

Annexe 2 à l'arrêté n° 2024-0274 du 14/02/2024
relatif au contrat type départemental de bail rural
ÉTAT DES LIEUX TYPE - département du Cher

PRÉAMBULE

Articles L411-4 et L416-6 du Code Rural :

« Les contrats de baux ruraux doivent être écrits.

A défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux.

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fond et les cultures.

Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Le bail à long terme régi par les dispositions du présent chapitre doit être suivi d'un état des lieux établi selon les dispositions de l'article L. 411-4 du CRPM.

AVERTISSEMENT :

Le présent état des lieux-type n'a pas un caractère obligatoire, mais constitue un schéma mis à la disposition des bailleurs et des preneurs, pour l'application de l'article L411-4 du CRPM.

Un état des lieux est nécessaire. Il est obligatoire dans le cadre du bail à long terme. Il doit être objectif et précis, ce qui suppose bonne foi et compétence pour son établissement.

L'intérêt de l'état des lieux est majeur pour chacune des parties, tout particulièrement du fait de la durée prolongée du bail rural et de l'existence d'une activité économique qui suppose différents investissements de nature à modifier le fond.

Dès l'entrée en jouissance sur le fond, l'état des lieux permet de lister les travaux qui peuvent être à la charge des parties au bail.

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation du bail pour dégradation du fond, le bailleur pourra établir la preuve des atteintes grâce à l'état des lieux. A la sortie du preneur, la détermination des améliorations de nature à ouvrir des droits à indemnisation sera aussi rendue possible.

L'expertise effectuée dans le cadre de l'arrêté préfectoral fixant la valeur locative des biens ruraux ne se substitue pas à l'état des lieux. Il est recommandé d'annexer tous plans, croquis et/ou photographies datés (en particulier des bâtiments) susceptibles d'en accréditer la précision.

Il est possible de le faire établir par un expert foncier agricole, celui-ci garantissant l'impartialité, ce qui peut éviter certains conflits et désaccords sur l'état des biens et permet d'avoir un état des lieux se rapprochant au plus juste de la réalité de la situation. C'est encore plus vrai pour des activités agricoles entraînant une valeur ajoutée importante à l'exploitation.

ENREGISTREMENT DE L'ÉTAT DES LIEUX :

L'obligation d'enregistrer des baux écrits de 9 ans a été supprimée depuis la loi n°98-1267 du 30 décembre 1998 (article 12).

Cependant il paraît toujours utile de faire enregistrer (moyennant un droit fixe), un bail sous seing privé, rédigé en 3 exemplaires, accompagné de l'état des lieux.

L'enregistrement confère, en effet, une date certaine au bail.

Il est conseillé de faire enregistrer ou d'établir le bail par acte notarié, car un bail sous seing privé non enregistré est valable mais offre peu de protection au preneur en place en cas de contentieux.

En effet, la portée civile de l'enregistrement du bail découle de l'article 1328 du code civil qui dispose que les actes sous seing privé ont date certaine contre les tiers notamment à compter du jour où ils ont été enregistrés.

La forme authentique (acte notarié) reste obligatoire pour les locations d'une durée supérieure à 12 ans (baux à long terme, baux cessibles hors cadre familial par exemple) et pour les contrats de moindre durée portant quittance ou cession d'une somme équivalente à 3 années de fermages échus. De tels baux doivent être publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des biens et par conséquent, dressés en la forme authentique et donc par acte notarié (décret n° 55-22, 4 janvier 1955, art. 28, 1°, b).

À défaut d'accomplissement des formalités de publicité pour un bail d'une durée supérieure à 12 ans, le bail ne peut jamais être opposé aux tiers (en cas d'acquisition de la terre louée par un nouveau propriétaire par exemple) (voir décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, art. 30, 3°).

Ce document est un outil mis à la disposition des parties qui pourra être détaillé autant que de besoin.

ETAT DES LIEUX

Les soussignés :

Le Bailleur :

Nom et adresse du propriétaire :

Qualité : _____

Et le Preneur :

Nom et adresse du preneur :

Reconnaissent que l'exploitation agricole de :

_____ ,
située sur la(es) commune(s) de :

_____ ,
d'une surface totale de _____ hectares, _____ centiares et _____ ares, louée par le
bailleur au preneur pour une durée de _____ ans, ayant commencé à courir le
_____ pour se terminer le _____, dont les originaux
portent les mentions suivantes : «enregistré à _____, le _____,
bordereau _____, numéro _____», se trouvait au moment de l'entrée en jouissance de M
_____ dans l'état décrit ci-après.

Un plan de situation daté (entrée dans les terres) sera joint à l'état des lieux en cours.

Cet état des lieux sera annexé au bail en cours.

I – LOTS DE PARCELLES – TYPE DE MORCELLEMENT – CONDUITE D'EXPLOITATION

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

ETAT DES LIEUX TYPE

Identification	Commune	Lieu-dit	Références cadastrales	Nature de cultures	Surface	Analyse de sols (Oui/Non)	Contrat en cours (MAE, Bio ...)	Observations (servitudes, contraintes environnementales...)
Ex : Lot 1	Bourges	Le chemin creux	ZA14, 15 et ZN 20	Blé	12 ha 20 ca 05a	Oui	MAE	Servitude Natura 2000
Lot 1								
Lot 2								
Lot 3								
Lot 4								
Lot 5								
Lot 6								

II – CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DES PARCELLES

A photocopier pour chaque lot

A – Terres labourables

Lot n° ____ :

Superficie totale : _____ ha _____ ca et _____ a.

Classement cadastral et PAC : _____

Particularités du lot :

Éléments topographiques	Si oui, cocher la case	Remarques et description
Bornage et clôtures	<input type="checkbox"/>	
Facilité d'exploitation	<input type="checkbox"/>	
Accidents du sol	<input type="checkbox"/>	
Pierres errantes ou en banc	<input type="checkbox"/>	
Parcelles drainées	<input type="checkbox"/>	Si non, nécessité de drainer ? (État à vérifier conseillé)
Canalisations enterrées d'irrigation	<input type="checkbox"/>	
Végétations adventices	<input type="checkbox"/>	
Haies	<input type="checkbox"/>	
Arbres	<input type="checkbox"/>	
Mares, plans d'eau	<input type="checkbox"/>	
Cours d'eau classé	<input type="checkbox"/>	

Entretien et rendements moyens des 5 dernières années du fermier sortant (si données disponibles) :

Année	Production	Rendement comparé au rendement départemental moyen	Analyse de sols (date)
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 :			

B – Surfaces Herbagères

A photocopier pour chaque lot

Lot n° ____ :

Superficie totale : _____ ha _____ ca et _____ a.

Nombres de parcelles : _____

Classement cadastral et PAC (PT ou PP):

Particularités :

Eléments topographiques	Si oui, cocher la case	Remarques éventuelles
Bornage et clôtures	<input type="checkbox"/>	
Facilité d'exploitation	<input type="checkbox"/>	
Accidents du sol	<input type="checkbox"/>	
Pierres errantes ou en banc	<input type="checkbox"/>	
Haies	<input type="checkbox"/>	
Arbres	<input type="checkbox"/>	
Mares, points d'eau	<input type="checkbox"/>	
Cours d'eau classé	<input type="checkbox"/>	
Proportion légumineuses	<input type="checkbox"/>	
Proportion graminées	<input type="checkbox"/>	
Présence adventices	<input type="checkbox"/>	Présence d'espèces invasives ?
Abreuvoirs	<input type="checkbox"/>	
Décrire les ouvertures		

Rendements moyens :

Année	Chargement (UGB/ha)	Rendement (tonnes foin/ha) comparé au rendement départemental moyen
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 :		

Descriptifs des clôtures :

Parcelles : section, n°	État des piquets	État des fils

C – Vignes

C1 – Vignes plantées et plantations appartenant au bailleur :

A photocopier pour chaque lot

Lot cultural n° _____ :

Superficie totale : _____ ha _____ ca et _____ a.

Références et surfaces cadastrales des parcelles du lot cultural :

Parcelle : section, numéro

Cépages cultivés et classement du vignoble :

Rendements moyens du lot cultural :

Année	Rendement	Analyse de sols (date)
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 :		

Descriptifs des vignes :

Année de plantation :

Aspect des plants : Très bon
 Bon
 Mauvais
 Présence de maladie

Description des plants (aspect sanitaire et végétatif) :

Nombre de plants (ou complants) à l'hectare (densité):

Observations (pourcentage de manquants, nature et état du palissage, remplacements des plants) :

Équipements appartenant au bailleur (protection antigel, irrigation...) :

C2 – Terres viticoles nues

A photocopier pour chaque lot

Lot cultural n° _____ :

Superficie totale : _____ ha _____ ca et _____ a.

Références et surfaces cadastrales des parcelles du lot cultural :

Parcelle : section, numéro

Classement viticole de la terre :

Particularités du lot :

Eléments topographiques	Si oui, cocher la case	Remarques et descriptions
Bornage et clôtures	<input type="checkbox"/>	
Facilité d'exploitation	<input type="checkbox"/>	
Accidents du sol	<input type="checkbox"/>	
Pierres errantes ou en banc	<input type="checkbox"/>	
Parcelles drainées	<input type="checkbox"/>	Si non, nécessité de drainer ? (<i>État à vérifier conseillé</i>)
Végétations adventices	<input type="checkbox"/>	
Haies	<input type="checkbox"/>	
Arbres	<input type="checkbox"/>	
Mares, plans d'eau	<input type="checkbox"/>	
Cours d'eau classé	<input type="checkbox"/>	
Accès et tournières	<input type="checkbox"/>	

D – Vergers

A photocopier pour chaque lot

Lot n° _____ :

Superficie totale : _____ ha _____ ca et _____ a.

Nombres de parcelles : _____

Classement cadastral :

Parcelle : section, numéro

Variété cultivée sur porte greffe :

Rendements moyens :

Année	Rendement	Analyse de sols (date)
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 :		

Descriptifs des vergers :

Année de plantation : _____

- Aspect des arbres : Très bon
 Bon
 Mauvais
 Présence de maladie

Description des arbres (aspect sanitaire et végétatif):

Nombre d'arbres à l'hectare (densité) :

Observations (pourcentage de manquants...) :

Équipements appartenant au bailleur (protection antigel, filet anti-grêle, type d'irrigation...) :

III – SITUATION ET DESCRIPTION DES IMMEUBLES BÂTIS

Voir l'alinéa 2-2 a) et b) de l'arrêté préfectoral n° 2022-1226 du 10 octobre 2022 relatif à la méthodologie permettant d'établir la valeur locative des bâtiments d'exploitation.

A- Bâtiments d'exploitation

A photocopier pour chaque bâtiment.

Bâtiment : Joindre plans et photos datés et descriptif intérieur/extérieur et abords

-Situation cadastrale :

- Superficie : _____

- Année de construction : _____

- Etat Charpente, toiture, Gros Œuvre (1) : _____

- Etat des aménagements intérieurs(2) : _____

- Équipements (3) :

- Fonctionnalité (4) :

- Diagnostic (si existant) :

Observations particulières :

1 : Neuf - Bon – Moyen – Médiocre

2 : Neuf - Bon – Moyen – Médiocre

3 : électricité, mode de stabulation, salle de traite, évacuation fumiers, ... + Neuf - Bon – Moyen – Médiocre

4 : Selon les catégories de l'arrêté préfectoral 2022-1226 du 10 octobre 2022 fixant la méthodologie permettant d'établir la valeur locative.

B – Maisons d'habitation

Joindre plans et photos datés. Diagnostics réglementaires à joindre.

Voir article 6 (alinéa 6-2 Établissement des catégories de logement d'habitation) de l'arrêté préfectoral n° 2022-1226 du 10 octobre 2022 relatif à la méthodologie permettant d'établir la valeur locative des maisons d'habitation.

Date de construction de la maison : _____

Descriptif extérieur :

Situation de l'habitation (*séparée du bâtiment exploitation - contiguë – imbriquée...*):

État de la mise aux normes de l'habitation :

La maison d'habitation d'une exploitation est soumise aux mêmes obligations de diagnostic locatif que tout logement urbain et le décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location, s'applique sans restriction.

Selon les catégories de l'arrêté préfectoral n° 2022-1226 du 10 octobre 2022 fixant la méthodologie permettant d'établir la valeur locative.

Pièces	Aspect : Entretien et conservation (1)	Importance – Surface (2)	Confort : équipements présents (3)

1 : Neuf - Bon – Moyen – Médiocre

2 : Indiquer la superficie + Neuf - Bon – Moyen – Médiocre

3 : électricité, chauffage, huisseries, éclairage ... + Neuf - Bon – Moyen – Médiocre

IV – DIVERS

A – Haies, bosquets et arbres isolés :

Localisation, références cadastrales, nature, âge, dimension, état ... A compléter

B – Chemins d'exploitation

Etat : carrossable en véhicule léger
 carrossable en 4x4
 carrossable en tracteur

Revêtement : stabilisé
 terre
 pierre
 goudron

Largeur : _____

Remarques éventuelles :

C – Servitudes

Droits de passage, lignes électriques, canalisation, emplacements ...

/// Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, le bien loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles relatées ci-après :

D – Irrigation

Nature de la ressource :

Forage	Décrire : _____ _____ _____ Année de mise en service : _____ Coupe technique à annexer Matière du tubage : // Acier // PVC
Prélèvement rivière	Décrire : _____ _____ _____ Année de mise en service : _____ Point de prélèvement : _____ _____ Lieu de prélèvement : _____ _____
Retenue	Décrire : _____ _____ _____ _____ Année de mise en service : _____ Date de construction : _____ Capacité : _____ État de la digue – État du fond : _____ _____ État de la vanne de vidange : _____ _____ État de l'exutoire / du déversoir : _____ _____ Présence de nuisibles : _____ _____
Présence de canalisations enterrées	Année de mise en service : _____ Longueur : _____ Diamètre : _____ Pression : _____ État des canalisations : _____ Profondeur d'implantation des canalisations : _____

E – Observations :

V – ETAT DES LIEUX DE SORTIE

- En cas d'état des lieux de sortie, le preneur sortant peut prétendre, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, pour les améliorations, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, conformément à l'article L.411-69 du CRPM et suivants (A condition qu'un état des lieux d'entrée ait été établi, afin de déterminer les améliorations apportées).

Les améliorations seront listées ci-dessous et les factures relatives à ces investissements seront jointes.

-

-

-

-

-

- En cas d'état des lieux de sortie, le bailleur peut prétendre à une indemnité égale au montant du préjudice subi s'il apparaît une dégradation du bien loué, conformément à l'article L.411-72 du CRPM.

Les dégradations seront listées ci-dessous.

-

-

-

VI – FRAIS

Tous les frais et honoraires que comporte l'établissement du présent état des lieux sont à la charge du bailleur et du preneur soussignés, chacun à raison de la moitié.

Fait à _____, le _____,

Le(s) bailleur(s),

Le(s) preneur(s),

*Chaque partie paraphe toutes les pages,
Signatures sur la dernière page, précédées de la mention «lu et approuvé »*