

État des lieux

En application de la convention de mise à disposition établie entre les parties, il a été procédé à un état des lieux conformément à l'article L. 411 – alinéas 2 et 3 du Code rural.

Cet état des lieux comprend les rubriques suivantes :

- Un schéma de la situation des immeubles bâtis mis à disposition,
- Pour chaque bâtiment :
 - Une fiche décrivant l'état intérieur
 - Une fiche décrivant l'état extérieur
- Un relevé parcellaire regroupant les parcelles par îlots homogènes
- Une fiche précisant les caractéristiques physiques de l'îlot ou de la parcelle

État des lieux


Département de la Vienne

Sommaire

	Désignation des parties	page 2
	Schéma de la situation des immeubles bâtis	page 3
Fiches "bleu"	Extérieurs, cours et abords, maison d'habitation	pages 4 - 5
	Maison d'habitation – intérieur	page 6
	Maison d'habitation intérieur – identification de l'immeuble pièce par pièce (une fiche est nécessaire pour chaque pièce)	pages 7 - 8
	Maison d'habitation – confort général	page 9
Fiches "jaune"	Bâtiments d'exploitation extérieurs – identification de l'immeuble Utilisation principale (une fiche est nécessaire pour chaque bâtiment référé)	pages 10 - 11
	Bâtiments d'exploitation intérieur – identification de l'immeuble Utilisation principale (une fiche est nécessaire pour chaque bâtiment référé)	pages 12 - 13
Fiches "beige"	Références cadastrales et ventilation des terres et prés Regroupement par îlots homogènes des parcelles cadastrales constituant l'exploitation louée (prévoir des fiches supplémentaires si le nombre d'îlots prévus est insuffisant).	pages 14 - 15
Fiches "vert"	Fiche descriptive par îlot (une fiche est nécessaire pour chaque îlot référé)	pages 16 - 17
Fiches "rose"	Plantations	pages 18 - 19
	Vigne	pages 20 - 21
	Annexe – grille de fermage	pages 22 à 25



Fiche technique

- (1) Rayer la mention inutile
 - (2) Préciser le cas échéant la nature du bail (ex : à long terme)
 - (3) Préciser ici si ce sont les parties elles-mêmes qui rédigent l'état des lieux ou si c'est un intermédiaire, et dans ce cas, indiquer son nom en mentionnant qu'il est accepté des deux parties.
- 

État des lieux

L'an

Entre les soussignés :

Madame et Monsieur
Propriétaires, demeurant

D'une part, et :

Madame et Monsieur
Fermiers, demeurant

D'autre part,

Il a été procédé à un état des lieux, conformément à l'article L. 411-4, alinéa 2 et 3 du Code Rural, de l'exploitation connue sous le nom de :
..... sise

Comprenant :

- (1) - Bâtiments d'habitation et d'exploitation
- (1) - Sans bâtiment d'habitation et d'exploitation
- (1) - Un ensemble de terres d'une surface de :

le tout affermé par bail rural ⁽²⁾

pour une durée de années qui ont compris cours
le suivant acte sous seing privé, notarié ⁽¹⁾ en date
du

Cet état des lieux a été établi contradictoirement entre les parties par ⁽³⁾

Les parties sus-indiquées reconnaissent par les présentes que les immeubles loués se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance dans l'état détaillé ci-après.

Fait enexemplaires
Le.....
A

Le preneur sortant, le bailleur, le preneur entrant

Date :

Emargement :

Schéma de la situation des immeubles bâtis donnés à bail

Ce schéma est destiné à représenter la situation de l'ensemble des bâtiments constituant le corps de ferme 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...)

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

Maison d'habitation

1. Extérieurs

La fiche « Extérieurs » énumère, sans être limitative, les différents éléments pouvant être décrits à l'occasion d'un examen de l'extérieur de l'immeuble. Elle sera à compléter avec le plus grand soin en donnant, notamment, des précisions sur les dégradations pouvant être constatées.

Pour l'établissement de cette fiche, on peut se référer aux précisions suivantes :

- (1) Par « situation », il convient d'entendre l'orientation, la longueur et la largeur et de dire si l'habitation est isolée ou mitoyenne ; attenante à d'autres bâtiments
- (2) « matériaux de construction », il s'agit de décrire la nature des matériaux et la disposition des murs (pierres, briques, bois, etc...), fondations, soubassements, état de ceux-ci, joints ou revêtement, état...
- (3) « ouvertures », il s'agit de noter :
 - encadrement, nature (maçonnerie ou appareil granit, grès calcaire)
 - linteaux, nature, état (granit, autres pierres, bois, ciment, armé, fer)
 - dormant 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)
- (4) « couvertures », il s'agit de décrire :
 - toitures, matériaux (ardoises, petites tuiles de pays, tuiles mécaniques, fibrociment ou 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
- (5) « gouttières », il s'agit de préciser :
 - matériaux (zinc, plastique, etc...) état – fixation – descentes (zinc, fonte, etc... état, fixation).

Maison d'habitation

1. Extérieurs (cour et abords)

Année de construction :

Surface au sol :

Situation (1) :

Eléments	Nature et Etat d'entretien
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cour ▪ Clôtures et barrières ▪ Matériaux de construction (2) ▪ Ouvertures (3) ▪ Couvertures (4) ▪ Gouttières (5) 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Silos ▪ Plates-formes fumier ▪ Fosse à purin (- chemins d'accès) (- moyens d'accès) 	<p>ABORDS</p>

Commentaires :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Date :

Emargement :

Maison d'Habitation

2. Intérieurs

- Nombre de pièces :
- Servitudes, cave :
- Utilisation habituelle des pièces :
.....
.....
.....
- Plan : Description et nombre de pièces (donner des numéros à chacune des pièces)



Maison d'Habitation

3. Intérieurs

Cette fiche est destinée à la description de l'intérieur des bâtiments d'habitation.

Le cadre ci-joint énumère les principaux éléments devant retenir l'attention et être appréciés lors de la visite. Outre la nature et l'état de chaque élément, les dégradations constatées seront mentionnées en précisant leur nature et leur localisation.

La description de chaque bâtiment pourra être complétée par une photographie destinée à donner une idée exacte d'un aspect particulièrement important relevé dans ce bâtiment.

Indiquer également le nombre et l'état des appareils fixes.



Pour l'établissement de cette fiche, on peut se référer aux précisions suivantes :

OUVERTURES :

- portes simples, doubles battants. Peintures et gonds paumelles, serrures et clefs, targettes, verrous, clenches, etc...
- fenêtres (voir portes et en plus : état des boiseries, de la peinture, mastic et nombre de carreaux).

SOLS :

- pavages (type et état). Ciment (localiser les endroits faibles).

MURS ET CLOISONS :

- Revêtement ou non (terre, plâtre, ciment, peinture, etc...).

INSTALLATIONS ELECTRIQUES :

- Installation (date, par qui ?) – Méthode (sous baguettes, sous tubes plastiques, de fer). Présence de fusibles, interrupteurs, prises de courant. Nombre de points lumineux, nombre de prises 2 fils lumières, 3 fils force. Puissance au compteur.

PLAFONDS :

- Poutres, solives, enduits, plâtre, éclairage (état), etc...

Etat des Lieux**Fiche habitation 3**

Date :

Identification :

Emargement :

Pièce n° :

Utilisation principale :

Maison d'Habitation**3. Intérieurs**

Dimensions :

Hauteur sous plafond :

Date de construction :

Eléments	Nature et Etat d'entretien
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ouvertures ▪ Sols ▪ Murs et cloisons ▪ Cheminées ▪ Placards ▪ Plafond ▪ Charpente ▪ Escalier ▪ Installation électrique ▪ Installation eau ▪ Installation chauffage 	

Commentaires :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Date :

Emargement :

Maison d'Habitation

Eléments de confort généraux

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

EAU
 Fournisseurs : Nombre de points de branchement :
 Eau chaude sur l'évier : OUI - NON ... Par quel moyen :

GAZ
 Raccordement à un réseau Alimentation autonome
 ▪ Gaz de ville Butane - Bouteille - Citerne
 ▪ Gaz naturel Butane - Bouteille - Citerne

ELECTRICITE
 Alimentation Puissance au compteur Nombre de prises
 Force (triphase)
 Lumière

EAUX USEES
 Evacuation :
 Tout à l'égout Autres (préciser)

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

WC intérieurs Evacuation : Fosse septique et filtre
 OUI - NON Tout à l'égout
 Autres (préciser)
 Autonome - Dans une salle d'eau

Salle d'eau
 Equipée d'un lavabo – d'un bidet – d'une douche – d'une baignoire
 Moyen de production d'eau chaude

CHAUFFAGE

Autonome pièce par pièce : OUI - NON Nombre de foyers possibles
 Electrique intégré : OUI - NON Nombre de convecteurs :
 Central : Type : Date d'installation :
 Puissance de la chaudière : Combustible :
 Possibilité de production d'eau chaude : OUI - NON
 Nombre de radiateurs :

Commentaires :

Bâtiments d'exploitation

A. Extérieurs

La fiche « extérieurs » énumère, sans être limitative, les différents éléments pouvant être décrits à l'occasion d'un examen de l'extérieur de l'immeuble.

Elle sera à compléter avec le plus grand soin en donnant, notamment, des précisions sur les dégradations pouvant être constatées ou sur tout équipement rattaché au bâtiment (citerne, fosse à purin, fumière).

Pour l'établissement de cette fiche, on peut se référer aux précisions suivantes :

(1) « Matériaux de construction »

Il s'agit de décrire la nature des matériaux et la disposition des murs (pierres, briques, bois, etc...), fondations, soubassements, état de ceux-ci, joints ou revêtements...

(2) « Couverture »

toitures, matériaux (ardoise, tuile, fibrociment, zinc, état de la charpente)

(3) « Gouttières »

Matériaux (zinc, plastique, etc...) état, fixation-descentes (zinc, fonte, etc...), état, fixation...

(4) « Ouvertures »

Nombre, situation, état

Etat des Lieux**Fiche bâtiment 1**

Date :

Identification :

Emargement :

Immeuble :

Bâtiments d'exploitation**A. Extérieurs**

Appréciation d'ensemble

Utilisation :

Date de construction :

Eléments	Nature et Etat d'entretien
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abords ▪ Chemins d'accès moyen ▪ Matériaux de construction (1) ▪ Charpente – couverture (2) ▪ Gouttières (3) ▪ Menuiseries extérieures ▪ Ouvertures (4) 	

Commentaires :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Bâtiments d'exploitation

B. Intérieurs

Cette fiche est destinée à la description de l'intérieur des bâtiments d'exploitation.

Le cadre ci-joint énumère les principaux éléments devant retenir l'attention et être appréciés lors de la visite. Outre la nature et l'état de chaque élément, les dégradations constatées seront mentionnées ne précisant leur nature et leur localisation.

La description de chaque bâtiment pourra être complétée par une photographie destinée à donner une idée exacte d'un aspect particulièrement important relevé dans ce bâtiment. La photographie sera alors répertoriée sous le même sigle que le bâtiment.

Indiquer également le nombre et l'état des appareils fixes.



Pour l'établissement de cette fiche, on peut se référer aux précisions suivantes :

OUVERTURES	portes simples, doubles battants. Peinture et gonds paumelles, serrures et clefs, targettes, clenches, verrous, etc... Fenêtres (voir portes et en plus : état des boiseries, de la peinture, mastic et nombre de carreaux).
SOLS	pavage (types et état). Ciment (localiser les endroits faibles).
MURS ET CLOISONS	installation (date, par qui ?). Méthode (sous baguettes, sous tubes plastiques, de fer). Présence de fusibles, interrupteurs, prises de courant. Nombre de points lumineux, nombre de prises 2 fils lumières, 3 fils Force. Puissance au compteur.
PLAFOND	poutres, solives, enduits, plâtre, éclairage, etc...
ELEMENTS SPECIFIQUES	apporter les informations complémentaires et les précisions nécessaires pour les bâtiments du type stabulation libre, chevrerie, porcherie... et autres bâtiments spécifiques.

Etat des Lieux

Fiche bâtiment 2

Date :

Identification :

Emargement :

Immeuble :

Bâtiments d'exploitation

B. Intérieurs

Appréciation d'ensemble

Utilisation :

Date de construction :

Eléments	Nature et Etat d'entretien
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ouvertures ▪ Sols ▪ Murs et cloisons ▪ Installation électrique ▪ Adduction d'eau ▪ Plafonds ▪ Charpente ▪ Eléments spécifiques 	

Commentaires :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A. « Références cadastrales et ventilation des terres et prés »

Ce cadre sera utilisé par les parties pour regrouper l'ensemble des terres, herbages, pacages, pâturages, prés et plantations faisant l'objet du bail en autant d'îlots que la situation sera donc une parcelle ou un ensemble homogène de parcelles faisant l'objet d'un même assolement.

Chaque îlot sera identifié sous un numéro précisant la commune, le lieu-dit, les références cadastrales, la classe cadastrale des terres, la nature de culture au jour de l'état des lieux, la surface ainsi que les tenants et aboutissants si cela est nécessaire. Il sera utile, pour certaines régions, d'y inclure une colonne portant la mention du classement de la terre au PLU.

Par « tenant et aboutissants », il convient d'entendre les éléments physiques de l'environnement immédiat (routes, bois, chemins, etc...).

Si les parcelles ne peuvent pas être regroupées en îlots homogènes, il conviendra de faire le relevé de ces parcelles sur la fiche.

Par îlots homogènes, il convient d'entendre une ou plusieurs parcelles cadastrées au regard de ces qualités agronomiques : sol, sous-sol...

L'îlot homogène peut ne comprendre qu'une partie de parcelle, lorsque celle-ci n'est pas homogène au regard des deux critères énoncés ci-dessus.

Date :

Emargement :

A. « Références cadastrales et ventilation des terres et prés »

Regroupent par îlots homogènes des parcelles cadastrales constituant l'exploitation louée

	ILOTS n°	ILOTS n°	ILOTS n°	ILOTS n°	ILOTS n°	ILOTS n°	OBSERVATIONS
N° des parcelles							
Commune							
Lieu-dit							
Références cadastrales							
Nature de culture							
Surface							
Nature du sol							

B. « Environnement général des terres, herbages, prés, pâturages, pacages ou parcours »

Cette fiche permet de donner une photographie écrite de la parcelle ou de l'îlot.
Rappelons qu'il convient d'élaborer une fiche par îlot.

Sont aussi à noter les servitudes grevant la parcelle :

- servitude de passage,
- mais aussi surplomb de lignes électriques
- ou présence de canalisations enterrées (eau, gaz, produits pétroliers, etc...).

Pour la clarté de la présentation, il convient de faire une fiche par îlot.

Date :

Emargement :

B. Fiche descriptive par îlot

Caractéristiques physiques, terre, pâturages, pacages ou parcours

N° de l'îlot

Superficie totale de l'îlot (A)		
1. Eléments « terrains » - Notation ha sur		85
- Qualité et nature du sol	60	
- Régime des eaux	8	
- Morcellement, forme, présence d'arbres	8	
- Accès, éloignement	5	
- Relief, exposition, altitude	4	

Note/ma par îlot (B)	
Note pondérée par îlot (B x A)	

Le Bornage

Les bornes existantes : OUI - NON

Si OUI : Nature

.....

Localisation :

.....

Les haies

- situation :

- hauteur moyenne :

- largeur moyenne :

- végétation constituant la haie :

.....

Les clôtures

- nature :

- état neuf, de service, vétuste, hors d'usage

.....

- longueur totale :

Remarques : (localisation, nature et état des barrières)

.....

.....

Fosses, mares, point d'eau

- nature :

- fonction :

- profondeur :

- état d'entretien :

- curage :

Servitudes grevant la parcelle

- passage de ligne électrique : OUI - NON

- droit de passage :

- autres : (présence d'arbres, forme...) :

.....

Nature du sol

Présence de cailloux :

important - faible - moyen

Nature : silex, calcaire, autres :

.....

Humidité

saint - humide - très humide

Localisation des parties les plus humides :

.....

Propreté

très propre - propre - sale - très sale

Nature des adventives :

.....

Drainage

- date de la réalisation :

- caractéristiques :

- état de fonctionnement :

- caractéristiques :

.....

Irrigation

Existe-t-il des possibilités d'irrigation : OUI - NON

Si OUI : lesquelles :

.....

.....

OBSERVATIONS GENERALES

Caractéristiques Physiques

C. Plantations

Cette fiche doit être établie pour chaque îlot comportant des plantations.

Date :

Emargement :

C. Plantations

Caractéristiques Physiques

Caractéristiques et productivité

La Plantation

Type d'implantation : basses, tiges, haies fruitières, hautes tiges, etc...

Espèces : variétés :

Nombre d'éléments productifs : Age de la plantation :

Etat des éléments productifs :

Nombre d'éléments productifs ayant fait l'objet d'un remplacement récent :

Année : Nombre :

Façons culturales et traitements spécifiques à la plantation

Années : Nature et effets :

La production

Nature : Destination :

Rendement : Appréciation :

Dernières récoltes

- il y a 1 an :

- il y a 2 ans :

- il y a 3 ans :

- il y a 4 ans :

- il y a 5 ans :

Commentaires :

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

Caractéristiques Physiques

D. Vignes

Cette fiche doit être établie pour chaque îlot comportant des vignes.

Nous rappelons que cette fiche est à établir en autant d'exemplaires qu'il y a d'îlots de vignes.

Date :

Emargement :

D. Vignes

Caractéristiques Physiques

Lieu dit

Référence cadastrale	Surface de la parcelle	Dont surface en vigne	Classement du terrain	Variété de la plantation
Section n°	Ha a ca	Ha a ca	AOC VDQS VCC	
Ensemble				

- âge de la plantation :
- cépage et porte greffe :
- état du palissage :
- % de pieds manquants :
- état sanitaire de la plantation :
- écoulement des eaux :
- fumures :
- écartement des rangs :
- espacement des plants :
- divers :

Evaluation du rendement moyen du vignoble loué

5 années	Déclaration de récolte (production)	Surfaces	Rendement moyen annuel	Observations éventuelles
		Ha a ca		
Totaux	A hl	B	C hl/ha	C égal à A : B

Commentaires :

.....

.....

.....

Evaluation de la valeur locative des biens loués

(extrait de l'arrêté Préfectoral du 30 juin 1997 n° 97/DDA/SEA/346)

1- Pour les terres et les prairies

La qualité des terres s'apprécie pour les terres nues, par une notation basée sur 100 "points fermage" par hectare, établie conjointement par le bailleur et le preneur, selon les éléments suivants :

Terres : Nombre maximum de points attribués par hectare :

▪ Qualité et état du sol	70
▪ Régime des eaux	10
▪ Morcellement, forme, présence d'arbres	15
▪ Accès, éloignement, relief...	5
	100

2- Pour la maison d'habitation

La valeur locative de la maison d'habitation est globale et exprimée en valeur monétaire, quelle que soit la superficie de l'exploitation louée par le bailleur.

Maison : nombre maximum de points attribués : 1850 (si la maison d'habitation comprend tous les critères, en bon état et de dimension suffisante).

- **Définition de la maison individuelle : 600 points**
(bâtiment de type traditionnel en bon état d'entretien dont le clos et le couvert sont assurés et comprenant l'eau courante intérieure et une installation électrique conforme aux normes de sécurité)
- **Majorations :**
 - Pour une cuisine : 55
 - Par chambre supplémentaire : 160
(80 par chambre limitée à 2)
 - Pour une salle de séjour : 92
 - Par accès indépendant à chaque pièce supplémentaire dans la limite de 3 : 90
(30 points par pièce bénéficiant d'une entrée indépendante intérieure)
 - En présence d'une pièce pouvant faire office de bureau : 44
(Superficie mini : 10 m²)
 - En présence de WC intérieur indépendant : 92
 - Pour une salle d'eau comprenant : 120
 - Une baignoire : 30
 - Une douche : 18
 - Un lavabo : 18
 - Un bidet : 18
 - Un carrelage ou revêtement étanche sur les murs : 36
 - Chauffage central : 188
 - Isolation thermique satisfaisante : 256
 - En présence d'une cave, d'un garage, d'un sous-sol : 120
 - Sous-sol et garage attenant avec accès directeur intérieur : 120
 - Garage indépendant : 55
 - Cave : 28
 - Pour les abords immédiats : 33

- **Minorations :**

- Remaniement des couvertures (à la charge du fermier) : 55
- Humidité – insalubrité : 55
- Absence de pièce : 80

3- Pour les bâtiments d'exploitation et les vignes

Se référer à l'arrêté préfectoral du 30 juin 1997

Date :

Annexe

Emargement :

Méthode pour l'évaluation de la valeur locative d'une exploitation

Siège de l'exploitation :

Date de l'évaluation :

TOTAUX

1) ELEMENTS « TERRAINS » (Notation par hectare sur 100 points)

Parcelles ou îlots

Superficie en ha (A)

- Qualité et état du sol / 70 points
- Régime des eaux / 10 points
- Morcellement, forme, présence d'arbres / 15 points
- Accès, éloignement, relief / 5 points

Note/ha (B) / 100 points

Note pondérée par îlot (A x B)

Valeur totale (A x B) x valeur du point fermage

2) ELEMENTS « BATIMENTS D'EXPLOITATION » (Evaluation en F/m²)

Bâtiments

Catégorie

Surface en m² (C)

Valeur F/m² (D)

Valeur totale (C X D)

3) ELEMENTS « BATIMENTS D'HABITATION »

Valeur totale HABITATIONS

TOTAL GENERAL AVANT MODULATION (E) =

4) MODULATION EN PLUS OU EN MOINS DU TOTAL GENERAL (E)

- A) Existence d'une clause de reprise : = 8 % -
- Absence de clause de reprise : - baux de 12 ans = + 5 % +
- baux de 15 ans = + 10 % +
- B) Existence d'une clause restrictive sur bail à long terme : - 5 % -
- Absence de clause de restrictive : - baux de 18 ans = + 15 % +
- baux de 25 ans = + 20 % +
- baux de carrière = + 25 % +

TOTAL DES MODULATIONS (+ ou -)

TOTAL GENERAL VALEUR LOCATIVE

Méthode pour l'évaluation de la valeur locative de la maison d'habitation

		Nbre de points	Maximum			Nbre de points	Maximum
1) MAISON « TRADITIONNELLE »				3) MINORATIONS			
	Base (cf. arrêté préfectoral)		600		Remaniement des couvertures		55
2) MAJORATIONS					Humidité, insalubrité		55
	Cuisine		55		Absence de pièce (base)		80
	1° chambre supplémentaire		80				
	2° chambre supplémentaire		80				
	Séjour		92				
	1° accès indépendant		30				
	2° accès indépendant		30				
	3° accès indépendant		30				
	Bureau avec accès intérieur		28				
	Ou bureau avec accès extérieur		ou 44				
	WC indépendant (intérieur)		92				
SALLE D'EAU : - baignoire			30				
	- douche		18				
	- lavabo		18				
	- bidet		18				
	- carrelage		36				
CHAUFFAGE CENTRAL			188				
ISOLATION THERMIQUE			256				
Annexes :							
	- sous-sol et garage attenant		120				
	- garage indépendant		55				
	- cave		28				
Abords immédiats et jardins d'agrément			28				
TOTAL (A)			Maxi : 1850	TOTAL DE MINORATIONS (B)			

TOTAL GENERAL (A – B) = ... x valeur du point fermage =

