



PRÉFECTURE DE LA GIRONDE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
ET DE LA MER DE LA GIRONDE**
Service Agriculture, Forêt et Développement Rural

Arrêté du **2 DEC. 2013**

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
RELATIF À L'APPLICATION DU STATUT DU FERMAGE
DANS LE DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE
PRÉFET DE LA GIRONDE
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE,**

VU le Livre IV du Code rural et de la pêche maritime,
VU le Code civil modifié,
VU La Loi n°2005-157 sur le développement des territoires ruraux du 23/02/2005,
VU la Loi n° 2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche maritime du 27 juillet 2010,
VU les articles L 411-11 et suivants et les articles R 411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime,
VU l'avis de la Commission consultative paritaire des baux ruraux de la Gironde en date du 11/10/2013,
SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde.

ARRÊTÉ

ARTICLE PREMIER - L'arrêté préfectoral du 10 Mai 2007, modifié et complété par les arrêtés préfectoraux du 27 juillet 2009 et 21 avril 2010, est abrogé et remplacé par les dispositions ci-après, s'appliquant à l'ensemble du Département de la Gironde et quelle que soit la région dans laquelle ces exploitations et ces terrains sont situés.

- Le prix de chaque fermage est constitué d'une part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues, et d'autre part des bâtiments d'habitation. Il est fixé en monnaie.
- Pour les terres nues portant des cultures permanentes, viticoles et arboricoles, le loyer est évalué en quantité de denrées.
- Selon les dispositions de l'article L411-4 du Code Rural, les contrats de baux ruraux doivent être écrits et un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance, ou dans le mois qui suit celle-ci. À défaut d'écrit, c'est le bail type départemental qui s'applique dont un exemplaire est joint en annexe et qui forme un tout avec le présent arrêté. Il est recommandé, dans tous les cas, d'établir un état des lieux qui doit permettre la détermination du loyer conformément aux dispositions du présent arrêté.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRES ARABLES ET PRAIRIES

- Le présent barème des minima et maxima fixés en monnaie, est établi pour des terres arables et des prairies affermées sans bâtiment (dites : terres ou prairies nues).

– Les terres et prairies d'un même bail doivent, obligatoirement, être différenciées au contrat selon les catégories ci-après définies en fonction de la qualité et la potentialité des sols, tels qu'ils se comportent et sont en état à la date de la signature du bail ou à la date de prise d'effet du bail.

– La nature, la surface et la catégorie de chaque parcelle de terre ou prairie doivent être mentionnées au bail ainsi qu'à l'état des lieux préalable à la signature du bail.

A - CATÉGORIES

La définition des catégories des terres et prairies est la suivante :

- La 1^{ère} catégorie correspond aux terres et prairies de très bonne, ou bonne qualité.
- La 2^{ème} catégorie correspond aux terres et prairies de qualité moyenne.
- La 3^{ème} catégorie correspond aux terres et prairies de qualité médiocre.

1- Terres arables

- 1^{ère} catégorie : terre de limon profond ou argilo-calcaire de très bonne fertilité et naturellement productive en terrain plat ou de faible pente, d'accès facile.
- 2^{ème} catégorie : terre de limon moins profonde d'argile ou de calcaire sédimentaire, de fertilité moyenne ou encore, terre de 1^{ère} catégorie d'accès plus difficile ou en pente notoire.
- 3^{ème} catégorie : terre caillouteuse ou calcaire de fertilité médiocre, présentant un excès d'humidité ou une aridité notoire ou étant éventuellement d'accès difficile.

2- Prairies

- 1^{ère} catégorie : prairie sur sol profond et sain, bien situés ;éventuellement en bordure de ruisseau ou avec existence ou possibilité d'un point d'eau ; d'accès facile et de faible pente.
- 2^{ème} catégorie : prairie sur sol moins profond ; de qualité moyenne, sans point d'eau, ou prairie de 1^{ère} catégorie d'accès plus difficile ou en pente notoire.
- 3^{ème} catégorie : Prairie sur sol de médiocre qualité avec excès d'humidité ou d'aridité ; d'accès éventuellement difficile ou en pente forte.

B - CLASSIFICATION

La classification des terres et prairies sera librement débattue entre les parties contractantes en fonction des critères ci-dessus définis et au vu de l'état des lieux.

À défaut, elle sera fixée à dire d'expert.

Cette classification en catégorie des terres et prairies de Gironde, base du prix des fermages, ne devra pas être confondue avec la classification des classes cadastrales, affectée à ces mêmes parcelles ; les références cadastrales n'ayant ni la même nature, ni la même utilisation.

C - LES MINIMA ET MAXIMA

Les prix maximum et minimum devant servir, pour chaque catégorie, de référence aux prix des fermages en monnaie des terres arables (cultures générales) et des prairies de la Gironde sont fixés à l'hectare et par an sur les bases suivantes :

CATEGORIE	MINIMUM (valeur 2013) en euros	MAXIMUM (valeur 2013) en euros
<i>1^{ère} catégorie</i>	134,70	238,77
<i>2^{ème} catégorie</i>	62,45	134,70
<i>3^{ème} catégorie</i>	27,52	62,45

(Indice national des fermages 2013 : 106,68)

Ils seront actualisés chaque année selon la variation de l'indice national des fermages publié par arrêté préfectoral départemental.

D - CATÉGORIES EXCEPTIONNELLES

a) Pour les terres arables et prairies de très grande fertilité, équipées de système d'irrigation, de drainage ou autres aménagements fonciers assurant des rendements très élevés, situées éventuellement dans des sites climatiquement favorisés, il est prévu une «catégorie exceptionnelle» dont les minima et maxima peuvent atteindre le coefficient 2 de la 1^{ère} catégorie sans pouvoir le dépasser.

b) Pour les terres sableuses des régions girondines des Landes de Gascogne dont les terres ont été assainies, possédant des équipements adaptés, notamment des installations d'irrigation (forage, transformateur, station de pompage et conduite d'eau) assurant un débit d'eau suffisant, il est créé une « catégorie exceptionnelle » dont les minima et maxima peuvent atteindre le coefficient 1,6 applicable aux chiffres minima et maxima de la 2^{ème} catégorie sans le dépasser.

c) Pour les terrains et prairies de faible productivité, terrains de sable sec ou terres et prairies humides ou inondables, à structures particulières, d'usage incommode tels que :

- pare-feu, terres situées sous lignes électriques,
- friches, parcours boisés, peu favorables à des cultures performantes,

il est créé une « catégorie » exceptionnelle dont les minima et maxima peuvent atteindre le coefficient minimum 0,6 applicable aux chiffres minima et maxima de la 3^{ème} catégorie, sans être inférieur.

ARTICLE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CULTURES MARAICHÈRES ET HORTICOLES

A - CATÉGORIES POUR L'ENSEMBLE DU DÉPARTEMENT (HORS LANDES GIRONDINES)

— **1^{ère} catégorie :** Terrain sec filtrant, accessible aux engins à toute période de l'année, irrigué et drainé de bonne qualité agronomique (deux cultures possibles dans l'année).

— **2^{ème} catégorie :** Terrain de qualité agronomique moyenne irrigué et drainé moins accessible (pouvant permettre deux cultures).

— **3^{ème} catégorie :** Terrain de moindre fertilité et d'accès difficile ou en pente.

CATÉGORIE	MINIMUM (valeur 2013) en euros	MAXIMUM (valeur 2013) en euros
1 ^{ère} catégorie	530,45	707,29
2 ^{ème} catégorie	353,64	530,45
3 ^{ème} catégorie	130,84	353,64

(Indice national des fermages 2013 : 106,68)

Les seuils en monnaie seront actualisés chaque année selon la variation de l'Indice national des fermages publié par arrêté préfectoral départemental.

B - LANDES GIRONDINES

Pour les terres sableuses des régions girondines des Landes de Gascogne, assainies, possédant des équipements adaptés, notamment des installations d'irrigation (forage, transformateur, station de pompage et conduite d'eau) assurant un débit d'eau suffisant, il est créé une « catégorie exceptionnelle » dont les minima et maxima peuvent atteindre le coefficient 1,6 applicable au chiffre minimum et maximum des terres nues de la 2^{ème} catégorie, sans le dépasser.

ARTICLE 4 : BÂTIMENTS D'HABITATION

Les minima et maxima des loyers d'habitation sont fixés en euros par m² de surface habitable.

Ces montants sont arrêtés par catégories en fonction d'une série de critères : état d'entretien et de conservation des logements, importance, confort et situation par rapport à l'exploitation.

A – CATÉGORIES

Les bâtiments d'habitation doivent répondre aux caractéristiques d'un logement décent telles définies par la réglementation en vigueur. Ils sont classés selon les critères établis pour les 2 catégories suivantes :

- **1^{ère} catégorie :** maison ou appartement de construction neuve ou récente, voire restaurée présentant un bon état d'entretien tant extérieur (murs, toiture, gros œuvre, menuiseries) qu'intérieur (enduit, carrelage, électricité aux normes, sanitaire et chauffage), confort lié à la grandeur des pièces et à leur luminosité, leur équipement, leur isolation, ventilation et chauffage, comportant salle d'eau complète avec eau chaude et eau froide, WC indépendant, l'ensemble équipé d'une ventilation efficace, se situant à proximité de l'exploitation et des bâtiments d'exploitation mais avec une entrée indépendante ou séparée par un chemin ou une route.
- **2^{ème} catégorie :** maison ou appartement plus ordinaire en état d'entretien satisfaisant, extérieurs (murs, toitures, menuiseries, charpentes) pouvant présenter des marques de détérioration mineures, intérieurs (sol, équipement sanitaire et de chauffage relativement vétuste car plus anciens avec ventilation défectueuse), logement présentant une luminosité moins favorable avec des ouvertures moins nombreuses ou moins bien exposées, se situant imbriquée dans les bâtiments d'exploitation ou de moins bonne accessibilité.

B – LE MONTANT DU LOYER MENSUEL EN MONNAIE AU MÈTRE CARRÉ.

CATÉGORIE	MINIMUM (valeur 2013) en euros / m ²	MAXIMUM (valeur 2013) en euros / m ²
1 ^{ère} catégorie	5,82	7,40
2 ^{ème} catégorie	4,76	5,82

(Indice de référence des loyers 2^{ème} trimestre 2013 = 124,44)

Les loyers sont actualisés chaque année en fonction de l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) (base de référence – 2^{ème} trimestre de l'année en cours).

C – PLAFONNEMENT

Pour les bâtiments d'habitation d'une surface supérieure à 100 m² : les valeurs prévues au point B s'appliquent jusqu'à 100 m², au-delà le loyer est de 1 € / m² pour toutes les catégories.

ARTICLE 5 - BÂTIMENTS DE L'EXPLOITATION

5.1. CAS GÉNÉRAL DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLES

L'évaluation de la quote-part de fermage à affecter aux bâtiments d'exploitation faisant partie du bail est fixée conformément à l'article L 411-11 du code Rural en fonction de «l'importance» et de «l'état» de ces bâtiments mis à la disposition du preneur.

L'importance des bâtiments d'exploitation est déterminée sur la base des m², ou unité concernée de la «superficie intérieure utilisable» de ces divers bâtiments.

L'évaluation est calculée en fonction de la Valeur Neuf (Sources : "Bordereau des prix unitaires en bâtiments d'exploitation agricoles ") sur les bases suivantes et revue tous les 9 ans.

A - CLASSIFICATION DES TYPES DE BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

TYPE	1 ^{ère} Catégorie	2 ^{ème} Catégorie	3 ^{ème} Catégorie
HANGAR	3 murs en dur + couverture fibro-ciment - Sol cimenté Électricité avec force motrice Captage eaux pluviales	3 murs + couverture fibro-ciment ou bardage + couverture	Couverture
ENTREPOT Multi usages y compris stockage bouteilles	4 murs - murs & plafond isolés Électricité avec force motrice Fermé - Sol cimenté Fonctionnalité forte Captage eaux pluviales	4 murs - Plafond Isolé Électricité avec force motrice Fermé - Pas sol cimenté Fonctionnalité moyenne	4 murs - Pas isolé Électricité Pas sol cimenté Fonctionnalité limitée
STOCKAGES SPECIFIQUES			
Stockage Fruits / Légumes Climatisé / Chambre froide	<i>Référence : Arrêté préfectoral cadre fermage en cours de validité- DDT 47</i>		
CHAIS			
Chai de Vinification avec canalisation d'évacuation séparée pour les effluents, les eaux de pluie et des installations permettant une gestion conforme des effluents	4 murs - Charpente - Couverture tuile - Bonne isolation - Eau - Isolation des murs - Aération - Fonctionnalité bonne (accès réception, vendange, manutention) Revêtement de sol antidérapant Électricité avec force motrice	4 murs - Charpente - Couverture - Eau - Isolation moyenne Aération moyenne - Fonctionnalité moyenne - Sol cimenté Électricité avec force motrice	4 murs - Charpente - Couverture - Point d'eau Pas d'isolation - Aération moyenne - Fonctionnalité limitée Sol : radier minimum Électricité
Cuves (évaluation faite à l'hectolitre)	Inox ou cuve spéciale	Cuve béton revêtue	Béton et autres
Chai à Barriques	4 murs - Charpente - Couverture tuile Bonne hygrométrie et isolation - Allées en ciment - Emplacement barriques en terre battue - Eau et évacuation parfaite Électricité avec force motrice Fonctionnalité parfaite	4 murs - Charpente - Couverture - Hygrométrie et Isolation moyenne - Allées en ciment - Emplacement barriques en ciment ou terre battue Évacuation moyenne - Électricité avec force motrice Fonctionnalité moyenne	4 murs - Charpente - Couverture Hygrométrie et Isolation faible Allées en ciment - Emplacement barriques en ciment ou terre battue - Évacuation faible - Électricité Fonctionnalité limitée
BATIMENTS D'ELEVAGE			
Stabulation libre	Aire de repos couverte fibrociment 3 murs - Sol bétonné Aire d'exercice couverte (sol bétonné) - Distribution d'eau Électricité avec force motrice Stockage des déjections - Fumière & fosse de déjections - * Peut présenter des logettes	Aire de repos couverte - mur ou bardage - Sol bétonné ou non - Aire d'exercice couverte partiellement - Distribution d'eau moyenne - Électricité avec force motrice -	Aire de repos couverte - Bardage - Pas de sol bétonné - Aire d'exercice non couverte Distribution d'eau minimum Électricité
Étable	Murs - Couverture - Dallage Eau Électricité avec force motrice Grenier à foin ou grange Fonctionnalité bonne (évacuation - ventilation - compartiment)	Murs - Couverture - Dallage - Eau - Électricité avec force motrice - Pas de grenier à foin ni de grange- Fonctionnalité bonne (évacuation, ventilation ou compartiment possible)	Murs - couverture - dallage - Eau - Électricité - Pas de grenier à foin ni de grange Fonctionnalité faible (pas de ventilation, d'évacuation, de compartiments)
Élevage divers (aviculture, production porcine) Bergerie	Murs - Couverture - Dallage - Eau Électricité avec force motrice - Grenier à foin ou grange - Fonctionnalité bonne (évacuation - ventilation - compartiment)	Murs - Couverture - Dallage - Eau - Électricité avec force motrice - Pas de grenier à foin ni de grange- Fonctionnalité bonne (évacuation, ventilation ou compartiment possible)	Murs - couverture - dallage - Eau - Électricité - Pas de grenier à foin ni de grange - Fonctionnalité faible (pas de ventilation, d'évacuation, de compartiments)
Salle de traite (aménagée, non compris machine à traire) Installation répondant à la réglementation en vigueur	Murs béton + carrelage - Quai de réception des animaux avec tubulaires et portails Revêtement murs, sol antidérapant Eau - Électricité avec force motrice	Murs en aggloméré enduit lisse Eau Électricité avec force motrice	Murs béton - murs crépis Électricité - Eau
Laiterie (local clos, isolé en plafond) Installation répondant à la réglementation en vigueur	Murs - Aération aux normes Électricité avec force motrice Revêtement murs et peintures lessivables Sol carrelé Lavabo - Eau chaude et froide	Murs - aération moyenne Électricité avec force motrice Murs peints ou bruts - Sol cimenté - Lavabo + eau	Murs - Aération faible Électricité avec force motrice Murs bruts - Sol cimenté Lavabo + eau

B - MINIMA ET MAXIMA POUR EVALUATION DES BATIMENTS D'EXPLOITATION

Suivant les catégories énumérées au (A), la quote-part de loyer annuel affectée aux bâtiments d'exploitation est fixée ainsi qu'il suit sur l'ensemble du département :

TYPES DE BATIMENTS	MONTANT en EUROS / M ² DE SURFACE INTÉRIEURE UTILISABLE					
	1 ^{ère} catégorie		2 ^{ème} catégorie		3 ^{ème} catégorie	
	MAXI	MINI	MAXI	MINI	MAXI	MINI
HANGAR	4,23	1,05	2,64	0,65	1,05	0,26
ENTREPÔT multi-usages y compris stockage bouteilles	7,42	1,82	5,806	1,45	3,18	0,79
STOCKAGES SPECIFIQUES						
Stockage Fruits / Légumes Climatisé / Chambre froide	Réfèrence : Arrêté préfectoral cadre fermage en cours de validité- DDT 47					
CHAIS						
Chai de vinification	12,74	3,18	8,51	2,11	4,23	1,05
Cuves (par hl)	2,50	0,34	1,20	0,25	0,79	0,20
Chai à barriques	9,54	2,38	7,96	1,97	6,41	1,58
BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE						
Stabulation libre	3,18	0,79	2,64	0,65	1,86	0,45
Étable – stabulation entravée	6,92	1,73	3,70	0,92	1,86	0,45
Élevage divers : - Bergerie - Aviculture - Production porcine	6,92	1,73	3,70	0,92	1,86	0,45
Salle de traite	6,41	1,59	4,76	1,12	2,64	0,65
Laiterie	6,92	1,73	4,76	1,12	2,11	0,53

(Indice national des fermages 2013 : 106,68)

Le tableau sera réactualisé chaque année avant le 1er octobre selon la variation de l'indice des fermages publié par arrêté préfectoral départemental.

C - PLAFONNEMENT

Pour tenir compte de l'incidence des bâtiments d'exploitation sur l'ensemble du prix du fermage, la «quote-part» de fermage des bâtiments d'exploitation peut être, d'un commun accord, plafonnée à l'ha et par an à :

- Bâtiments polyvalents : hangar et entrepôts 10 m² / ha,
- Bâtiments liés à l'orientation de l'exploitation :
 - 7 m² à l'hectare pour production de céréales (hors stockage),
 - 10 m² à l'hectare pour les bâtiments de polyculture élevage (matériel de stockage compris),
 - 20 m² à l'hectare pour les chais de vinification,
 - 20 m² à l'hectare pour les chais à barrique.

D - ETAT

L'état des bâtiments d'exploitation sera évalué en fonction de leur « état de vétusté », de leur adaptation aux superficies en terres, prés et autres cultures données en fermage et de leur possibilité d'utilisation fonctionnelle.

Le coefficient de la vétusté sera apprécié en pourcentage par rapport à un bâtiment neuf.

Pour les nouveaux baux, il sera impérativement établi un « ETAT DES LIEUX », celui-ci précisera la catégorie choisie et le coefficient de vétusté concernant les bâtiments d'exploitation figurant au bail.

5.2. CAS PARTICULIER DES ACTIVITÉS ÉQUESTRES

Les activités équines soumises au régime agricole sont : les activités d'élevage et les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

L'évaluation de la quote-part de fermage à affecter aux installations équestres faisant partie du bail est fixée conformément à l'article L 411-11 du Code Rural en fonction de « l'importance » et de « l'état » de ces installations mis à la disposition du preneur.

A - CLASSIFICATION ET PRESENTATION DES TYPES D'ÉTABLISSEMENT ET DE BATIMENTS

TYPE D'ETABLISSEMENT	DEFINITION / DESCRIPTION
Écuries de trot et/ou de galop	Entraînement de chevaux de course (y compris la prise en pension) Boxes avec mise à disposition de locaux pour le stockage des grains et fourrages, accès aux pistes, à la sellerie, aux sanitaires, à une fosse à fumier aux normes, <i>Boxes construits en dur comportant une bouche d'aération, surface minimale 10 m², hors eau et électricité.</i>
Centres équestres	Établissement recevant du public (aux normes), personnel qualifié pour l'encadrement des élèves : cours d'équitation, prise en pension, location à des fins de promenades ou randonnées. <i>Boxes avec accès au stockage des pailles, céréales et granulés, aux manèges, aux carrières, aux ronds de longes et aux fumières.</i>
Pension à la ferme, aux prés, avec ou sans élevage	Préparation et entraînement des équidés ou utilisation dans le travail (y compris la prise en pension) <i>Accès au stockage des pailles, céréales et granulés, aux manèges, aux carrières, aux ronds de longes et aux fumières.</i>

Critères techniques retenus par type d'installation spécifique équestre pour établir le niveau du loyer

Bâtiments ou éléments à louer	Critères techniques
Boxes et équipements annexes	Surface, vétusté, fonctionnalité, orientation, accessibilité, eau / électricité, ventilation
Écuries / Stabulation	Surface, vétusté, fonctionnalité, orientation, accessibilité, eau / électricité, ventilation
Carrière et les éléments accessoires d'aménagement. <i>La carrière est non couverte.</i>	Dimension, vétusté, qualité du sol, éclairage, arrosage
Manège ou Carrière couverte <i>Bâtiment couvert, partiellement ou complètement fermé sur les côtés.</i>	Dimension, vétusté, qualité du sol, éclairage / luminosité, accessibilité
Rond de longe -- Rond d'Hayrincourt <i>Aire d'évolution circulaire servant à longer les équidés, non couvert.</i>	Dimension, vétusté, qualité du sol, arrosage, lice périphérique infranchissable, couvert ou non couvert
Sellerie <i>Local dans lequel sont entreposés les selles, filets, harnais et matériels d'équitation</i>	Surface, vétusté, localisation / boxes eau / électricité, chauffage
Club house / locaux d'accueil du public	Surface, vétusté, fonctionnalité, accessibilité, eau / électricité, chauffage, présence ou non de sanitaires

Pour les installations non spécifiques (bâtiments destinés au stockage du matériel, des aliments, de la paille ou fourrage, la fumière, les terres arables et prairies), les minima et maxima en euros à l'unité de surface sont ceux retenus pour les installations agricoles équivalentes prévues au présent arrêté et actualisés sur la base de l'indice annuel du fermage.

B – VALEUR LOCATIVE DES INSTALLATIONS SPÉCIFIQUES ÉQUESTRES

BATIMENTS ou ELEMENTS à LOUER	MONTANT en EUROS / m ² / an de surface intérieure utilisable					
	Écurie trot / galop		Centre équestre		Pension à la ferme	
	maxi	mini	maxi	mini	maxi	mini
Boxes et équipements annexes	96,01	35,20	160,02	8,00	8,00	1,71
Écuries / Stabulation et équipements annexes (dont sellerie)			8,00	1,71	8,00	1,71
Carrière et les éléments accessoires d'aménagement. <i>La carrière est non couverte.</i>	6,08	0,64	6,08	0,64	6,08	0,64
Manège ou Carrière couverte <i>Bâtiment couvert, partiellement ou complètement fermé sur les côtés.</i>	15,36	3,20	15,36	3,20		
Rond de longe – Rond d'Havrincourt <i>Aire d'évolution circulaire servant à longer les équidés, non couvert.</i>	Si couvert, voir « Manège » Si non couvert, voir « Carrière »					
Club house / locaux d'accueil du public	57,61	14,40	57,61	14,40		

(Indice national des fermages 2013 : 106,68)

Le tableau sera réactualisé chaque année avant le 1er octobre selon la variation de l'indice national des fermages publié par arrêté préfectoral départemental.

Pour les installations équestres d'un niveau exceptionnel, tant sur le point des équipements que des prestations ou de leur situation, des valeurs supérieures au présent barème pourront être retenues par les parties.

ARTICLE 6 - DUREE D'AMORTISSEMENT DES BATIMENTS ET OUVRAGES INCORPORES AU SOL

Le barème départemental fixant les tableaux d'amortissement des bâtiments et ouvrages incorporés au sol est fixé comme suit, conformément à l'article R411-18 du code rural :

A - BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

- 1° Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux lourds ou demi lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings) ; ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité..... 30 ans
- 2° Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux légers, tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et fibro-ciment ; ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies 20 ans
- 3° Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, fibro-ciment et matériaux de qualité au moins équivalente 20 ans
- 4° Autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment 15 ans

B - OUVRAGES INCORPORES AU SOL

1° Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au 2°:

- a) Installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage notamment 15 ans
- b) Installations électriques dans des bâtiments autres que des étables 20 ans
- c) Installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures 10 ans

2° Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments :

- a) Ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles 15 ans
- b) Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériels de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement 10 ans

C - BÂTIMENTS D'HABITATION

1° - Maisons de construction traditionnelle :

- a) Maisons construites par le preneur : 55 ans
- b) Extensions ou aménagements :
- gros œuvre 30 ans
 - autres éléments 20 ans
- 2° - Maisons préfabriquées 25 ans

ARTICLE 7 - CULTURES PÉRENNES

A - VIGNES PRODUISANT DES VINS A APPELLATION D'ORIGINE CONTRÔLÉE (AOC)

1 - Généralités

Le barème des quantités minimales et maximales des vins à A.O.C. devant servir de base au règlement des fermages des vignes et exploitations viticoles produisant des vins à A.O.C. est établi pour la vigne et pour chaque catégorie, en fonction de l'état du vignoble, du nombre de pieds à l'hectare, de l'âge de la vigne, du palissage, de la productivité potentielle, du cépage et du porte-greffe, et du respect de la réglementation propre aux appellations concernées.

Pour les vignes pouvant prétendre à plusieurs A.O.C., les parties devront choisir l'A.O.C. qui servira de base au bail.

L'état des lieux établi à l'occasion du contrat devra tenir compte de l'état sanitaire du vignoble par une visite, de préférence en pleine végétation.

2 - Définition des catégories

– **1^{ère} catégorie :** vigne en pleine force de l'âge, en terrain particulièrement qualifié pour la production du vin de l'A.O.C., en bon état d'entretien s'entend avec au maximum de 5% de pieds manquants et 5% de pieds malades, éventuellement située dans une zone climatiquement privilégiée, de bonne productivité.

– **2^{ème} catégorie :** vigne d'âge moyen, normalement entretenue, ayant des rendements correspondant à la moyenne de l'A.O.C., ayant pour son âge un pourcentage normal de pieds manquants n'excédant pas 15 % et n'ayant pas plus de 5 % de pieds malades, ou encore vigne de 1^{ère} catégorie située dans des zones moins favorables (sol – climat).

– **3^{ème} catégorie :** vigne plus âgée, avec un nombre de pieds manquants supérieur à 15% et un nombre de pieds malades supérieur à 5% ou un palissage défectueux ou de productivité irrégulière et ou d'entretien et d'exploitation difficile, ou en terrain de forte déclivité.

Les quantités minimales et maximales des vins à A.O.C. retenues pour base de règlement des fermages, fixées à l'hectolitre, à l'hectare et par an, sont les suivantes :

CATÉGORIE	MINIMUM	MAXIMUM
1 ^{ère} catégorie	<i>Pour Bordeaux, Bordeaux supérieur, Graves de Vayres et les blancs secs, Côtes, Médoc, Fronsac, Graves</i>	
	7 hl	11 hl
	<i>Pour Pauillac, St Julien, Margaux, St Estèphe, Moulis, Listrac, Pomerol, Lalande de Pomerol, Pessac-Léognan (rouge et blanc), St Emilion et ses satellites, Haut Médoc, Canon Fronsac</i>	
	7 hl	14 hl
2 ^{ème} catégorie	5 hl	8 hl
3 ^{ème} catégorie	3 hl	5 hl

3 - Régime des plantations

Plantations nouvelles :

Les plantations nouvelles peuvent être effectuées aux frais du preneur, sous réserve des indemnités qui pourront lui être dues en fin de bail en application des dispositions de l'article L411-71-2° du Code Rural.

Les plantations nouvelles effectuées par le preneur doivent être préalablement autorisées par le bailleur.

Replantations :

Le renouvellement du vignoble déjà existant à la signature du bail sera à la charge du bailleur (s'entend arrachage et plantation).

La répartition des travaux sera effectuée de la façon suivante :

- ✓ le bailleur prendra en charge tous les plants et autres fournitures pour la plantation : fumure de fond, défoncement et terrassements éventuels, marquants, piquets, fils de fer, culées, produit de traitement des trois premières années. ;
- ✓ le preneur prendra en charge la main d'œuvre nécessaire à la plantation et à l'entretien cultural des trois premières années, y compris l'année de plantation, ainsi que tous les travaux et apports culturaux jugés utiles ;
- ✓ dans le cas particulier de situation d'arrachage obligatoire par l'organisme de contrôle diligenté par l'Organisme de Défense et de Gestion (ODG), la replantation est à la charge du bailleur.
- ✓ Il n'y aura pas de paiement de fermage pendant les 3 premières années.

Dans ce cas, il est dû au preneur sortant une indemnité de sortie telle que visée à l'article L 411-69 du Code rural.

Complantation ou racottage :

Concernant la complantation ou racottage qui consiste au remplacement pied par pied de ceps victimes d'accidents ou détruits par la maladie, le preneur aura à sa charge exclusive les frais de racottage (plants, main d'œuvre, piquets) jusqu'à la vingt cinquième année de la plantation et la vingtième année pour les variétés suivantes : Cabernets francs, Cabernets Sauvignon et Sauvignon blancs.

4 - Cas particuliers

LIQOREUX et MOELLEUX: Les quantités minimales et maximales des vins A.O.C. retenues pour base de règlement des fermages concernant ces appellations seront dorénavant fixées à l'hectare comme suit :

CATEGORIE	MINIMUM	MAXIMUM
1 ^{ère} catégorie	5 hl	8 hl
2 ^{ème} catégorie	4 hl	6 hl
3 ^{ème} catégorie	2 hl	4 hl

Évaluation de l'appellation Pessac Léognan : un coefficient correcteur applicable au cours du "Grave rouge" a été prévu par la décision de la Commission Consultative Départementale des Baux Ruraux du 25 novembre 1997. Il sera révisable tous les 3 ans et a été réévalué à **2,20**, par arrêté préfectoral le 06 décembre 2011

Catégorie exceptionnelle : pour les vignes à A.O.C. produisant des vins de crus classés ou de « notoriété reconnue », situées dans des régions aux conditions pédo-climatiques privilégiées (quant à la qualité des sols ou du climat), il est prévu une catégorie exceptionnelle dont les minima et maxima seront plafonnés au coefficient 2 de leur catégorie.

5 - Calcul du prix à l'hectolitre

Sauf convention contraire des parties, conformément aux dispositions de l'article R411-5 du Code Rural, le prix du vin de chaque appellation d'origine contrôlée de la Gironde devant servir au règlement des fermages sera celui, hors taxes, d'un vin de la récolte de l'année.

Les prix sont établis en se référant à la cotation moyenne pondérée déterminée par le CIVB pour l'ensemble des transactions enregistrées de la récolte considérée (prix du millésime).

Le cours moyen est arrêté par l'autorité administrative du département sur avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale.

Pour les vins moelleux et liquoreux, la cotation sera affectée d'un coefficient de 0,9.

Le prix annuel de chaque vin à Appellation d'Origine Contrôlée devant servir au règlement des fermages sera fixé au tonneau bordelais de 900 litres, ainsi qu'à l'hectolitre dont le prix sera arrondi aux cinquante centimes les plus proches. Ces deux références devront être publiées au *Recueil des Actes Administratifs*.

Cas particulier : Fermage en nature de vin livré en bouteilles :

En application de l'article L 411-12 du code rural, le prix du fermage peut, pour tout ou partie, être payé en nature. Dans le cas où le prix du fermage d'une vigne est réglé en nature avec du vin mis en bouteilles fournies par le preneur et livrées en caisse au domicile du bailleur, ce dernier devra, sauf convention contraire, rembourser au preneur qui en a fait l'avance le prix, toutes taxes comprises, des diverses fournitures (bouteilles, bouchons, capsules-congés, étiquettes, caisses, cartons) et des frais de mise comprenant la main-d'œuvre, sur la base d'un "forfait bouteille" comprenant tous ces éléments, suivant le barème annuel fixé par la Commission Consultative Départementale des Baux Ruraux.

Le prix forfaitaire de la mise par bouteille, déterminé dans ces conditions, sera soumis chaque année après le 1^{er} novembre à l'avis de la Commission Consultative Départementale des Baux Ruraux et publié au *Recueil des Actes administratifs*.

Le preneur qui se sera acquitté du prix de son fermage sous forme de vin mis en bouteille, aura la possibilité soit de percevoir le montant de l'avance qu'il aura faite sur la base du "forfait bouteille", soit de l'imputer à valoir sur la quantité de vin due au titre du fermage, proportionnellement aux prix fermage à l'hectolitre du vin figurant au contrat comme denrée de référence et en fonction des sommes dues au titre des avances calculées sur le "forfait bouteille".

B - VIGNES PRODUISANT DES VINS SANS INDICATION GÉOGRAPHIQUES (VSIG) OU AVEC INDICATION GÉOGRAPHIQUE PROTÉGÉE (IGP)

1 - Généralités

Pour les vignes et exploitations viticoles produisant des vins sans indication géographique ou avec indication géographique protégée, le barème des quantités minimales et maximales des denrées de référence est établi pour la vigne et pour chaque catégorie, en fonction de l'état des vignobles, du nombre de pieds à l'hectare, des cépages, de l'âge des vignes et de la productivité potentielle.

2 - Définition des catégories

- **1^{ère} catégorie :** vigne en pleine force de l'âge, en terrain particulièrement qualifié pour la production du vin, en bon état d'entretien s'entend avec au maximum de 5% de pieds manquants et 5% de pieds malades, éventuellement située dans une zone climatiquement privilégiée, de bonne productivité.
- **2^{ème} catégorie :** vigne en bon état, de bonne productivité, ayant des rendements correspondant à la moyenne départementale dont les pieds manquants n'excèdent pas 15 % et n'ayant pas plus de 5 % de pieds malades.
- **3^{ème} catégorie :** vigne plus âgée ou ayant un nombre important de pieds manquants ou malades ou un palissage défectueux, ou de productivité irrégulière ou située en zone climatiquement défavorisée (climat - zone).

Les quantités minimales et maximales de la denrée de référence fixées à l'hectolitre, à l'hectare et par an, pour chacune des trois catégories, sont les suivantes :

CATEGORIE	MINIMUM	MAXIMUM
1 ^{ère} catégorie	9 hl	12 hl
2 ^{ème} catégorie	5 hl	9 h
3 ^{ème} catégorie	3 hl	5 hl

3 - Calcul du prix à l'hectolitre

Sauf convention contraire des parties, conformément aux dispositions de l'article R411-5 du Code Rural, le prix du vin SIG ou IGP devant servir au règlement des fermages sera celui de la moyenne annuelle d'un vin blanc d'une part, et d'un vin rouge d'autre part. Le prix à la production, hors taxes, de la récolte de l'année, départ propriété, tous droits et taxes et frais d'enlèvement à la charge de l'acheteur sera calculé sur la moyenne de la campagne viticole allant du 1^{er} novembre de l'année de récolte au 31 octobre de l'année suivante.

Tout moyen d'information sur la cotation de ces vins, permettant d'établir un prix de référence sera retenu et notamment l'enregistrement des transactions par France Agrimer. (VSIG : sans mention de cépage)

Le prix du vin sera fixé au tonneau bordelais de 900 litres, ainsi qu'à l'hectolitre dont le prix sera arrondi aux cinquante centimes les plus proches. Ces deux références devront être publiées au *Recueil des Actes Administratifs*.

C – VERGERS

1 – Définitions des catégories

- **1^{ère} catégorie :** verger en production en pleine force de l'âge, en bonne terre, fertile ou terrain particulièrement qualifié pour la production de fruits, en bon état d'entretien, n'ayant pas plus de 4 % d'arbres manquants, éventuellement situé dans une région privilégiée climatiquement et de bonne productivité avec irrigation.
- **2^{ème} catégorie :** verger en production, d'âge moyen normalement entretenu ayant des rendements correspondant à la moyenne prévue, présentant pour son âge un pourcentage normal d'arbres manquants, ou encore verger de 1^{ère} catégorie dans une région climatiquement moins favorable.
- **3^{ème} catégorie :** verger en production, ayant éventuellement un nombre important d'arbres manquants ou de productivité irrégulière ou d'entretien plus difficile ou encore en terrain en forte déclivité.

2- Vergers de pruniers

Les quantités minimales et maximales servant au règlement du fermage des vergers de pruniers fixées en kilogrammes de pruneaux à l'hectare et par an, sont les suivantes :

CATÉGORIE	MINIMUM	MAXIMUM
1 ^{ère} Catégorie	250 kg	300 kg
2 ^{ème} Catégorie	200 kg	250 kg
3 ^{ème} Catégorie	100 kg	200 kg

Si un verger présente un maximum de critères de qualité, on peut prévoir une catégorie exceptionnelle jusqu'à 350 kilogrammes ;

La valeur sera établie sur la base du calibre 66 dont le prix moyen au kilogramme est donné par le B.I.P. (Bureau Interprofessionnel du Pruneau) départ propriété.

3- Vergers de pommiers

Les quantités minimales et maximales servant au règlement du fermage des vergers de pommiers fixées en kilogrammes à l'hectare et par an sont les suivantes :

CATÉGORIE	MINIMUM	MAXIMUM
1 ^{ère} Catégorie	2 100 kg	3 500 kg
2 ^{ème} Catégorie	1 500 kg	2 100 kg

Réévaluation du fermage : application de l'Indice des prix à la production dont la parution annuelle est assurée par le Ministère de l'Agriculture (S.C.E.E.S.) - Moyenne arithmétique des 12 derniers mois.

4 – Régime des plantations

Dans le cadre d'une location de terres destinées à être plantées aux frais exclusifs du preneur, le prix du fermage sera celui de la terre labourable défini au préalable entre les deux parties et ce jusqu'à la fin du bail ou au départ du fermier.

Un état des lieux s'impose dans tous les cas.

5 – Durée d'amortissement

- **Pommiers :** la durée d'amortissements sera de 18 ans.
- **Pruniers :** la durée d'amortissements sera de 25 ans.

Le point de départ de l'amortissement est la première récolte

« Pour l'entrée en production compter » :

- ✓ 2 à 3 ans après la plantation pour les pommiers,
- ✓ 6 à 7 ans après la plantation pour les pruniers.

ARTICLE 8 - RÈGLES PARTICULIÈRES CONCERNANT LE FERMAGE DES TERRES EN ZONE AOC

A - DÉFINITION

Les terres labourables et prairies, situées dans une aire délimitée de production de vin d'appellation d'origine contrôlée (A.O.C.) de la Gironde, devant contractuellement, être plantées en vigne par le preneur, à ses frais exclusifs, après consentement du bailleur figurant au bail, tant sur la détermination de la parcelle concernée et sa superficie, que sur l'ensemble des éléments constitutifs de la plantation, seront affermées en tant que : « Terre à Vocation Viticole ».

Sont exclues de cette catégorie toutes les autres terres ne devant pas être contractuellement être plantées en vignes.

De même seront affermées, en tant que : « Terre à Vocation Viticole » les parcelles de vignes déjà affermées et devant être arrachées aux frais du bailleur, à l'expiration de la durée de productivité de la parcelle en cause fixée au bail, ou, à défaut, à l'expiration de la durée maximale de productivité des vignes, dans le cas où le bailleur, tenu à assurer la permanence des plantations (article 1719 du Code Civil) serait défaillant et où le preneur serait consentant pour s'y substituer et pour replanter à ses frais exclusifs la parcelle en cause, soit à la suite d'un commun accord, soit sur décision du Tribunal Paritaire des baux ruraux (conformément aux dispositions de l'article : L - 415 - 8, 2 alinéa du code rural).

B - PRIX DU FERMAGE DES TERRES À VOCATION VITICOLE

Le prix du fermage des terres à vocation viticole bénéficiant de l'A.O.C., est fixé par le présent arrêté, pour l'ensemble du département de la Gironde et pour des baux de 9 ans, en une quantité d'hectolitres à l'hectare et par an de vin de l'A.O.C. à laquelle peut prétendre l'aire où est située la parcelle en cause dans le cadre des quantités maximales et minimales ci-après définies.

Le paiement du fermage de vigne sera dû, à terme échu, en fin de la 4^{ème} année (4^{ème} feuille) de la campagne viticole à compter de l'année culturale où a été faite la déclaration de plantation.

Cette disposition est applicable à l'ensemble des A.O.C. de la Gironde.

Durant la période allant de la date d'effet du bail jusqu'à la réalisation par le preneur de la plantation, objet du contrat, ainsi que pendant les 3 premières années de la dite plantation, le prix du fermage de ces terres à vocation viticole sera égal à la moitié de celui retenu à compter de la 4^{ème} année (4^{ème} feuille).

Le barème des quantités minimales et maximales à l'hectare et par an, devant servir de base au prix du fermage des terres à vocation viticole des baux de 9 ans est le suivant :

NATURE	MINIMUM	MAXIMUM
Terre vocation viticole	0,5 hectolitres	3 hectolitres

Quantités à fixer d'un commun accord au bail d'origine, en fonction de la qualité spécifique de la terre, et de sa sensibilité au microclimat local et à évaluer en monnaie jusqu'à la 4^{ème} année (4^{ème} feuille), sur la base du prix de l'AOC revendiquée à la signature du contrat.

C - PRIX DE L'HECTOLITRE DE L'A.O.C. SERVANT DE BASE AU PRIX FERMAGE DES TERRES A VOCATION VITICOLE

Sauf convention contraire des parties, conformément aux dispositions de l'article R411-5 du Code Rural, le prix de l'hectolitre de vin AOC, base du prix du fermage des terres à vocation viticole est le prix de l'hectolitre de l'AOC qui servira de base au contrat auquel a droit l'aire où est située la parcelle en cause, tel que prévu au paragraphe A (définition).

Il est fixé par l'arrêté préfectoral sur proposition de la Commission Départementale des Baux Ruraux, sur la « moyenne annuelle » des cotations de la dite A.O.C. comme ci-dessus énoncé concernant les vins à appellation d'origine contrôlée.

D - PAIEMENT DU FERMAGE DES TERRES À VOCATION VITICOLE

Le paiement du prix du fermage des terres à vocation viticole a lieu en monnaie, à terme échu, au domicile du bailleur, et est exigible dès notification de l'arrêté préfectoral fixant le prix des vins AOC.

Dans le cas où en application de l'article L - 411 - 12 du code rural, le prix du fermage des terres à vocation viticole serait dû, tout ou partie en nature, après entrée en production des vignes en question il sera fait application des dispositions précédentes concernant le forfait bouteille annuellement fixé par arrêté préfectoral.

Le versement d'acomptes trimestriels ou semestriels éventuels à valoir sur le prix annuel, devra être précisé au bail ; le total de ces acomptes fera l'objet, à terme échu du bail, d'un rajustement, en plus ou en moins, par rapport au prix total du fermage de l'année en cause dès notification de l'arrêté préfectoral fixant le prix de l'AOC de référence pour la dite année.

E - TERRES A VOCATION VITICOLE DES CRUS CLASSES ET DE NOTORIÉTÉ RECONNUE

Dans le cadre où la plantation est faite par le preneur sur les terres à vocation viticole dépendant d'un « Cru Classé » ou « de notoriété reconnue », et si le bailleur consent à ce que le preneur puisse, par une clause expresse du bail, pour la durée du fermage des terres à vocation viticole, user, pour le vin produit par les vignes complantées sur la dite terre, du nom du Château - « Cru Classé ou de notoriété reconnue » - à titre commercial, dans ce cas, le prix du fermage des dites terres à vocation viticole sera fixé, pour les baux de 9 ans en quantité d'hectolitres à l'hectare et par an de l'A.O.C. la plus noble à laquelle a droit l'aire où est située la parcelle en cause dans le cadre des quantités minimales et maximales suivantes ; ce fermage sera à évaluer en monnaie jusqu'à la 4^{ème} année (4^{ème} feuille) :

NATURE	MINIMUM	MAXIMUM
Catégorie exceptionnelle	3 hectolitres	5 hectolitres

F - PLANTATION

Le preneur sera maître d'œuvre, à son initiative et sous sa responsabilité des dites plantations et devra en ce qui concerne les éléments constitutifs de ces plantations, se conformer à la réglementation propre à l'appellation considérée fixant les normes imposées pour l'A.O.C. considérée à laquelle peut prétendre l'aire A.O.C. de la parcelle en cause.

Selon la volonté des parties, le preneur avec l'accord du bailleur assumera la totalité des frais de la plantation, ainsi que ceux de l'aménagement des abords, tels que prévus au bail.

Le preneur devra se conformer aux dispositions réglementaires concernant les plantations des vignes A.O.C. : faire, sous sa responsabilité, les déclarations administratives nécessaires, en précisant que les dites plantations sont faites sur les terres d'un tiers, d'un bailleur, propriétaire du fonds (concerné en tant que contribuable répondant du paiement des impôts fonciers et du droit de bail).

G - DROITS DE PLANTATION

Sauf convention contraire, à l'expiration du bail ou à la suite de la cessation légale du bail en cours, (en fin de bail), les droits de plantation qui auraient été fournis et utilisés pour la plantation de vigne sur la terre à vocation viticole, sous contrôle de l'administration, par le preneur seront dévolus au nom du bailleur, propriétaire du fonds, sauf si le preneur avait précédemment, en cours de bail, arraché la vigne en cause (à ses frais), avec le consentement exprès et préalable du bailleur et avant restitution du fonds.

La valeur vénale des droits de plantation fournis et délaissés en fin de bail par le preneur sortant fera l'objet d'une indemnisation, fixée d'un commun accord ou à dire d'expert.

Cette indemnisation de la valeur vénale des droits de plantation délaissés par le preneur le sera indépendamment de l'indemnité de sortie due par le bailleur en application des articles L 411 - 69 et L 411 - 71 du Code rural au titre des investissements et améliorations apportées par le preneur au fonds affermé.

H - INDEMNITE DE SORTIE

1 - Principe

Dans le cas où le preneur a, avec le consentement du bailleur, planté à ses frais une vigne AOC sur des terres à vocation viticole affermées en tant que telles, il sera dû au preneur sortant « une indemnité de sortie » telle que visée à l'article L411-69 du Code Rural.

En application de l'article L 411 - 71 - 2 du Code rural, cette indemnité de sortie, pour les plantations en cause et en place au jour de la sortie, est égale à « l'ensemble des dépenses », y compris la main d'œuvre, les amendements et améliorations annexes du fonds engagées par le preneur avant l'entrée en production, « évaluées à la date sortie du bail », « déduction faite des amortissements » à compter de l'année d'entrée en production calculée selon les appellations des parcelles concernées de la campagne viticole suivant celle où a été réalisé la plantation de la parcelle en cause avant le 31 juillet (1ère année).

2 - Base d'évaluation

a) La valeur de « l'ensemble des dépenses » engagées à l'origine par le preneur, devant être actualisée au jour de la sortie, celle-ci sera évaluée à cette date d'un commun accord et à défaut à dire d'experts.

b) L'indemnité due au preneur sortant, basée sur l'ensemble des dépenses actualisées au jour de la sortie, doit, en application de l'article L 411 - 71 faire l'objet d'un « amortissement ».

Sauf convention contraire, l'amortissement des plantations effectuées à ses frais par le preneur sur le fond du bailleur, à retenir pour le calcul de l'indemnité de sortie est fixé à 25 ans minimum (cas général) ou 20 ans pour les variétés suivantes : Cabernets francs, Cabernets Sauvignon et Sauvignon blancs, à partir de l'entrée en production et ce pour l'ensemble des vignobles de la Gironde.

I - CAS PARTICULIER : CHARGES FISCALES INCOMBANT AU PRENEUR

En application de l'article L 415 - 3 du Code rural le preneur est redevable d'une quote-part des impôts locaux des terres affermées sur la base d'un pourcentage à appliquer à la taxe foncière des parcelles en cause à défaut d'accord entre les parties cette fraction est fixée à 20 %.

De même, le preneur sera tenu de rembourser au bailleur la moitié (50%) de la cotisation pour le budget de la Chambre d'Agriculture figurant aux impôts locaux concernant la parcelle affermée (article L 514 - 1 du Code rural).

Les frais de gestion de la fiscalité directe, figurant sur la feuille des impôts locaux afférent aux « terres à vocation viticole » affermées seront répartis entre bailleur et preneur au prorata des sommes dues par ce dernier au bailleur au titre de la taxe foncière des propriétés non bâties et de la taxe pour la Chambre d'Agriculture par rapport au montant total des dits frais de gestion de la feuille des impôts locaux en cause.

ARTICLE 9 - PRIX DU FERMAGE ÉVALUÉ EN FONCTION DE LA DURÉE DU BAIL

Les baux long terme, tels que définis à l'article L 416 - 1 du Code rural, donnent la possibilité d'une augmentation du prix du fermage, par rapport au prix retenu pour un bail de 9 ans :

- pour un bail de 18 ans donnant droit au renouvellement tel que cité dans l'article L 416-1 du Code rural : dans une fourchette de 0 à 20%.
- pour un bail de 25 ans avec clause de renouvellement par tacite reconduction : dans une fourchette de 0 à 15 %.
- pour un bail de 25 ans sans clause de renouvellement par tacite reconduction : dans une fourchette de 0 à 5 %.
- pour un bail de carrière : augmentation maximum de 1 % par année de validité du bail à compter de la première année d'effet du contrat (Art. L 416-5 du Code rural)

ARTICLE 10 - LISTE DES OUVRAGES AUTORISÉS SANS L'ACCORD PRÉALABLE DU BAILLEUR

L'article L 411-73 du code rural précise que les travaux d'amélioration non prévus par une clause du bail peuvent être exécutés, dans certains cas, sans l'accord préalable du bailleur.

La liste des travaux nécessités par les conditions locales concerne :

a) L'amélioration des bâtiments d'exploitation existants :

- Installation de l'eau et de l'électricité, gaz ou raccordement intérieur ou extérieur de bâtiment,
- Montage et alimentation incorporés au sol des abreuvoirs automatiques et robinets de puisage,
- Installation de systèmes de ventilation ou d'aération des bâtiments d'élevage,
- Bardage de hangar,
- Aménagement d'une chambre froide,
- Aménagement à la conservation des récoltes, des produits fertilisants et phyto sanitaires,
- Toutes installations démontables ou déplaçables (silos – cuves).

b) Travaux techniques assurant une meilleure productivité

- Désinfection des sols,
- Enlèvements des roches et éclatement,
- Élagage des arbres sur la parcelle, compromettant une bonne exploitation du fonds.

c) Amélioration des bâtiments d'habitation

- Adaptation des locaux aux normes de sécurité d'équipement et de confort et pour économiser l'énergie,
- Toutes les améliorations concernant l'étanchéité, les canalisations, les ouvertures, l'équipement sanitaire.

Si ces travaux ne sont pas subordonnés à l'autorisation préalable du bailleur, ils doivent néanmoins être portés à sa connaissance. Un délai de deux mois avant leur exécution est à respecter.

Toutefois tous travaux soumis à la réglementation en vigueur seront soumis à autorisation du bailleur.

ARTICLE 11 - PRIX DU FERMAGE ÉVALUÉ EN FONCTION D'UNE ÉVENTUELLE CLAUSE DE REPRISE

a) Lorsqu'une clause de reprise sexennale figure dans un bail renouvelé entre personnes *majeures ou émancipées* (le premier bail ne peut être inférieur à 9 ans), la minoration suivante sera appliquée par rapport au prix des baux de 9 ans : moins 4 % dès l'insertion de la clause de reprise.

En cas de reprise effective à la fin de la sixième année de bail, cette minoration sera portée à 8 % et sera décomptée, avec effet rétroactif sur les six années écoulées, sur le fermage de la dernière échéance due par le preneur évincé (compte tenu de la première minoration de 4 % déjà décomptée dès l'insertion de la clause de reprise).

b) Lorsqu'une clause de reprise figure dans les baux conclus ou renouvelés au nom du *propriétaire* (ou d'un *copropriétaire mineur* à compter de sa majorité ou de son émancipation, une minoration de 4 % sera appliquée pour les baux de 9 ans, et de 6 % pour les baux de 12 ou 15 ans, dès l'insertion de la clause de reprise, par rapport au prix des baux de 9 ans ci-dessus définis.

En cas de reprise effective, celle-ci aura lieu à la fin d'une période triennale (Article L 411-6 du Code rural) et la minoration sera portée à 8 % pour les baux de 9 ans et à 12 % pour les baux de 12 à 15 ans, avec effet rétroactif sur les années du bail précédant la reprise effective ; ces minorations seront décomptées sur les deux dernières échéances dues par le preneur évincé (compte tenu de la 1ère minoration déjà décomptée dès l'insertion de la clause de reprise).

ARTICLE 12 - PRIX DU FERMAGE EN FONCTION DE LA STRUCTURE PARCELLAIRE

Les quantités minimales et maximales fixées à l'article 4 pour chaque nature de culture ont été déterminées pour des exploitations dont les parcelles sont, pour la majorité, groupées autour du siège de l'exploitation donnée en fermage, que ce soit la maison d'habitation du preneur figurant au bail, ou le centre de l'exploitation, considéré comme étant celui du bâtiment d'exploitation principal donné en fermage (écurie, cuvier, chai, séchoir, entrepôt...) ou du groupe de parcelles le plus important.

Le prix du fermage des parcelles détachées situées à une distance supérieure à 2 kilomètres, évalués en suivant le chemin carrossable le plus court, subira pour les dites parcelles, une minoration de 2 % si elles sont à moins de 4 kilomètres, de 4 % entre 4 et 8 kilomètres et de 6 % au-delà de 8 kilomètres.

Les parcelles détachées du centre de l'exploitation ci-dessus défini, formant un flot égal ou supérieur à 5 hectares, ne donneront pas lieu à minoration, étant considérées comme un ensemble de parcelles cultivables, même si elles sont séparées par un chemin. Toutefois, si elles sont situées à plus de 8 kilomètres du centre de l'exploitation tel que défini ci-dessus, elles donneront lieu à une minoration de 4 %.

ARTICLE 13 - ADJUDICATION PUBLIQUE

Dans le cas d'adjudication publique, le montant du fermage visé à l'article L 411-15 du Code rural devra être déterminé par une expertise établie dans les conditions fixées par le présent arrêté. Le procès-verbal d'expertise sera obligatoirement annexé au cahier des charges.

ARTICLE 14 - SUPERFICIE DU FONDS SUSCEPTIBLE D'ÊTRE ÉCHANGÉE

En application de l'article L 411-39 du Code rural, la superficie du fonds loué susceptible d'être échangée par le preneur avec l'agrément préalable du propriétaire est fixée pour l'ensemble du département de la Gironde, au quart de la superficie louée à un même preneur par un même bailleur, sauf si cette dernière est inférieure au cinquième de la surface minimum d'installation ; dans ce cas l'échange peut porter sur la totalité du bien loué.

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 2 mois à compter de l'avis du preneur. À défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

ARTICLE 15 - SUPERFICIE LIMITE DU DROIT DE PRÉEMPTION

En application de l'article L 412-5 du Code rural, tout preneur ne pourra bénéficier du droit de préemption s'il est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie totale supérieure à celle déjà fixée par le dit article L 412-5.

ARTICLE 16 - SUPERFICIE MAXIMALE DES PARCELLES NE CONSTITUANT PAS UN CORPS DE FERME NI LES PARTIES ESSENTIELLES DE L'EXPLOITATION

En application de l'article L 411-3 du Code rural et en considération de la surface minimum d'installation, ne constituent pas un corps de ferme ni les parties essentielles de l'exploitation et peuvent de ce fait être exclues des dispositions du statut du fermage, les parcelles de terre, prairie et autres cultures dont la superficie ne dépasse pas les maxima suivants :

✓ <i>Prairies</i>	2,50 ha
✓ <i>Terres arables</i>	2,50 ha
✓ <i>Vignes Bordeaux, Côtes et Blancs secs (selon nomenclature interprofessionnelle)</i>	1,00 ha
✓ <i>Vignes Médoc, Graves, Libournais et liquoreux (selon nomenclature interprofessionnelle)</i>	0,50 ha
✓ <i>vignes produisant des vins SIG ou IGP</i>	2,50 ha
✓ <i>vergers</i>	1,00 ha
✓ <i>cultures maraîchères, à l'exclusion des cultures forcées comportant des installations de serres, de châssis, etc...</i>	0,40 ha

Doit être considérée comme partie essentielle d'une exploitation agricole et soumise au statut du fermage, toute parcelle qui, soit par son emplacement proche du siège d'exploitation, soit par sa nature, concourt à assurer l'équilibre de fonctionnement de l'exploitation ou qui, par sa présence, contribue à assurer l'emploi de tous les moyens de travail de l'exploitant.

Dans le cas où un même propriétaire met à la disposition d'un même preneur des parcelles de nature différente, pour l'application du présent article il sera effectué une pondération proportionnelle à la nature des cultures.

ARTICLE 17 - REPRISE PAR LE BAILLEUR POUR CONSTRUIRE (Article L 411-57 du Code rural)

Reprise par le bailleur pour construire selon l'article L-411-57 du code rural, le bailleur peut reprendre pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au 3^{ème} degré inclus une surface déterminée de 3000 m² pour construire une maison d'habitation.

ARTICLE 18 - ENTREE EN VIGUEUR

Les dispositions du présent arrêté entreront en vigueur le premier jour du mois suivant sa publication au *Recueil des Actes administratifs*.

Pour les nouveaux baux la date d'application est celle prévue au 1^{er} alinéa.

ARTICLE 19 - SANCTIONS

Toutes infractions au présent arrêté seront sanctionnées conformément aux lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 20 - PUBLICATION ET AMPLIATION

Le présent arrêté sera inséré au *Recueil des Actes administratifs* de la préfecture de la Gironde.

Ampliation en sera adressée aux Sous-Préfets, aux Présidents des Tribunaux de Grande Instance et d'Instance, aux Présidents et Assesseurs des Tribunaux Paritaires des Baux Ruraux, au Président de la Commission Consultative Départementale des Baux Ruraux, au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, aux maires des communes de Gironde, au Président de la Chambre d'Agriculture, au Président de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles, au Président du Syndicat Départemental de la Propriété Agricole, au Président de la Chambre des Notaires, au Président de la Chambre Départementale des Experts Agricoles et Fonciers et des Experts Forestiers agréés en Gironde.

ARTICLE 21 - EXÉCUTION DU PRÉSENT ARRÊTÉ

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, MM. les Sous-Préfets, les Maires, le Directeur Régional de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt de la Région d'Aquitaine et Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

LE PREFET

François Bédécarrax
Le Secrétaire Général

Jean-Michel BÉDECARRAX