En cas de contestation, le tribunal paritaire doit, en fonction des intérêts en présence, ordonner la conversion dans l'un des cas ci-après :

- 1° Lorsque le propriétaire n'entretient pas les bâtiments.
- 2° Lorsqu'il se refuse à participer au moins en proportion de sa part dans les bénéfices aux investissements en cheptel ou en matériel indispensables à l'exploitation.
- 3° Lorsque, en raison d'une clause du bail ou d'un accord entre les parties, le preneur est propriétaire de plus des deux tiers de la valeur du cheptel et du matériel.
- 4° Lorsqu'une constante collaboration personnelle entre les parties n'a pu être assurée.

Pour l'application du 3° ci-dessus, les investissements en cheptel et en matériel faits par le preneur antérieurement au 02 janvier 1964 sont réputés faits avec l'accord du bailleur.

Nonobstant toute disposition contraire, la conversion ne pourra être refusée lorsque la demande sera faite par le métayer en place depuis huit ans et plus.

Une demande de conversion ne peut être considérée comme une rupture de contrat, ni justifier une demande de reprise du propriétaire. Cette disposition est d'ordre public.

ANNEXE VII

ARRETE PREFECTORAL N° 06 - DDAF DU 9 JANVIER 2001

DE MISE EN CONFORMITE DU SCHEMA DEPARTEMENTAL DES STRUCTURES AGRICOLES

Le Préfet de la Région de
Bourgogne
Préfet de la Côte d'Or
Officier de la Légion
d'Honneur
Officier de l'Ordre National du
Mérite

- VU les articles L.331-1 à L.331-11 du Code Rural,

- VU la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole,

- VU l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 définissant l'unité de référence,

- VU les articles R.331-1 et suivants du Code Rural,

- VU l'avis de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture en date du 21/12/2000

- VU l'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 17/11/2000

- VU l'avis du Conseil Général de la Côte d'Or en date du 15/12/2000

- VU l'avis de la Directrice Départementale de l'Agriculture et de la Forêt de Côte d'Or,

- SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture de la Côte d'Or,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

Le schéma directeur départemental des structures agricoles applicable au département de la Côte d'Or tel que défini par l'arrêté préfectoral du 05.06.1992 est révisé ainsi qu'il suit.

ARTICLE 2 : OBJECTIFS

En application de l'article L. 331-11 du Code Rural, les objectifs de la politique de contrôle des structures des exploitations agricoles sont ainsi définies :

1°) Favoriser l'installation d'agriculteurs remplissant les conditions de formation ou d'expérience professionnelle définies par l'article R 343-4 du Code Rural et, par ailleurs, ceux engagés dans une démarche d'installation progressive,

2°) Préserver les exploitations agricoles familiales à responsabilité personnelle d'une superficie au moins égale à 0.6 Unité de Référence (UR) et présentant des garanties de viabilité sur un plan économique et tendre à améliorer l'organisation de leur parcellaire.

3°) Privilégier les agrandissements d'exploitations dont la superficie est inférieure à 0.6 UR et présentant des garanties de viabilité sur un plan économique dans la limite de 1.5 UR:

4°) Eviter le démembrement d'exploitations agricoles viables pouvant permettre l'installation, d'un ou plusieurs agriculteurs ou la réinstallation d'un fermier évincé,

5°) Permettre l'installation ou conforter l'exploitation d'agriculteurs pluriactifs partout où l'évolution démographique et les perspectives économiques le justifient.

6°) Il doit également permettre :

- a) de favoriser la réinstallation de fermiers évincés,
- b) de sauvegarder ou aider à la création d'unités de production lorsqu'elles comportent des bâtiments présentant un intérêt sur le plan économique et pouvant constituer des sièges d'exploitation,
- c) d'inciter aux regroupements fonciers par le rapprochement des parcelles, la constitution d'unités culturales et en veillant à préserver des liaisons techniquement acceptables avec les sièges d'exploitations,
- d) d'accompagner les réorientations devenues indispensables dans l'affectation des sols en fonction de leur productivité ou de leur vocation géographique eu égard notamment à la nécessité de préserver l'environnement et de prendre en compte les attentes de la société.

ARTICLE 3 : PRIORITES

En fonction de ces objectifs, les priorités sont ainsi définies :

A. Lorsque le bien, objet de la demande, a une superficie supérieure ou égale à 0.6 UR, les autorisations d'exploiter sont accordées selon les ordres de priorités suivants et en référence aux valeurs relevées en annexe 1.

1°) Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé dont l'exploitation devient inférieure à 1 UR.

2°) Installation d'un agriculteur âgé de moins de 40 ans pouvant prétendre à l'octroi des aides à l'installation des jeunes agriculteurs,

3°) Installation d'un aide familial, d'un salarié d'exploitation agricole ou d'un associé d'exploitation âgé de moins de 55 ans répondant aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle définies pour l'obtention des aides à l'installation mais ne pouvant prétendre à l'octroi de ces aides.

4°) Autre installation compte tenu notamment de l'âge, de la situation familiale et professionnelle du demandeur.

5°) Agrandissement des exploitations selon l'ordre des priorités définies en B) ci-dessous.

6°) Autre agrandissement

B. Lorsque le bien, objet de la demande, a une superficie inférieure à 0.6 UR, les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre de priorité suivant et en référence aux valeurs relevées en annexe 1.

1°) Agrandissement des exploitations en référence aux valeurs relevées en annexe 1.

2°) Reconstitution de l'exploitation d'un agriculteur ayant fait l'objet d'une reprise ou d'une emprise partielle.

3°) Agrandissement de l'exploitation d'un jeune agriculteur bénéficiaire des aides à l'installation des jeunes agriculteurs pour lui permettre de satisfaire aux engagements qu'il a souscrits.

4°) Agrandissement de l'exploitation d'un jeune agriculteur en installation progressive.

5°) Agrandissement et amélioration du parcellaire au profit d'une exploitation voisine dans la limite de 10 kms.

6°) Autre installation et agrandissement compte tenu notamment de l'âge, la situation familiale et professionnelle du demandeur.

7°) Agrandissement rendu nécessaire par l'application de mesures concourant au respect de l'environnement ou à la multi-fonctionnalité de l'agriculture.

En cas de concurrence entre deux candidats dont les niveaux de priorité sont équivalents :

- pour la polyculture élevage, il sera tenu compte par actif (tel que repris en annexe 1) de la surface et des références de production ou droits à aides, dont dispose déjà le ou les demandeurs ainsi que ceux attachés aux biens objet de la demande. En cas d'exploitations comparables sur ces deux critères, priorité sera donnée au demandeur exploitant des parcelles les plus proches de celles objet de la demande.

- pour la vigne, priorité sera donnée à la structure présentant le plus petit revenu viticole théorique (Cf. définition en annexe 2)

ARTICLE 4 : UNITES DE REFERENCE

L'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 définissant l'unité de référence est abrogé, il est inclus dans le présent article.

Correspondant à la moyenne des installations aidées au cours des cinq dernières années, les unités de référence sont fixées ainsi :

A. Polyculture élevage

- zone 1 : 73 hectares

Régions agricoles : Plaine, Vingeanne, Val de Saône, Côte Viticole et Arrière Côte (hors zone défavorisée).

- zone 2 : 97 hectares

Régions agricoles : Auxois, Morvan.

- zone 3 : 114 hectares

Régions agricoles : Plateau langrois et montagne, Tonnerrois, Vallée, Côte Viticole et Arrière-Côte (zone défavorisée).

B. Viticulture

- vins de consommation courante et vins de pays : 15 ha

- AOC régionales : 10 ha

- AOC communales 1^{er} groupe : 6 ha

- AOC communales 2^{ème} groupe : 4,6 ha

- AOC grands crus : 3 ha

La liste des appellations rattachées aux 1^{er} et 2^{ème} groupe est annexée au présent arrêté.

C. Autres productions

Petits fruits et fruits rouges : 8.4 ha

Cultures maraîchères :

Cultures maraîchères de plein champ 11.7 ha
(hors cultures industrielles)

Cultures maraîchères intensives sous tunnels bas 2.5 ha

Cultures maraîchères intensives sous serres non chauffées ou tunnels haut : 1.2 ha

Cultures maraîchères intensives sous serres chauffées : 0.5 ha

Cultures florales :

Cultures florales de plein air 2.5 ha

Cultures florales et abris non chauffés 0.7 ha

Cultures florales sous serres chauffées : 0.3 ha

Pépinières :

Pépinières ornementales de pleine terre 3.3 ha

Pépinières viticoles 1.7 ha

Pépinières forestières 8.4 ha

Vergers : 8.4 ha

ARTICLE 5 : CAS SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE, SEUIL ET DISTANCE

En application de l'article L.331-2 du Code Rural, sont soumises à autorisation préalable les opérations suivantes :

1°) les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède 1.5 UR.

Toute diminution du nombre total des associés exploitants, des co-exploitants, des coïndivisaires, au sein d'une exploitation est assimilée à un agrandissement. Elle entraîne pour celui ou ceux qui poursuivent la mise en valeur de l'exploitation, l'obligation de solliciter une autorisation préalable pour continuer d'exploiter dès lors que l'exploitation en cause a une superficie supérieure à 1.5 UR.

Dans ce cas, l'autorisation peut être accordée à titre provisoire pour une durée qui ne saurait excéder deux ans, afin de leur permettre, le cas échéant, de remettre leur exploitation en conformité avec les prescriptions du schéma directeur départemental des structures.

2°) quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence :

- de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède 0,5 UR ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil ;
- de priver une exploitation agricole d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement sauf s'il est reconstruit ou remplacé ;

3°) quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricole au bénéfice d'une exploitation agricole :

- dont l'un des membres ayant la qualité d'exploitant ne remplit pas les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle ou a

atteint l'âge requis pour bénéficier d'un avantage de vieillesse agricole ;

- ne comportant pas de membre ayant la qualité d'exploitant.

Il en est de même pour les exploitants pluriactifs remplissant les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle dont les revenus extra-agricoles du foyer fiscal excèdent 3 120 fois le montant horaire du salaire minimum de croissance.

4°) hormis la seule participation financière au capital d'une exploitation, toute participation dans une exploitation agricole, soit directe, en tant que membre associé ou usufruitier de droits sociaux, soit par personne morale interposée, de toute personne physique ou morale, dès lors qu'elle participe déjà en qualité d'exploitant à une autre exploitation agricole, ainsi que toute modification dans la répartition des parts ou actions d'une telle personne morale qui a pour effet de faire franchir à l'un des membres, seul ou avec son conjoint et ses ayants droit, le seuil de 50 % du capital.

Dans le cas où le franchissement de ce seuil ne résulte pas d'une décision de l'intéressé, l'autorisation peut être accordée à titre provisoire, pour une durée qui ne saurait excéder deux ans, afin de permettre aux associés de rétablir une situation conforme au schéma directeur départemental des structures.

5°) les agrandissements ou réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège de l'exploitation du demandeur est supérieure à 10 km, pour la polyculture et culture spécialisée autre que la vigne et 30 km pour la vigne.

6°) les créations ou extensions de capacité des ateliers hors sol, quelle que soit sa capacité pour les élevages de porcs sur caillebotis partiel ou intégral, et au delà des seuils de production définis par l'article R 331-3 du Code Rural pour les autres ateliers.

Pour déterminer la superficie totale mise en valeur, il est tenu compte des superficies exploitées par le demandeur sous quelque forme que ce soit ainsi que des ateliers de production hors sol évalués par application des coefficients mentionnés au dernier alinéa de l'article L.312-6 du code rural. En sont exclus, les bois, landes, taillis et friches sauf les terres situées dans les départements d'outre mer et mentionnées dans l'article 128-3. En sont également exclus, les étangs autres que ceux servant à l'élevage piscicole.

Les opérations réalisées par une société d'aménagement foncier et établissement rural, ayant pour conséquence la suppression d'une unité économique égale ou supérieure à 0,5 UR ou l'agrandissement, par attribution d'un bien préempté par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, d'une exploitation dont la

surface totale après cette session excède deux fois l'unité de référence définie dans l'article L.312-5 sont soumises à autorisation dans les conditions de droit commun. Les autres opérations réalisées par ces sociétés font l'objet d'une simple information du préfet du département où est situé le fonds.

ARTICLE 6 : PARCELLE DE SUBSISTANCE

En application de l'article 11 de la loi n°86-19 du 6 janvier 1986 susvisée L.353-1 alinéa 6 et 7, la surface est fixée à un huitième de la surface minimum d'installation.

ARTICLE 7 : SMI

1°) la surface minimum d'installation en polyculture-élevage est ainsi fixée selon les zones :

Zone 1 : 45 hectares,

Régions agricoles : Plaine, Vingeanne, Val de Saône, Côte viticole et arrière-côte (hors zone défavorisée),

Zone 2 : 60 hectares,

Régions agricoles : Auxois, Morvan,

Zone 3 : 70 hectares,

Régions agricoles : plateau Langrois et montagne, Tonnerrois, Vallée, Côte viticole et arrière-côte (zone défavorisée).

2°) la surface minimum d'installation pour chaque nature de culture spécialisée est fixée comme suit, pour l'ensemble du département :

Viticulture :

- vins de consommation courante et vins de pays : 7.5 ha,
- AOC régionales : 5.0 ha,
- AOC communales 1^{er} groupe : 3.0 ha
- AOC communales 2^{ème} groupe : 2.3 ha
- AOC grands crus : 1.5 ha

La liste des appellations est annexée au présent arrêté.

Petits fruits et fruits rouges : 5 ha

Cultures maraîchères

Cultures maraîchères de plein champ (hors culture industrielles) : 7.0 ha

Culture maraîchères intensives sous tunnels bas ou non : 1.5 ha

Culture maraîchères intensives sous serres non chauffées ou tunnels hauts : 0.7 ha

Culture maraîchères intensives sous serres chauffées : 0.3 ha

Cultures florales

Cultures florales de plein air : 1.5 ha

Cultures florales sous serres et abris non chauffées : 0.4 ha

Cultures florales sous serres chauffées : 0.2 ha

Pépinières

Pépinières ornementales de pleine terre : 2 ha

Pépinières viticoles : 1 ha
Pépinières forestières : 5 ha

Vergers : 5 ha

ARTICLE 8 :

L'arrêté préfectoral du 5 juin 1992 portant révision du schéma directeur des structures agricoles de Côte d'Or est abrogé.

ARTICLE 9 :

Le secrétaire général de la préfecture de Côte d'Or et le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Côte d'Or.

Fait à DIJON, le 9 janvier 2001
Le Préfet,

François LEPINE

Annexe 1

Valeurs prises en référence pour l'octroi des autorisations d'exploiter (cf article 3 du présent arrêté)

Grandes cultures (SCOP) :

Actifs	1	1.2	1.4	1.7	2	2.7	3	3.2	3.4
SAU (ha)	90	108	126	153	180	243	270	288	306

Elevage allaitant :

Actifs	1	1.4	1.7	2	2.7	3	3.2	3.4
SAU (ha)	80	112	136	160	216	240	256	272
Droits à prime PMTVA	50	70	85	100	135	150	160	170

Elevage laitier :

Actifs	1	1.2	1.4	1.7	2	2.7	3	3.2	3.4
SAU (ha)	70	84	98	119	140	189	210	224	238
Quota (en Kl)	150	180	210	255	300	405	450	480	510

Annexe 2

Mode de calcul du revenu viticole théorique annuel (RVT)
(cf article 3 du présent arrêté)

Données prises en compte :

Toutes les appellations d'origine contrôlées figurant dans le barème annuel de l'arrêté préfectoral fixant les fermages ;

R = rendement de base INAO hors PLC

F = moyenne des prix fermages des 3 années précédentes
(en F/ha)

L = location de :

- 4 pièces à l'hectare pour les villages et 1^{er} crus
- 3.5 pièces pour les AOC régionales
- 4.4 pièces pour les grands crus

Charges = évaluation forfaitaire des charges forfaitaires sur la base des résultats de gestion hors main d'œuvre, hors amortissement, hors MSA et hors frais financiers.

Mode de calcul :

$RVT \text{ brut / ha} = R \times F - \text{charges} - F \times L \times 2.28$

RVT brut de l'exploitation = somme pour toutes les AOC de l'exploitation (RVT brut/ha x surface de l'AOC dans l'exploitation).

Annexe 3

Liste des appellations viticoles mentionnées
à l'article 4 du présent arrêté

AOC Régionales :

- Bourgogne Grand Ordinaire
- Bourgogne Passetoutgrain
- Bourgogne Aligoté
- Bourgogne rouge, rosé, blanc
- Bourgogne Hautes Côtes de Beaune
- Bourgogne Hautes Côtes de Nuits
- Crémant de Bourgogne

AOC Communales 1^{er} groupe :

- AUXEY-DURESSE,
- BEAUNE,
- BLIGNY,
- CHASSAGNE-MONTRACHET Rouge,
- CHOREY-LES-BEAUNE,
- COTE-DE-BEAUNE,
- COTE-DE-BEAUNE-VILLAGE,
- COTE-DE-NUITS-VILLAGE,
- FIXIN,
- LADOIX,
- MARSANNAY,
- MEURSAULT Rouge,
- MONTHELIE,
- PERNAND-VERGELESSE,
- SAINT-AUBIN,
- SAINT-ROMAIN,
- SANTENAY,
- SAVIGNY-LES-BEAUNE

AOC Communales 2^{ème} groupe :

- ALOXE-CORTON
- CHAMBOLLE-MUSIGNY
- CHASSAGNE MONTRACHET Blanc
- GEVREY-CHAMBERTIN
- MEURSAULT Blanc
- MOREY-SAINT-DENIS
- NUITS-SAINT-GEORGES
- POMMARD
- PULIGNY-MONTRACHET
- VOLNAY
- VOSNE-ROMANEE
- VOUGEOT

AOC Grands crus :

- Bâtard Montrachet
- Bienvenues Bâtard Montrachet
- Bonnes Mares
- Chambertin
- Chambertin Clos de Bèze
- Chapelle Chambertin
- Charmes Chambertin
- Chevalier Montrachet

- Clos de la Roche
- Clos Saint Denis
- Clos de Tart
- Clos des Lambrays
- Clos Vougeot
- Corton
- Corton Charlemagne
- Criots Bâtard Montrachet
- Echezeaux
- Grands Echezeaux
- Griottes Chambertin
- La Tache
- Latricières Chambertin
- Mazoyères Chambertin
- Mazis Chambertin
- Montrachet
- Musigny
- Richebourg
- La Romanée
- Romanée Conti
- Romanée Saint-Vivant
- Ruchottes Chambertin

ANNEXE VIII

LISTE DES COMMUNES DE LA REGION
NATURELLE « CÔTE VITICOLE ET
ARRIERE CÔTE » CLASSEES
EN ZONE DEFAVORISEE
POUR L'APPLICATION DU SCHEMA
DIRECTEUR DES STRUCTURES
AGRICOLLES DU DEPARTEMENT
DE LA CÔTE-D'OR

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| - Antheuil | - Melloisey |
| - Arcenant | - Messanges |
| - Aubaine | - Meuilley |
| - Auxey-Duresses | - Monthelie |
| - Baubigny | - Nantoux |
| - Bessey-en Chaume | - Nolay |
| - Bevy | - Nuits-Saint-Georges (unique |
| - Bouhey | ment les communes de Con- |
| - Bouilland | cœur et Corboin fusionnées |
| - Bouze-les-Beaune | avec Nuits-Saint-Georges) |
| - La Bussière-sur-Ouche | - Pernand-Vergelesses |
| - Chamboeuf | - Quemigny-Poisot |
| - Chaux | - Reulle-vergy |
| - Chevannes | - La Rochepot |
| - Clemencey | - St-Aubin |
| - Collonges-les-Bevy | - St-Jean-de-Bœuf |
| - Corcelles-les-Monts | - St-Romain |
| - Cormot-le-Grand | - St-Victor-sur-Ouche |
| - Corpeau | - Santenay |
| - Crugey | - Savigny-les-Beaune |
| - Curley | - Segrois |
| - Curtil-Vergy | - Semezanges |
| - Detain-et Bruant | - Ternant |
| - Echevonne | - Thorey-sur-Ouche |
| - L'Etang-Vergy | - Urcy |
| - Flavignerot | - Vauchignon |
| - Ivry-en-Montagne | - Veuvey-sur-Ouche |

- Magny-les-Villers
- Villars-Fontaine
- Marey-les-Fussey
- Villers-la-Faye
- Mavilly-Mandelot.

ANNEXE IX

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

Article premier :

En application de l'article L.411-73 du Code Rural, la liste des travaux pouvant être effectué 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 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 existants 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,
- établissement 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.

Article 2 :

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

ANNEXE X

TABLE D'AMORTISSEMENT EN VUE DU CALCUL DE CERTAINES INDEMNITES AUXQUELLES LES PRENEURS DE BAUX RURAUX ONT DROIT (en application des articles L.411-71, L.411-4 et R.411-18 du Code Rural)

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 fixée comme pour l'ensemble du département :

A- Bâtiments d'exploitation	Durée minimales et maximales d'amortissement
1. Ouvrages autres que ceux définis aux 3ème et 4ème 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 3ème et 4ème 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 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.	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
2. Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériels scellé au sol ou matériel dans les 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 matériels 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

- D – Buissons, bosquets, meurgers
- E – Topographie
- F – Servitudes grévant 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 du 27 avril 1983, n'a pas un caractère obligatoire, mais constitue un schéma mis à la disposition des bailleurs et des preneurs, pour l'application des articles 809 et 849 du Code Rural.

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 :

BAILLEUR :

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 :

ANNEXE XI

STATUT DU FERMAGE DEPARTEMENT DE LA CÔTE-D'OR

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

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 semblables.

Identification	Commune	Lieu-dit	Références cadastrales sections N°	Classe cadastrale	Nature de culture	Surface	Observations
Lot N° 1							
Lot N° 2							
Lot N° 3							
Lot N° 4							

3 – Caractéristiques physiques des parcelles du lot n°

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

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 grévant la parcelle

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

G – Etat général physique et chimique des sols

Antécédents :

Dans le passé, existait-il sur la parcelle : une prairie, un bois, une friche, une mare, un chemin, un talus, 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 ?			
Interpération 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 :

H – 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

I – 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, analyse 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.

J – 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

Remarques : 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.

K – Fiche culture légumière

- quels types d'abri ? 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)

L – 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

Identification	Désignation	Référence cadastrale	Année de construction	Surface 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 septique – 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 à traiter 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, sous-bassements, 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, etc.) état-fixation descentes (zinc, fonte, etc., état-fixation).

Murs extérieurs

- arbres fruitiers (en espallier, treille).

Porte 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 – clôtures – 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 le 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 détaillé 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 plastique

Encastré nombre de points lumineux

Nombre de prises et leur nature

2 fils lumière 3 fils force

Branchements terre

Conditionnement d'air :

Eau :

Cheminées :

Evacuation :

Chauffage central :

Equipement fixe particulier :

Observations :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

G – Fiche d'examen de bâtiments d'exploitation

Intérieurs

Eléments 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, le à

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)
-------------------------------------	--------------------------------------

.....
Dijon, le 18 mai 1983

Pour le Préfet et par délégation,
Le secrétaire général, Jean-Pierre MARQUIE

ANNEXE XII

ARRETE PREFECTORAL N° 55/DDAF DU 24 FEVRIER 1997 FIXANT LA COMPOSITION DU COMITE TECHNIQUE DEPARTEMENTAL

Le Préfet de la région de Bourgogne,
Préfet de la Côte d'Or,
Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre National du
Mérite

Vu le décret n° 86-881 du 28 juillet 1986, relatif au Comité Technique Départemental,

Vu l'article L. 411-73 et R 411-20 du Code Rural,

Vu les arrêtés préfectoraux en date des 12 mai 1989 et 15 février 1993, fixant la composition du Comité Technique Départemental,

VU l'arrêt, préfectoral n° 453/DDAF du 13 Septembre 1995, fixant la composition de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux, après le recensement général des votes établis le 8 Février 1995,

Vu les propositions des Membres élus « Bailleurs et Preneurs » de la Commission indiquée ci-dessus, réunie le 7 novembre 1996,

Vu les propositions de la Chambre Départementale d'Agriculture de la Côte d'Or, en date du 2 décembre 1996,

Vu l'avis du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Côte d'Or,

ARRETE

Article 1^{er} : Le Comité Technique Départemental est ainsi composé, sous ma présidence ou mon représentant :

- MEMBRES AYANT VOIX DELIBERATIVE :

- Représentants de la Profession Agricole désignés par les Membres élus « Bailleurs et Preneurs » de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux :

- Titulaire : François ROCAULT Orches 21340-BAUBIGNY
Suppléant : Gérard BRUCHET 21190-EBATY

- Titulaire : Dominique PICOCHÉ 21500-FAIN LES MOUTIERS
Suppléant : Bernard SUBLET 21310-NOIRON SUR BEZE

- Titulaire : Michel BONNARDOT 21250 BONNENCONTRE
Suppléant : Jean Louis LERAT 21270-BINGES

- Titulaire : Dominique BRIOTTET 21110-VARANGES
Suppléant : Guy MUGNIER 21450-VILLAINES EN DUESMOIS

- Titulaire : Gérard BROCHOT Cenfosse 21430-LIERNAIS
Suppléant : Bernard ROUYER 21500-SAVOISY

- MEMBRES AYANT VOIX CONSULTATIVE:

- M le Président de la Caisse Régionale de Crédit Agricole ou son représentant,

- Membres désignés par la Chambre Départementale d'Agriculture :

- Titulaire : Anne-François d'HARCOURT 21540-GROSBOIS EN MONTAGNE
Suppléant : Bernard BESANCENOT 78, rue du Faubou Nicolas 21200-BEAUNE

- Titulaire : Philippe SAUNOIS 21330-MARCENAY
Suppléant : Pierre COQUILLET 21910-BARGES

- M le Directeur Départemental de l'Équipement ou son représentant,

- M le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt ou son représentant,

- M le Directeur Départemental des Services Fiscaux ou son représentant,

ainsi que toute personne dont l'audition est jugée utile par le Comité Technique.

— **Article 2 :** Les arrêtés préfectoraux en date des 12 Mai 1989 et 15 Février 1993 fixant la précédente composition du Comité Technique Départemental, sont abrogés.

Article 3 : Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Côte d'Or, et le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Cet arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs et notifié à chaque membre du Comité Technique.

Fait à Dijon, le 24 février 1997

Le Préfet de la Région Bourgogne et de la Côte d'Or,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,

Stéphane BOUILLON

ANNEXE XIII

Valeur locative des bâtiments d'exploitation à usage viti - vinicole

Généralités :

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.

Détermination de la valeur locative :

La valeur locative des bâtiments d'exploitation à usage viti-vinicole sera calculée séparément en respectant les valeurs minimum et maximum fixées ci-dessous pour chacun des locaux ou chaque caractéristiques de locaux suivants :

I) Logement de matériel viti-vinicole

- Local atelier

- Local de vinification, d'embouteillage, de stockage et d'expédition.

1.1.) Caractéristiques générales et état des bâtiments.

1.2.) Installations spécifiques.

II) 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 valeurs locatives partielles seront fixées d'un commun accord entre les parties en tenant compte des grilles déterminées ci-dessous.

Conformément au dernier alinéa de l'article L 411-11 du Code Rural, 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.

Grilles concernant le calcul du fermage des bâtiments d'exploitation viti-vinicole en Côte d'Or.

Les bâtiments d'exploitation utilisés par le fermier sont loués en fonction des grilles ci-dessous, sur la base d'un fermage maximum de :

I) Pour les bâtiments destinés au logement de matériel viti-vinicole, pour les locaux ateliers et pour les locaux de vinification, d'embouteillage, de stockage et d'expédition :

1.1.) Caractéristiques générales et état des)

bâtiments) 10 €/m² ou

1.2.) Installations spécifiques) 65,6 Francs/m²

II) Pour les caves enterrées : 13 € ou 85,30 Francs à la pièce logeable sur deux rangs.

Auparavant, il est précisé que :

* les aménagements réalisés par le fermier ne sont pas pris en compte pour le calcul du fermage ;

* 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 l'indice I.N.S.E.E. du coût de construction (indice de base 2^e trimestre 2001 : 1 139).

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 d'un fermage maximum de 10 € au mètre carré ou 65,6 francs (valeur novembre 2001) en fonction des grilles ci-dessous

I) *Caractéristiques générales et état des bâtiments*

1.1) Caractéristiques générales – de 0 à 15 points

* Accès immédiat – Abords – Situation – Environnement

1.2) Etat des bâtiments – de 0 à 55 points

* Toitures : -----)
- Etat d'entretien, matériaux utilisés, -)
chêneaux...)

* Murs :)
- Nombre de faces fermées,) 0 à 20
résistance des matériaux utilisés,)
état d'entretien...)

* Ouvertures : Portes et fenêtres :)
- Nombre, taille, maniabilité,)
état d'entretien...) -----

- * Facilité de manutention et déplacement :)
- Piliers, fermes...)
- * Volume et hauteur utilisables) 0 à 20
- * Sol :)
- Nivellement, béton, étanchéité, écoulement...)

- * Installations éclairage et électricité :)
- Qualité des matériaux, des conducteurs,)
- nombre et disposition des prises,)
- normes de sécurité, état d'entretien...) 0 à 15
- * Réseau d'adduction et d'évacuation d'eau.)
- * W-C – Lavabo /)
- Équipement, état d'entretien)

II.) Installations spécifiques :

2.1) Pour le local atelier – de 0 à 30 points

- * Sanitaire, douche, eau chaude
équipement, état d'entretien
- * Chauffages
équipement, état d'entretien...
- * Fosse, quai, établi, espace de rangement,
équipement, état d'entretien...

2.2.) Locaux de vinification, d'embouteillage, de stockage et d'expédition – de 0 à 30 points

- * Sanitaire, douche, eau chaude
équipement, état d'entretien...
- * Bureau, laboratoire
équipement, état d'entretien...
- * Chauffage
équipement, état d'entretien...
- * Installation électrique spécifique
équipement, état d'entretien...
- * Climatisation
équipement, état d'entretien...
- * Existence d'une cave en sous-sol, avec ou sans monte-charge,
avec le rez de chaussée loué au même locataire.
équipement, état d'entretien...

Caves enterrées

Les bâtiments d'exploitation utilisés par le fermier comme cave enterrées sont loués sur la base d'un fermage maximum de 13 € ou 85,3 francs à la pièce logeable sur deux rangs (valeur novembre 2001) en fonction des grilles ci-dessous.

↳ Caractéristiques générales – de 0 à 15 points

- * Accès immédiat – Abords – Situation – Environnement

↳ État des bâtiments et installations spécifiques

– de 0 à 85 points

- * Capacité en pièces (logeables sur deux rangs)
- * Cuverie au rez de chaussée louée au même locataire
- * Monte – charge
- * Facilité de manutention, piliers, allées (chantier de cave)
- * Installation éclairage et électricité (220 V et 380 V)
- * Réseau d'adduction d'eau et d'évacuation.
- * WC – Lavabo
équipement – état d'entretien