PRÉFET
DE LA HAUTE-VIENNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction
Départementale des
Territoires

Dossier suivi par : Shana BOUHET
Tél : 05.55.12.90.32
Courriel : shana.bouhet@haute-vienne.gouv.fr

ARRÊTÉ N° 87-2020-09-29-001
FIXANT LES DISPOSITIONS TRANSVERSALES RELATIVES AUX BAUX RURAUX

Le Préfet de la Haute-Vienne
Chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu le livre IV du Code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L 411-3, L411-11, L411-12, L 411-13, L 411-15, L411-18, L411-24, L411-27, L411-28, L411-29, L411-39, L411-57, L411-69, L411-71, L411-73, L415-4, L416-1 à L416-9, R411-1, R411-8, R411-9, R411-9-1 à R411-9-11, R411-9-11-1 à R411-9-11-4, R411-14, R411-18, R411-19, R411-20 à R411-27 ;

Vu la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété ;

Vu la loi n°2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat ;

Vu la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche et notamment les articles 61 et 62 ;

Vu le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le décret n°2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les maxima et minima du loyer des bâtiments d'habitation ;

Vu le décret n°2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes ;

Vu le décret du 24 octobre 2018 portant nomination de M. Seymour MORSY, préfet de la Haute-Vienne ;

Vu l'arrêté du 16 juillet 2020 constatant pour l'année 2020 l'indice national des fermages ;

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux (CCPDBR) de la Haute-Vienne en sa séance du 25 septembre 2020 ;

Vu l'article L411-11 du Code rural et de la pêche maritime ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires de la Haute-Vienne ;

ARRÊTÉ

TITRE 1 – Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application
Les dispositions du présent arrêté sont applicables à l'ensemble du département de la Haute-Vienne quelle que soit la région dans laquelle les exploitations, terrains et biens ruraux sont situés.

Article 2 : Parcelles ne constituant pas un corps de ferme
Conformément à l'article L411-3 du Code rural et de la pêche maritime, la nature et la superficie maximum des parcelles ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole est fixé comme suit :

- 1,5 ha en polyculture louée sans bâtiment d'exploitation ni habitation,
- 1,5 ha en polyculture louée avec bâtiments d'exploitation ou habitation,
- 25 ares en cultures maraîchères ou horticoles spécialisées.

En application du principe d'indivisibilité du bail, cette superficie s'applique pour les parcelles ou groupes de parcelles appartenant à un même propriétaire et louées à un même preneur y compris si la division du fonds affermé intervient au cours du bail. Le statut particulier des baux de petites parcelles ne s'applique pas aux parcelles ayant fait l'objet d'une division depuis moins de neuf années conformément à la loi du 27 juillet 2010.

Article 3 : Reprise d'une parcelle pour construction d'une maison d'habitation
Conformément à l'article L411-57 du Code rural et de la pêche maritime, la superficie pouvant être reprise par le bailleur ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus en vue de la construction d'une maison d'habitation est fixée à 4 000 m^2.

TITRE 2 – Calcul des fermages

Article 4 : Indice national des fermages
L'indice national des fermages est constaté par arrêté sus-visé et s'établit à **105,33** pour 2020
La variation de cet indice par rapport à l'année 2019 est de + 0,55 %.

Cet indice est applicable pour les échéances annuelles comprises entre le 1er octobre 2020 et le 30 septembre 2021.
Cette évolution peut s'appliquer aux loyers 2020 de l'ensemble des baux en cours, et porte ainsi les fourchettes des baux en cours aux valeurs indiquées dans le présent arrêté.

Article 5 : Prix du bail
Conformément à l'article L411-11 du Code rural et de la pêche maritime, le prix de chaque fermage est établi, en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué et, le cas échéant, de l'obligation faite au preneur de mettre en œuvre des pratiques culturales respectueuses de l'environnement en application de l'article L411-27.

Le prix d'un élément est obtenu en utilisant les grilles d'analyse définies dans le présent arrêté permettant de déterminer les classes du bien. À chaque classe et catégorie correspond un prix de location.

Le prix pour une catégorie déterminée s'obtient en divisant l'intervalle entre les minima et maxima par autant de tranches égales qu'il y a de catégories à répartir, entre la première catégorie qui se voit appliquer le prix maximal de cette classe, et la moins bonne catégorie qui se situe au prix minimal autorisé.

Ces catégories permettent l'application des dispositions de l'article L411-13 du Code rural et de la pêche maritime qui prévoit la possibilité pour le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du

bien particulier donné à bail, de saisir, au cours de la troisième année de jouissance, et une seule fois pour chaque bail, le tribunal paritaire qui fixe, pour la période restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage.
Le prix est constitué du loyer :

- des terres nues tel que défini à l'article 6 du présent arrêté,
- des bâtiments d'exploitation tel que défini à l'article 7 du présent arrêté,
- des bâtiments d'habitation tel que défini à l'article 8 du présent arrêté.

Article 6 : Valeur locative des terres nues

6-1 : Modalités d'évaluation
Les parcelles ou groupes de parcelles homogènes sont évaluées selon leurs critères qualitatifs et par l'application du barème de notation tels que définis dans le présent article. Les parcelles ayant une valeur agronomique particulièrement faible pourront toutefois faire l'objet d'une appréciation contradictoire des parties.

Il est établi une seule classe pour les terres nues, composée de **8 catégories** détaillées dans le présent article.

Le prix pour chaque catégorie est encadré des minima et maxima dont les montants sont définis à partir de l'arrêté préfectoral annuel. Les évolutions annuelles sont basées sur celle de l'indice national des fermages défini dans le présent arrêté.

6-2 : Baux conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2020
Pour tous les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2020 et jusqu'au 30 septembre 2021, les montants des minima et maxima sont portés aux valeurs suivantes :

- **minima : 32,40 euros / ha**
- **maxima : 157,49 euros / ha.**

Conformément aux dispositions du pénultième alinéa de l'article L411-11, et sous réserve des dispositions figurant au premier alinéa de l'article L411-13, le prix des baux à long terme ne peut-être révisé qu'en début de chaque période de neuf ans, avec la fourchette majorée maximale de 15%, soit les valeurs suivantes :

- **minima : 37,23 euros / ha**
- **maxima : 181,09 euros / ha.**

6-3 : Critères d'appréciation de la valeur locative des terres nues

6-3-1 : Qualité et nature des sols
Tous les éléments donnant des indications sur la qualité intrinsèque des sols sont à retenir, à l'exclusion de ceux qui traduisent un état passager consécutif à une bonne ou à une mauvaise conduite antérieure d'exploitation.

- La qualité d'un sol tient à sa structure physique. Une terre franche n'est ni trop légère ni trop lourde. Elle ne doit pas être vidée de tout élément fertilisant.
  À titre d'exemple, si la terre est envahie de ravenelle ou de petite oseille, elle est légère et acide ; si elle contient des joncs et des renoncules, elle est lourde et mouillante ; la présence de fougères, orties ou chardons est la conséquence d'une mauvaise culture.
  Certaines apparences peuvent être corrigées en partie par les façons culturales et la fertilisation.

- La nature est déterminée en fonction de la présence ou non de pierres, de rochers visibles ou invisibles, de mouillères pouvant aller jusqu'au marais, de ruisseaux sinueux, etc.

En tout état de cause, la note maximum (60) ne pourra être atteinte que si la profondeur de terre atteint au moins 40 cm.

6-3-2 : Régime des eaux
Ce critère doit prendre en compte la vocation de l'îlot objet de la notation.

À titre d'exemple, pour tout îlot ayant vocation à être utilisé en prairies destinées à être pacagées, il y a lieu de considérer comme facteur favorable les possibilités naturelles ou artificielles d'abreuvement en fonction de leurs qualités (commodité d'accès, propreté, écoulement, dangers éventuels pour les animaux, abords, etc).
À contrario, tout îlot ayant vocation à demeurer une terre labourée, peut n'être pas désavantagé s'il ne possède pas de point d'abreuvement.
Dans tous les cas un drainage effectué par le bailleur est de nature à corriger l'appréciation que recevrait un terrain humide.
La possibilité et la facilité d'irrigation peuvent être appréciées, de même que les conditions d'écoulement des eaux

6-3-3 : Morcellement et forme
L'importance de ces éléments est d'autant plus grande que les parcelles doivent faire l'objet de nombreuses façons mécaniques.

La petite taille d'îlots dispersés (base : 1 ha), leur forme anguleuse ou irrégulière, sont la cause de difficultés d'exploitation.
Ce handicap sera atténué, voire compensé, lorsqu'une propriété morcelée, affermée à un exploitant voisin, entraînera un remembrement de partie ou de l'ensemble de l'unité finale.

6-3-4 : Accès et éloignement
Il sera tenu compte :
- de la distance séparant les bâtiments d'une route (longueur et état du chemin),
- de la distance séparant les bâtiments des parcelles ou îlots (longueur et état des chemins),
- de la continuité ou de la discontinuité de passage de parcelle à parcelle (existence ou non de routes nationales, voies ferrées, rivières..., etc.),
- des modes et de la fréquence des trajets.

6-3-5 : Relief, exposition et altitude
Il sera tenu compte :
- des facilités ou des difficultés de mécanisation,
- de la précocité ou du retard de la végétation.

Certains départements, comme la Haute-Vienne, dont l'altitude moyenne est normale, peuvent comporter des zones de relief élevé où l'altitude réduit le temps de végétation et par conséquent le revenu des exploitants. Il n'a pas été établi de barème spécial pour ces zones, mais une minoration en points appliqués au plafond corrigera cette situation => par exemple, pour un mois de végétation en moins, un douzième du plafond en moins.

6-3-6 : Cas exceptionnels
Des situations ayant le caractère de « cas exceptionnels » peuvent se présenter. Elles doivent être appréciées par application, dans les limites des notes attribuées à l'ensemble des critères, de correctifs en plus ou en moins.

À titre d'exemple, il pourra en être ainsi :
- lorsqu'il existera un bâtiment d'exploitation (porcherie..., etc.) disproportionné par rapport à la surface foncière,
- lorsque des clôtures adaptées et en parfait état seront apportées par le bailleur,
- lorsque existeront des équipements exceptionnels d'irrigation,
- etc.

6-3-7 : Grille d'estimation pour les terres nues

ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION		NOTE EN POINTS PAR HA	
		Minimum	**Maximum**
(§ 6-4-1)	Qualité et nature du sol	12	60
(§ 6-4-2)	Régime des eaux	2	10
(§ 6-4-3)	Morcellement et forme	2	10
(§ 6-4-4)	Accès et éloignement	2	10
(§ 6-4-5)	Relief, Exposition et Altitude	2	10
	total	**20**	**100**

6-3-8 : Catégories
8 catégories sont définies pour les terres nues en fonction des points estimés grâce aux analyses définies aux paragraphes 6-3-1 à 6-3-7 du présent article :

TERRES NUES	CATÉGORIES
90 à 100 points par hectare	1ère catégorie
80 à 89 points par hectare	2ème catégorie
70 à 79 points par hectare	3ème catégorie
60 à 69 points par hectare	4ème catégorie
50 à 59 points par hectare	5ème catégorie
40 à 49 points par hectare	6ème catégorie
30 à 39 points par hectare	7ème catégorie
20 à 29 points par hectare	8ème catégorie

Le prix de chaque catégorie se déduit par positionnement régulier au sein de la fourchette des minima et maxima fixée par arrêté préfectoral annuel. Ainsi, la 1ère catégorie correspond au prix maximal autorisé, la 2ème catégorie, au maxima, réduit de 1/7ème de l'écart entre le minima et le maxima de la fourchette.

Exemple : Un bien noté à 75 points sera en 3ème catégorie. Il s'agit d'un bail de 9 ans conclu au 1er octobre 2020.
Comme indiqué au paragraphe 6-2, le minima est fixé à 32,40 euros par hectare et le maxima à 157,49 euros par hectare.
La 3ème catégorie correspond donc à un prix de fermage calculé comme suit :
157,49 – [{2 X (157,49 – 32,40)} / 7] soit 121,75 euros.

Article 7 : Valeur locative des bâtiments d'exploitation et des centres équestres

7-1 : Modalités d'évaluation
La valeur locative des bâtiments d'exploitation et des centres équestres est évaluée selon les classes et les catégories définies au présent article.
Le prix par m² pour chaque classe et catégorie est encadré par des minima et maxima définis par arrêté préfectoral annuel, dont les évolutions annuelles sont basées sur celle de l'indice national des fermages défini dans le présent arrêté.
Pour ce qui concerne les centres équestres, le prix du bail est constitué de l'ensemble des bâtiments, manèges, carrières et autres dispositifs d'accueil loués via le bail. Une éventuelle quote-part peut être négociée entre le preneur et le bailleur, pour les centres équestres disposant d'une clientèle d'un esthétisme ou de qualités d'accueil le justifiant : cette quote-part ne peut pas dépasser mille euros.

7-2 : Valeurs locatives des bâtiments d'exploitation et centres équestres

7-2-1 : Baux conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2020
Les minima et maxima des bâtiments d'exploitation et centres équestres sont portés aux valeurs annuelles suivantes :

CLASSES	Minimum	Maximum
1A	2,98 euros / m²	7,40 euros / m²
2A	1,67 euros / m²	3,45 euros / m²
2B	1,26 euros / m²	1,67 euros / m²
3A	1,12 euros / m²	1,84 euros / m²
3B	0,56 euros / m²	1,01 euros / m²
4A	0,82 euros / m²	1,47 euros / m²
4B	0,43 euros / m²	0,82 euros / m²
5	0,38 euros / m²	0,76 euros / m²

7-3 : Critères d'appréciation de la valeur locative des bâtiments d'exploitation et des bâtiments de centre équestre

7-3-1 : Classes des bâtiments

Il est défini **5 classes** de bâtiments d'exploitation avec 2 sous classes pour les classes 2, 3 et 4 :

- (A) bâtiments destinés au logement des animaux ou à l'activité des animaux,
- (B) bâtiments destinés au stockage.

Classe 1 : Bâtiments neufs construits hors tunnel à compter du 1er octobre 2020 par le bailleur. « Tous types de bâtiments fonctionnels, aux normes agri-environnementales et zootechniques en vigueur répondant aux conditions techniques d'une agriculture moderne au jour de la signature du bail (y compris le local sanitaire).
Leurs fonctionnalités doivent permettre un travail facile et rapide pour toutes les interventions nécessaires à la conduite normale d'un troupeau avec un minimum de main d'œuvre ».

Classe 2 : Bâtiments existants et bâtiments rénovés ou aménagés hors tunnel à compter du 1er octobre 2020 par le bailleur. « Tous types de bâtiments fonctionnels, aux normes agri-environnementales et zootechniques en vigueur répondant aux conditions techniques d'une agriculture moderne au jour de la signature du bail.
Leurs fonctionnalités doivent permettre un travail facile et rapide pour toutes les interventions nécessaires à la conduite normale d'un troupeau avec un minimum de main d'œuvre ».

Classe 3 : Bâtiments que le preneur est susceptible d'adapter pour être en classe 2 avec l'accord préalable du bailleur au moment de la conclusion du bail.

Classe 4 : Bâtiments dont l'application à l'agriculture moderne ne peut se faire sans travaux importants touchant au gros œuvre.

Classe 5 : « Tout bâtiment représentant un intérêt pour le preneur et ne rentrant pas dans les 4 catégories. Dans le cas où les bâtiments relevant de la classe V sont inutilisés ou si leur charge d'entretien est disproportionnée par rapport au loyer, le preneur et le bailleur peuvent convenir à tout moment de les retirer du bail ».

	Classe 1	Classe 2	Classe 3	Classe 4
Profondeur du bâtiment	>= 12 mètres	>= 12 mètres	>= 9 mètres	>= 6 mètres
Hauteur sous tirant	>= 4,5 mètres	>= 4,5 mètres	>= 4 mètres	>= 3 mètres
Largeur du portail principal	>= 5 mètres	>= 4,5 mètres	>= 3 mètres	>= 2,5 mètres
Hauteur du portail principal	>= 4,5 mètres	>= 4,5 mètres	>= 4 mètres	>= 2,6 mètres

7-3-2 : Grille d'estimation pour les bâtiments d'exploitation hors centres équestres

	Logement des animaux	Stockage
État d'entretien, toit, sols, murs, portes	20	25
Accès extérieur	10	15
Cohésion (logement et stockage)	5	
Ambiance	10	
Eau	10	5
Électricité	10	
Contention [1]	15	
Alimentation [2]	10	
Évacuation des litières et des effluents	10	
Circulation intérieure		20
Murs, bardage		30
Cohésion par rapport au reste de l'exploitation		5
total	100 % [3]	100 %

[1] contention cornadis et/ou couloir

[2] passer devant les mangeoires ou non

[3] ne peut prétendre au maximum qu'un bâtiment ayant une largeur de portail dépassant les 4,5 mètres

7-3-3 : Grille d'estimation pour les bâtiments de centre équestre

	Logement des animaux	**Stockage** (idem § 7-3-2)
État d'entretien général : toit, sols, murs, portes	25	25
Accès extérieur	5	15
Superficie du manège ou des box	15	
Ambiance notamment aération, lumière, température	20	
Eau : abreuvement facilité	5	5
Électricité aux normes (accueil du public)	10	
Alimentation facilitée	5	
Évacuation des litières et des effluents	5	
Circulation intérieure		20
Murs, bardage		30
Cohésion par rapport au reste de l'exploitation	10	5
total	**100 %**	**100 %**

7-3-4 : Catégories
8 catégories sont définies pour chaque classe de bâtiment en fonction des points estimés grâce aux analyses définies dans le présent article.

BATIMENTS D'EXPLOITATION	CATÉGORIES
90 à 100 points	1ère catégorie
80 à 89 points	2ème catégorie
70 à 79 points	3ème catégorie
60 à 69 points	4ème catégorie
50 à 59 points	5ème catégorie
40 à 49 points	6ème catégorie
30 à 39 points	7ème catégorie
20 à 29 points	8ème catégorie

Le prix de chaque catégorie se déduit par positionnement régulier au sein de la fourchette des minima et maxima fixée par arrêté préfectoral annuel. Ainsi, la 1ère catégorie correspond au prix maximal autorisé, la 2ème catégorie, au maxima, réduit de 1/7ème de l'écart entre le minima et le maxima de la fourchette.

Article 8 : Valeur locative des maisons d'habitation

8-1 : Catégories des maisons d'habitation
Les maisons d'habitation incluses dans un bail rural sont classées en **3 catégories** déterminées en fonction de leur surface habitable définie par la loi n°96-1107 :

- maison d'habitation dont la surface est inférieure à 100 m^2,
- maison d'habitation dont la surface est comprise entre 100 m^2 et 150 m^2,
- maison d'habitation dont la surface est supérieure à 150 m^2.

Les présentes dispositions s'appliquent pour les maisons d'habitation qui remplissent les critères d'un logement décent fixé par décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

8-2 : Abattement en fonction de la surface habitable

Pour les deux dernières catégories mentionnées au paragraphe 8-1, un abattement par tranche sur le prix du loyer est réalisé comme suit :

- 25% du prix du m^2 pour les m^2 compris entre le 100ème et le 150ème m^2,
- 50% du prix du m^2 pour les m^2 au-delà du 150ème m^2.

8-3 : Grille de notation
La grille ci-dessous est un outil d'aide à l'établissement du montant du loyer de la maison d'habitation incluse dans un bail rural. Le bailleur et le preneur notent chacun des trois critères légaux définissant le logement loué en fonction des prestations proposées.

État général : gros œuvre, murs, toiture, portes, fenêtres...etc	40
Confort :	
sanitaires / cuisine ⇨WC, lavabos, douches, baignoire, point d'eau chaude, nombre de commodités, équipements cuisine, état, etc	20
Chauffage / isolation ⇨Installation neuve ou ancienne, présence par pièce, confort ou coût d'utilisation, isolation, etc	15
Sols / murs / plafonds ⇨État d'entretien intérieur du logement, carrelages, enduits, revêtements intérieurs, luminosité, etc	15
Situation de la maison par rapport à l'exploitation, distance conditions d'accès...etc	10
total	**100**

8-4 : Minima et Maxima
Le loyer des maisons d'habitation incluses dans un bail rural est actualisé chaque année en tenant compte de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques : L'IRL retenu est l'indice du second trimestre de l'année en cours soit pour 2020 : **130,57**.

Cet indice IRL connaît une évolution annuelle de + 0,66 % par rapport au même indice 2019.
A compter du 1er octobre 2020 et jusqu'au 30 septembre 2021, les minima et maxima sont portés aux valeurs suivantes :

- **minima : 2,02 euros / m² / mois,**
- **maxima : 6,76 euros / m² / mois.**

Le positionnement au sein de cette fourchette dépend des critères d'appréciation de la grille de notation définie au paragraphe 8-3 du présent article.
Par ailleurs, les améliorations de toute nature effectuées ou financées par le preneur, ne sauraient être retenues par le propriétaire pour le calcul du loyer de la maison d'habitation. Ainsi, lorsque le financement de certains investissements a été partagé entre le bailleur et le preneur, le calcul de la valeur locative se fera au prorata de la valeur de l'apport de chacune des parties.

TITRE 3 – Indemnité au preneur sortant

Article 9 : Modalités de calcul
Conformément aux dispositions de l'article L411-69 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur qui a, par son travail ou ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail.

Conformément aux dispositions des articles L411-71 et R411-18 , le calcul des indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit à l'expiration de leurs baux en raison des améliorations qu'ils ont apportées aux fonds loués concernent les bâtiments d'exploitation, les ouvrages incorporés au sol et les bâtiments d'habitation.

Conformément aux dispositions de l'article R411-19, la durée d'amortissement permettant le calcul des indemnités sus-mentionnées est définie à l'article 10 du présent arrêté.

Article 10 : Durée d'amortissement

10-1 : Bâtiments d'exploitation

Nature	Durée d'amortissement
(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 amiante-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, amiante-ciment et matériaux de qualité au moins équivalente	25 ans
(4) –> Autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment	10 ans

10-2 : Ouvrages incorporés au sol

Nature	Durée d'amortissement
(1) –> Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérées au (2)	
⇨installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage notamment	25 ans
⇨installations électriques dans les bâtiments autres que des étables	12 ans
⇨installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures	12 ans
(2) –> Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments	
⇨ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles	15 ans
⇨ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement	10 ans

10-3 : Bâtiments d'habitation

Nature	Durée d'amortissement
(1) –> Maisons de construction traditionnelle :	
⇨maisons construites par le preneur	55 ans
⇨extensions ou aménagements : gros œuvre	30 ans
⇨extensions ou aménagements : autres éléments	18 ans
(2) –> Maisons préfabriquées	30 ans

Article 11 : Travaux effectués par le preneur

Les travaux d'améliorations, non prévus par une clause du bail, ne peuvent être exécutés qu'en observant, selon le cas, l'une des procédures prévues à l'article L411-73 du Code rural et de la pêche maritime. Le présent article n'abrogera pas les dispositions spécifiques qui pourraient avoir fait l'objet de clauses particulières des baux ruraux et notamment dans le domaine des travaux qui sont normalement dus par le bailleur.

Les travaux mentionnés dans le présent article doivent être réalisés dans le strict respect des réglementations en vigueur et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises : articles du Code rural et de la pêche maritime mentionnés dans le présent arrêté, réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, loi sur l'eau, code de l'urbanisme et règles des documents locaux d'urbanisme..., etc.

Parmi les procédures prévues à l'article L411-73, il y a le cas de travaux qui peuvent être effectués par le preneur sans l'accord préalable du bailleur : il s'agit de travaux « libres ». La liste afférente est définie

aux paragraphes **11-1-1 à 11-1-4** et les modalités d'exécution de ces travaux sont précisées au paragraphe **11-1-5** du présent article.

Parmi les procédures prévues à l'article L411-73, il y a le cas de travaux nécessitant l'autorisation expresse du bailleur : la nature de ces travaux est précisée au paragraphe **11-2** du présent article.

11-1 : Travaux «libres»

11-1-1 : Travaux d'adduction d'eau
(1)Branchement à une canalisation collective ou pose d'un groupe moto-pompe,
(2)Desserte de l'ensemble des bâtiments d'exploitation et d'habitation,
(3)Montage et alimentation des abreuvoirs automatiques et robinets de puisage,
(4)Creusage d'un puits dans le cas où des travaux d'adduction d'eau ne seraient pas prévus sur le plan communal dans un délai de 5 ans,
(5)Aménagements de salle d'eau et de WC en conformité avec les normes sanitaires et en ne dénaturant pas la capacité de logement de l'habitation.

11-1-2 : Travaux d'amélioration des bâtiments existants en vue d'assurer la protection du cheptel vif dans les conditions normales de salubrité ainsi que la conservation des récoltes et des éléments fertilisants organiques
(1)Renforcement et extension du réseau électrique nécessaire à l'exploitation selon les normes de sécurité,
(2)Installation de crèches et de stalles,
(3)Enduit des murs et soubassements conformément au règlement départemental d'hygiène,
(4)Ouverture de portes ou de fenêtres, sans que soit compromise la solidité des murs, sous la surveillance d'un homme de l'art et à condition que ces transformations puissent répondre aux règles de l'art,
(5)Installation de système de ventilation ou d'aération des bâtiments d'élevage à condition que ces transformations puissent répondre aux règles de l'art,
(6)Pose de systèmes d'évacuation mécanique des fumiers,
(7)Adaptation et équipement des bâtiments existants pour utilisation en stabulation libre et pour le stockage des fourrages selon les techniques modernes éprouvées,
(8)Bardage de hangars existants,
(9)Amélioration ou agrandissement de fosses à purin ou à lisier ou de plates-formes à fumier,
(10) Aménagement de silos,
(11) Aménagement des infrastructures nécessaires à l'installation des salles de traite démontables,
(12) Aménagement pour couloirs de contention, pour cellules à grain, pour pédiluves,
(13) Établissement de gouttières et de tuyaux de descentes des eaux de pluies.

11-1-3 : Travaux portant sur les ouvrages incorporés au sol
(1)Assainissement des prairies,
(2)Drainage par tuyaux de poterie ou tuyaux flexibles,
(3)Installation de prises d'eau dans les pâtures,
(4)Toute amélioration technique à caractère collectif tendant à assurer une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle,
(5)Assainissement des abords et aménagement des aires de circulation sous la surveillance d'un homme de l'art,
(6)Mise en place de silos.

11-1-4 : Autres travaux « libres »
En sus des travaux mentionnés aux paragraphes 11-1-1, 11-1-2 et 11-1-3 et conformément aux dispositions de l'article L411-73, peuvent également être exécutés sans l'accord préalable du bailleur, tous travaux, autres que ceux concernant les productions hors sol ainsi que les plantations, dont la période d'amortissement, calculée dans les conditions fixées par l'article L411-71, ne dépasse pas de plus de 6 ans la durée du bail.

11-1-5 : Procédure
Deux mois avant l'exécution des travaux, le preneur communique au bailleur un état descriptif et estimatif de ceux-ci. Le bailleur peut soit décider de les prendre à sa charge, soit, en cas de désaccord

sur les travaux envisagés ou sur leurs modalités d'exécution, pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire, dans le délai de deux mois à peine de forclusion.
Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi, ou si le bailleur n'a pas entrepris, dans le délai d'un an, les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.

11-2 : Travaux nécessitant l'autorisation expresse du bailleur
Conformément aux dispositions de l'article L411-73, pour les plantations, les constructions de bâtiments destinés à une production hors sol ainsi que les travaux réalisés dans le cadre de la production et, le cas échéant, de la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, le preneur, afin d'obtenir l'autorisation du bailleur, lui notifie sa proposition.
En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, les travaux peuvent être autorisés par le tribunal paritaire, à moins que le bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur ou, à défaut, par le tribunal paritaire.

Le preneur ne peut construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur un bien compris dans le bail que s'il a obtenu au préalable l'accord écrit du bailleur. Il exécute alors les travaux à ses frais et supporte les impôts et taxes afférents au bâtiment construit.

TITRE 4 – Autres dispositions

Article 12 : Abrogation
Le présent arrêté abroge l'arrêté suivant :

- arrêté préfectoral n°87-2019-09-25-001 du 25 septembre 2019 fixant les dispositions transversales relatives aux baux ruraux.

Article 13 : Exécution et Diffusion
Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Vienne et le directeur départemental des territoires, sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Limoges, le 29 SEP. 2020

Le préfet,

Seymour MORSY

Le Pastel
22 rue des Pénitents Blancs CS 43217
87032 Limoges cedex 1
ddt@haute-vienne.gouv.fr