

## ANNEXE 2

### MODELE INDICATIF D'ETAT DES LIEUX

(tenir compte de l'époque à laquelle est fait l'état des lieux et des conditions climatiques, année sèche ou humide).

Les Soussignés,

M..... propriétaire (s), demeurant à .. d'une part

et M..... agriculteur(s), demeurant à..... d'autre part.

Après avoir examiné et visité les bâtiments d'exploitation et d'habitation les terres et près de la ferme de..... sise en la Commune de..... louée par bail sous seing privé en date du..... ayant commencé à courir le ..... pour se terminer le..... dont les Originaux portent les mentions Suivantes : « enregistré à..... le..... »

Ont conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du Code Rural établi à ce jour l'état des lieux de ladite ferme qui servira à déterminer ultérieurement les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations constatées aux constructions aux fonds et aux cultures de l'exploitation affermée.

Au cas où l'état des lieux aurait été établi par l'une des parties et notifié à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception, il deviendra définitif passé un délai de 2 mois s'il n'est pas contesté (cf. article L 411-4 du Code Rural).

**1 - Situation générale de la propriété :** (annexes, si possible, un extrait de plan cadastral).

- Désignation de la propriété.
- Commune.
- Département.
- Lieu-dit.
- Superficie totale cadastrée.

**2 - Etat des chemins, clôtures, fossés, irrigations et drainages :**

- Chemins : état, viabilité, accès à la parcelle.
- Clôtures et haies : état, nature, intérêt.
- Présence d'obstacles (arbres, rochers, lignes électriques, etc.).
- Fossés : état d'entretien.
- Drainages : date de réalisation et fonctionnement.
- Bornage : éventuellement présence de bornes.

**3 - Examen des terres et prairies :**

- Pour chacune des parcelles visitées, indiquer ici la désignation cadastrale, la surface et la destination actuelle de ces parcelles (prairie naturelle etc.)
- Prairies naturelles (aspect général, degré d'entretien, composition humidité, portance pour animaux et matériel possibilité de faire du foin et non du regain).
  - Terre de culture (et prairies temporaires)
    - Récolte sur pied : son aspect .
    - Labours : lesquels . état de propreté assolement .
    - Rendement moyens obtenus au cours des 5 dernières années (présence du fermier sortant) .
    - Eventuellement, analyse de sols.

**4 - Ensouchements :** à ce jour, les parties ont pu constater qu'il existait sur l'exploitation affermée :

- a).....tonnes de paille conditions
- b) .....tonnes de foin récolte logées
- c)..... m<sup>3</sup> de fumier de..... ou non

Le fermier entrant a-t-il reçu 1/10<sup>ème</sup> de terres en labour, 6 mois avant son entrée dans les lieux ?

**5 - Etat des bâtiments d'exploitation**

Pour chaque bâtiment, outre sa destination, indiquer la date des dernières grosses réparations et leur objet.

- Description extérieure :
  - o Date de Construction et de rénovation éventuelle.
  - o Orientation des bâtiments
  - o Surface et volume utilisable, nombre de gros bovins logés en conformité avec l'arrêté préfectoral
  - o Matériaux de construction
  - o Couvertures (nature, état de la charpente etc.)
  - o Gouttières (état)
  - o Ouvertures (nombre, état, matériau employé)
  - o Peintures extérieures (à la charge du bailleur).

- Description intérieure :
  - o Agencement
  - o Sols, murs et cloisons, fenêtres, plafond, peintures et revêtements muraux (nature, état) –
  - o Installations électriques (respect des normes de sécurité de la « prévention rurale ») .
  - o Distribution d'eau : date de réalisation, modèle, état général.

**6 - Maison d'habitation :** même démarche que pour les bâtiments d'exploitation

- Description extérieure :

- Surface et Volume utilisables
- Date de Construction et de rénovation éventuelle
- Matériaux de Construction
- Couvertures (nature, état de la charpente etc...)
- Gouttières (état)
- Ouvertures et volets (rapport avec la surface vitrée et le volume + nombre, état, matériau utilisé)
- Peintures extérieures (à la charge du bailleur).
- Description intérieure : (pièce par pièce)
  - Surface, Volume utilisable
  - Revêtements de Sol
  - Plafonds, peintures, revêtements muraux
  - Plomberie, sanitaire, fosses
  - Electricité (normes de sécurité)
  - Prises d'antennes
  - Equipements, rangements ...
  - Etanchéité, Salubrité.

#### **7 – Dépôts :**

- Bâtiments d'exploitation
  - Surface, Etat (empierrage, enrobage)

- **Ecoulement des eaux**