

CONTRAT TYPE DE FERMAGE

ÉTABLI EN APPLICATION DU TITRE 1^{er} DU LIVRE IV DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME

Approuvé par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux du département de la HAUTE-VIENNE le 25 septembre 2020

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

– Monsieur, Madame (nom de jeune fille) :

.....

Ou dénomination sociale :

Demeurant à :

Commune de :

Agissant en qualité de (propriétaire, nu-propriétaire, usufruitier)

Ci-après dénommé de BAILLEUR d'une part, et

– Monsieur, Madame (nom de jeune fille) :

.....

Ou dénomination sociale :

Demeurant à :

Commune de :

ci-après dénommé le PRENEUR d'autre part,

IL EST FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT

DÉSIGNATION DES LIEUX – ÉTAT DES LIEUX

Article 1 – Le bailleur donne à titre de bail rural, conformément aux dispositions du livre IV du Code rural et de la pêche maritime, au preneur qui accepte et qui déclare bien les connaître pour les avoir visités, les immeubles dont la désignation suit :

Une exploitation agricole située sur la(es) commune(s) de :

.....

COMMUNE	SECTION	N° DE PARCELLE	LIEU-DIT	CATÉGORIE /NATURE (S, BT, P, B, T) ¹	SURFACE CADASTRALE		
					HA	A	CA

Soit une surface cadastrale de :

Sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins étant au profit ou à perte du preneur, dans la limite du 20ème (art.1616 et suivants du Code civil)

La propriété se compose également de :

- Bâtiments d'exploitation (situation, énumération et descriptif) :
.....
.....
- Maison d'habitation :
.....
.....
- Étant toutefois précisé que sont exclus de la location le ou les immeubles suivants :
.....
.....
.....

Article 2 – Un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédent ou le mois suivant l'entrée en jouissance (annexe 1). Passé le délai d'un mois, il sera fait application de l'article L.411-4 du Code rural et de la pêche maritime. A défaut d'un état des lieux, les bâtiments, objet du présent contrat, sont réputés pris en état normal d'entretien.

¹ S : Sol (bâti), BT : Bois-Taillis, P : prés, B : Bois, T : terre)

DURÉE – RENOUELEMENT – RÉSILIATION SOUS LOCATION – CONGÉ

Article 3 – Le bail rural est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencent à courir le pour se terminer le.....
Il se renouvellera dans les conditions prévues aux articles L.411-35 à L.411-46 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 4 – Le preneur ne pourra sous louer tout ou partie des biens affermés, ni céder son droit au bail, sauf dans les conditions de l'article L.411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 5 – Toutefois, pendant la durée du bail, le preneur pourra effectuer les échanges ou locations de parcelles ayant pour conséquences d'assurer une meilleure exploitation.
Ces échanges ou locations ne pourront intervenir que dans les conditions de l'article L.411-39 du Code rural et de la pêche maritime ou dans le respect des dispositions sur l'assolement en commun et en respectant, si nécessaire la procédure de mise à disposition des biens loués au profit d'une société en participation conformément aux dispositions de l'article L 411-37 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 6 – A son expiration et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, dans les formes et motifs prescrits par le Code rural et de la pêche maritime, par acte extra-judiciaire pour le bailleur ou par lettre recommandée avec accusé de réception pour le preneur, dix-huit mois au moins avant la fin, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de neuf (9) ans, sauf cas prévus à l'article L.411-46 du Code rural et de la pêche maritime, dans les mêmes conditions sauf convention contraire en application des dispositions de l'article L 411-50 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 7 – Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement que s'il justifie de l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'article L.411-31 ou s'il invoque le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles L.411-57 à L.411-63, L.411-66 et L.411-67 du Code rural et de la pêche maritime et dans celles prévues par l'article L. 411-64 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 8 – La résiliation du bail pourra être demandée par le bailleur en cas d'agissements fautifs du preneur, selon les conditions énoncées à l'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime. Cependant ces motifs ne sauraient être retenus en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes. La résiliation du bail pourra être demandée par le preneur dans les circonstances et selon les conditions énoncées à article L.411-33 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 9 – En cas de décès du preneur, ses ayant-droits peuvent demander le bénéfice des dispositions de l'article L.411-34 du Code rural et de la pêche maritime.

CHARGES ET CONDITIONS

Article 10 – Le preneur jouira du bien affermé raisonnablement, dans le respect des dispositions du Code civil et du Code rural et de la pêche maritime. Il veillera à l'entretien des biens loués. Il veillera à éviter tous empiètements et toutes usurpations et en préviendra le bailleur dans les conditions prescrites à l'article L.411-26 du Code rural et de la pêche maritime, sous peine de dommages et intérêts. Le preneur devra habiter la maison louée par lui-même et par sa famille sauf autorisation contraire du bailleur. Conformément aux dispositions de l'article 1752 du Code civil, le preneur devra la tenir constamment garnie pendant la durée du bail.

Article 11 – Les grosses réparations sont à la charge du bailleur ; le preneur souffrira, sans pouvoir demander aucune indemnité, toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires pendant le cours du bail, lors même que les travaux dureraient plus de 40 jours, à condition qu'il n'existe aucun retard imputable au bailleur. Le preneur supportera seulement les réparations locatives et de menu entretien si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de matière, ni par la force majeure. Pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur a, sous certaines conditions, la possibilité de réaliser des améliorations qui peuvent ouvrir droit à indemnisation, conformément aux dispositions des articles L. 411-28, L. 411-29 et L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 12 – Le preneur entretiendra les fossés, rigoles, drains, pêcheries ou serves ainsi que les chemins d'exploitation privés et les captages et canalisations d'eau sous réserves de se conformer à la réglementation en vigueur de la loi sur l'eau et d'obtenir les autorisations administratives. Toutefois, en ce qui concerne les rigoles, le preneur ne sera tenu de faire que celles qui servent à l'assainissement.

Si des parcelles sont drainées, le bailleur devra montrer l'emplacement des sorties de drains.

En outre si des plans ou livrets d'entretien des canalisations d'eau ou de drainages existent, copie en sera remise au preneur.

Les réparations importantes des pêcheries ou drains considérées comme nécessaires à l'exploitation seront à la charge du bailleur, si elles sont la conséquence de vices de construction ou de vétusté.

Dans le cas où le preneur, par son exploitation du fonds loué, aurait lui-même causé des dégradations aux ouvrages, il en supporterait les réparations.

Article 13 – Les travaux d'améliorations culturales et de regroupement de parcelles ne pourront être faits que dans les conditions énoncées aux articles L. 411-73 et suivants, et L. 411-28 du Code rural et de la pêche maritime et complétées par l'arrêté préfectoral fixant les dispositions transversales relatives aux baux ruraux.

Les bornes existantes ne pourront en aucun cas être enlevées ou déplacées.

Article 14 – Le preneur effectuera en temps convenable et selon les usages les élagages des haies, arbres de clôtures et de bordures qu'on a l'habitude d'élaguer lorsque les branches auront atteint les dimensions suffisantes ou gêneront l'exploitation du bien.

Il procédera également aux élagages imposés sur arbres et haies notamment, lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour le passage ou le dégagement des lignes électriques et téléphoniques ou encore la sécurité ou la visibilité sur voies publiques. Le bois de ces élagages sera acquis au preneur sous réserve que l'exploitant des lignes électriques ne se substitue à cette obligation.

Le bailleur reste seul propriétaire des plantations, conformément aux dispositions du Livre II, Titre II, Chapitre II du Code civil.

Article 15 – Si l'abattage ou le débardage des bois vendus doit empiéter sur des parcelles louées, le bailleur et le preneur établiront les conditions de réalisation des travaux et de remise en état des sols, cultures et clôtures, ainsi que la fixation, le cas échéant, d'une indemnité en réparation du préjudice subi. Au besoin, preneur et bailleur se référeront aux usages locaux en vigueur et pourront se référer, par exemple, au Barème d'indemnisation des exploitants lors de la survenance de travaux sur les parcelles qu'ils cultivent.

Article 16 – Le bailleur disposera du droit de chasse sur le fonds loué.

Le preneur aura le droit de chasser sur ce fonds mais il devra se conformer aux règlements élaborés en la matière par le détenteur du droit de chasse, qu'il s'agisse d'une personne physique, d'une société de chasse privée ou d'une ACCA².

Article 17 – Le bailleur ou ses représentants auront droit de visite sur le fonds loué après en avoir informé le preneur.

Article 18 – Le preneur pourra, en cas de vente du fonds loué, bénéficier du droit de préemption dans les conditions de l'article L.412-5 du Code rural et de la pêche maritime.

IMPÔTS – ASSURANCES

Article 19 – Le bailleur paiera les taxes foncières dues au titre des biens affermés conformément aux dispositions de l'article L. 415-3 du Code rural et de la pêche maritime.

Le preneur devra rembourser au bailleur la part de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties selon les dispositions de l'article L. 415-3 du Code rural et de la pêche maritime et de l'article 1394B bis du Code Général des Impôts.

Le preneur devra également payer au bailleur la moitié de la taxe « chambre d'agriculture », la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et autres taxes de service. Le bailleur paiera la taxe de remembrement, mais pourra se prévaloir de l'article L.411-12 du Code rural et de la pêche maritime permettant une majoration du fermage

Tout dégrèvement ou exonération au titre de la taxe foncière sur les propriétés non bâties devra bénéficier au preneur conformément aux textes en vigueur (article L. 411-24 du Code rural et de la pêche maritime).

Article 20 – Conformément aux dispositions de l'article L. 415-3 du Code rural et de la pêche maritime, le bailleur paiera les primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués.

Le preneur fera assurer dès son entrée et pendant toute la durée du bail les bâtiments contre les risques locatifs. Il fera également assurer les objets mobiliers, le contenu des bâtiments et les cheptels de toute nature contre les risques d'incendie.

² Association communale de chasse agréée

Article 21 – Le preneur devra aviser le bailleur de la mise en œuvre de tout équipement nouveau susceptible de donner lieu à majoration de l'assurance, due par le bailleur au titre des bâtiments loués. Le surcoût de la prime sera supporté par le preneur.

PRIX – PAIEMENT

Article 22 – Conformément aux dispositions de l'article L.411-11 du Code rural et de la pêche maritime, le prix du fermage est constitué du loyer des terres nues, du loyer des bâtiments d'exploitation et du loyer de la maison d'habitation.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel qui est fixé comme suit :

- Loyer des terres nues : €
- Loyer des bâtiments d'exploitation : €
- Loyer de la maison d'habitation : €

Article 23 – Le prix du fermage est fixé selon les dispositions de l'article L.411-11 du Code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté préfectoral fixant les dispositions transversales relatives aux baux ruraux, en vigueur dans le département au moment de la conclusion du bail. Il est indexé sur l'indice national des fermages. Le loyer de la maison d'habitation est, quant à lui, indexé sur l'indice des loyers.

Article 24 – Les règlements du fermage seront effectués à terme échu, en un ou deux pactes à intervalle de 6 mois au domicile du bailleur ou de son représentant, par tous moyens de paiement en vigueur. Le bailleur devra fournir le justificatif du paiement demandé par le preneur.

Article 25 – Le bailleur pourra demander à tout moment à opter pour l'assujettissement à la TVA dans les conditions prévues à l'article 260-6 du Code général des impôts.

INDEMNITÉS – FIN DE BAIL

Article 26 – Sauf accord du bailleur, le preneur devra respecter à sa sortie un équilibre conforme à celui existant à son entrée entre les prairies d'une part et les terres en culture d'autre part.

Article 27 – Les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations qu'il aurait pu commettre sur le bien loué feront l'objet d'indemnisation conformément aux dispositions des articles L.411-69 à L.411-78 inclus du Code rural et de la pêche maritime.

DIVERS

Article 28 – La mise à disposition de cheptel vif par le bailleur donnera lieu à établissement d'un bail à cheptel conformément aux articles 1 821 à 1 826 du Code civil.

Le bail à cheptel sera adjoint au bail à ferme et il précisera la nature du cheptel loué et les conditions de la location.

Article 29 – Le cheptel mort et les stocks éventuellement fournis par le bailleur feront l'objet d'un inventaire quantitatif et qualitatif. Les conditions de mise à disposition seront explicitement précisées. L'inventaire et les conditions seront annexés au bail à ferme.

Article 30 – Le preneur et le bailleur déclarent avoir une parfaite connaissance de la réglementation relative au contrôle des structures agricoles dans le cadre du schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) et ils reconnaissent s'être informés réciproquement de leurs situations respectives eu égard à cette réglementation.

Article 31 – Pour tous les cas non prévus au contrat-type, les parties acceptent de s'en remettre aux règles fixées par la loi, les réglementations et les arrêtés préfectoraux en vigueur dans le département.

Article 32 – Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le bailleur doit informer le locataire de l'existence de risques naturels et technologiques prévisibles. Il doit également fournir un état de ces derniers, selon les conditions et modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (annexe 2).

ENREGISTREMENT

Article 33 – L'enregistrement peut être effectué à ses frais par l'une ou l'autre des parties ou en commun. L'enregistrement est obligatoire si le bailleur est assujéti à la TVA. Il sera soumis au droit fixe.

Fait à

Le

En autant d'exemplaires qu'il n'y a de parties,

Signatures

ANNEXE 1

ÉTAT DES LIEUX – COMMENTAIRES

=====

PRÉAMBULE – Article L.411-4 du Code rural et de la pêche maritime

« Les contrats de baux ruraux doivent être écrits. A défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat-type établi par la Commission Consultative des Baux Ruraux.

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

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

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

AVERTISSEMENT

Un état des lieux est nécessaire.

Il doit être objectif et précis, ce qui suppose la bonne foi et compétence pour son établissement.

L'expertise effectuée dans le cadre de l'arrêté préfectoral fixant la valeur locative des biens ruraux affermés ne se substitue pas à l'état des lieux. Il est néanmoins souhaitable que cette expertise soit annexée à l'état des lieux.

De la même façon il est recommandé de lui annexer également tous plans, croquis, photographies (en particulier des bâtiments) susceptibles d'en accréditer la précision.

Certains moyens d'appréciation, dont la fiabilité est contestable, sont à proscrire. Il en est ainsi :

- Des assolements : imprécis ou modifiés ;
- Des barèmes par UGB qui exigent une connaissance de l'alimentation achetée.

D'autres moyens ont un champ d'application limité :

- L'appréciation du rendement moyen de récolte ne peut se faire que pour des terres ayant porté durant les cinq dernières années une production quantifiable et contrôlable (livraison sans autoconsommation).

Enfin des moyens semblent plus appropriés, par exemple :

- Des prairies artificielles ou temporaires peuvent être appréciées par rapport à leur date de création et à leur état, l'observation de la flore...

Le descriptif doit porter sur la nature et l'état de chaque élément observé.

L'état est apprécié comme suit :

1. Bâtiments

- Hors d'usage ;
- Médiocres ;
- De service ;
- Bons ;
- Comme neufs.

2. Terres

- Abandonnées ;
- État médiocre ;
- État moyen ;
- Bon état ;
- Très bon état.

Si possible, l'indication d'antériorité de cet état est donnée.

L'ÉTAT DES LIEUX – MODÈLE

I – SITUATION GÉNÉRALE DE LA PROPRIÉTÉ

- Nom, prénoms, qualité, adresse du ou des bailleurs ;
- Nom, prénoms, adresse du ou des preneurs ;
- Adresse du siège de l'exploitation ;
- Surface louée ;
- Durée du bail et date d'entrée en jouissance ;
- Joindre le plan de situation de l'ensemble de la propriété.

II – SITUATION DE L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS CONSTITUANT LE CORPS DE FERME

1. Descriptif de l'accès

- La cour ;
- La disposition des divers bâtiments ;

- Les points d'eau (puits, fontaine, marre) ;
- Les évacuations des eaux ;
- La clôture ;
- L'alimentation en électricité (lumière, force) ;
- L'alimentation en eau (réseau, motopompe, gravité) ;
- L'alimentation en gaz (réseau, propane, butane).

2. Joindre plan de masse

III – MAISON D'HABITATION

1. Date de construction ou âge :

2. Descriptif extérieur :

- Toitures, gouttières, cheminées ;
- Murs ;
- Ouverture (nombre, types, volets) ;
- Divers (perrons, trottoirs...).

Joindre les photographies.

3. Descriptif par étages :

- Entrées ;
- Couloirs ;
- Escaliers ;
- Cuisine ;
- Salle de séjour ;
- Chambres ;
- Sanitaires ;
- Annexes ;
- Sous-sol ;
- Cave ;
- Grenier ;

Joindre les plans.

4. Descriptif de chaque pièce selon l'existence, la nature, la peinture ou le revêtement et l'état des sols, plafonds, murs, ouvertures, cheminées, chauffage, électricité (installations, lampes, prises, commutateurs), placards.

En outre,

- Pour la cuisine :
 - Éléments fixes (évier, production d'eau chaude...)

- Évacuation des effluents ;
- Aérations.

- Pour la salle d'eau :
 - Éléments fixes (production d'eau chaude, appareils) ;
 - Évacuation des effluents
 - Aérations, ventilations

- Pour les W.C :
 - Éléments fixes (production d'eau chaude, appareils) ;
 - Évacuation ;
 - Aérations, ventilations ;
 - Type d'assainissement.

- Pour le grenier :
 - Charpente ;
 - Sols.

- Pour le chauffage :
 - Individuel par pièce ;
 - Général (appareils et stockage).

5. Descriptif du jardin : surface de l'état

IV – BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

1. Date de construction ou âge

2. Descriptif extérieur :

- Toitures, gouttières ;
- Murs ;
- Ouvertures (nombre, type) ;

Joindre les photographies

3. Descriptif intérieur, avec plan ou croquis, par bâtiment et par nature d'usage, selon l'existence, la nature, le revêtement ou la peinture et l'état des éléments suivants :

- Sol ;
- Évacuations ;
- Murs, poteaux, charpentes ;
- Barges ;
- Plafonds ;
- Ouvertures (nombre, type) ;

- Équipements : électricité (installations, lampes , prises, commutateurs....), mode de stabulation, râteliers, auges, abreuvoirs, points d'eau, évacuations de fumier, salle de traite, silo à céréales, broyeur, mélangeur...

4. Descriptif des ouvrages incorporés au sol

- Silos (surfaces, conception) ;
- Plate-forme à fumier (surface) ;
- Fosse à purin (volume).

V – TERRES ET PRES

L'examen se fera par parcelles cadastrales, groupe de parcelles ou parties de grandes parcelles présentant une homogénéité certaine.

On relèvera :

- Le bornage ;
- Le ou les numéros et la surface ;
- L'accès ;
- La nature de culture et l'état ;
- Le mode d'utilisation (fauche, pâture, mixte) ;
- La végétation parasite (espèces, surface ou %) ;
- Les obstacles naturels (talus, rochers, fossés) ;
- Les haies : on tiendra compte de l'exposition et on les portera si possible sur le plan pour les arbres, on relèvera l'espèce, la densité, l'époque du dernier élagage. Pour les haies, ou buissons, on relèvera la nature, la taille, la largeur.
- Les murs (type, longueur) ;
- Les clôtures (type, longueur, poteaux et supports) ;
- L'hydraulique (fossés, abreuvoirs, mares) ;
- Les ouvrages incorporés (drainage, irrigation, techniques souterraines)
- Les chemins privés cadastrés avec la parcelle.

Les dates de création des ouvrages et clôtures seront si possible indiquées.

VI – DIVERS

- Vergers (nature, âge, état.....)
- Bois
-

VII – CONCLUSIONS

Elles résumeront l'état des bâtiments, leur adaptation par rapport à la structure générale de la propriété, l'état des terrains et pourront suggérer les améliorations souhaitables.

Date d'enregistrement et signature des parties

- Signature de toutes les pages ;
- Signature en dernière page précédées de la mention « lu et approuvé ».

ANNEXE 2

Arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans les communes soumises au risque sismique

=====

Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral		
n°	du	mis à jour le
Adresse de l'immeuble	code postal ou Insee	commune
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)		
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N	prescrit	anticipé
	approuvé	date
¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :		
inondation	crue torrentielle	remontée de nappe
cyclone	mouvement de terrain	sécheresse géotechnique
séisme	volcan	autres
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN		
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)		
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M	prescrit	anticipé
	approuvé	date
³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :		
	mouvement de terrain	autres
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM		
⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)		
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé		
⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :		
	effet toxique	effet thermique
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé		
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :		
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement		
> L'immeuble est situé en zone de prescription		
⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés		
⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location		
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire		
> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en	zone 1	zone 2
	zone 3	zone 4
	zone 5	
	très faible	faible
	modérée	moyenne
		forte
Information relative à la pollution de sols		
> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)		
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*		
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente		
* catastrophe naturelle minière ou technologique		
vendeur / bailleur	date / lieu	acquéreur / locataire

Qui, quand et comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5, L125-6 et L125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et pollutions auxquels ce bien est exposé.
Un état des servitudes risques et d'information sur les sols, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement ;
5. dans un secteur d'information sur les sols.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques ou de modifications relatives à la sismicité et/ou lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols mentionne la sismicité, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.

• Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.

• Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail.

information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pour en savoir plus,
consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr

Ministère de la transition écologique et solidaire - Tour Séquoia 92055 La Défense cedex
www.ecologique-solidaire.gouv.fr



PREFET DE LA HAUTE-VIENNE

Annexe 1 de l'arrêté préfectoral n° 2011-1931 du 8 avril 2011 modifié

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

MISE A JOUR AU 1^{er} JUILLET 2013

N° INSEE	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
87001	AIXE SUR VIENNE – vallée de la vienne		I			2
87001	AIXE SUR VIENNE – vallée de l'aurence		I			2
87002	AMBAZAC					2
87003	ARNAC LA POSTE					2
87004	AUGNE					2
87005	AUREIL					2
87006	AZAT LE RIS					2
87007	BALLEDEMENT					2
87008	LA BAZEUGE					2
87011	BELLAC		I			2
87012	BERNEUIL					2
87013	BERSAC SUR RIVALIER					2
87014	BESSINES SUR GARTEMPE					2
87015	BEYNAC		I			2
87016	BILLANGES (LES)				Ind	2
87017	BLANZAC					2
87018	BLOND					2
87019	BOISSEUIL		I			2
87020	BONNAC LA COTE					2
87021	BOSMIE L' AIGUILLE – vallée de la vienne		I			2
87021	BOSMIE L' AIGUILLE – vallée de la briançe		I			2
87022	BREUILAUF					2
87023	LE BUIS					2
87024	BUJALEUF					2
87025	BURGNAC					2
87026	BUSSIÈRE BOFFY					2
87027	BUSSIÈRE GALANT					2
87028	BUSSIÈRE POITEVINE		I			2
87029	LES CARS					2
87030	CHAILLAC SUR VIENNE		I			2
87031	LE CHALARD					2

I : Inondation
Ind : Industriel

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

MISE A JOUR AU 1^{er} JUILLET 2013

N° INSEE	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
87032	CHALUS					2
87033	CHAMBORET					2
87034	CHAMPAGNAC LA RIVIERE					2
87035	CHAMPNETERY					2
87036	CHAMPSAC					2
87037	LA CHAPELLE MONTBRANDEIX					2
87038	CHAPTELAT					2
87041	CHATEAUPONSAC					2
87042	LE CHATENET EN DOGNON					2
87043	CHEISSOUX					2
87044	CHERONNAC					2
87045	CIEUX					2
87046	COGNAC LA FORET		I			2
87047	COMPREIGNAC					2
87048	CONDAT SUR VIENNE – vallée de la vienne		I			2
87048	CONDAT SUR VIENNE – vallée de la briançe		I			2
87048	CONDAT SUR VIENNE – vallée de la valoîne		I			2
87050	COUZEIX		I			2
87052	CROIX SUR GARTEMPE (LA)		I			2
87053	CROMAC					2
87054	CUSSAC					2
87055	DARNAC		I			2
87056	DINSAC					2
87057	DOMPIERRE LES EGLISES					2
87059	LE DORAT					2
87060	DOURNAZAC					2
87061	DROUX					2
87062	EYBOULEUF					2
87063	EYJEAUX					2
87064	EYMOUTIERS	I				
87065	FEYTIAT – vallée de l'auzette		I			2
87065	FEYTIAT – vallée de la valoîne		I			2
87066	FLAVIGNAC					2

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

MISE A JOUR AU 1^{er} JUILLET 2013

N° INSEE	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
87067	FOLLES					2
87068	FROMENTAL					2
87069	GAJOURBERT					2
87070	LA GENEYTOUSE					2
87073	GORRE					2
87074	LES GRANDS CHEZEAUX					2
87075	ISLE - vallée de la vienne		I			2
87075	ISLE – vallée de l'aurence		I			2
87076	JABREILLES LES BORDES				Ind	2
87077	JANAILHAC					2
87078	JAVERDAT					2
87079	JONCHERE SAINT MAURICE (LA)				Ind	2
87080	JOUAC					2
87081	JOURGNAC		I			2
87082	LADIGNAC LE LONG					2
87083	LAURIERE					2
87084	LAVIGNAC					2
87085	LIMOGES – vallée de la vienne		I			2
87085	LIMOGES – vallée de l'aurence		I			2
87085	LIMOGES – vallée de l'auzette		I			2
87085	LIMOGES – vallée de la valoine		I			2
87086	LINARDS					2
87087	LUSSAC LES EGLISES					2
87089	MAGNAC LAVAL					2
87090	MAILHAC SUR BENAIZE					2
87091	MAISONNAIS SUR TARDOIRE					2
87092	MARVAL					2
87093	MASLEON					2
87094	MEILHAC					2
87096	LA MEYZE					2
87097	MEZIERES SUR ISSOIRE					2
87099	MOISSANNES					2
87100	MONTRON SENARD					2

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

MISE A JOUR AU 1^{er} JUILLET 2013

N° INSEE	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
87101	MORTEMART					2
87103	NANTIAT					2
87106	NEXON					2
87107	NIEUL					2
87108	NOUIC					2
87109	ORADOUR SAINT GENEST					2
87110	ORADOUR SUR GLANE					2
87111	ORADOUR SUR VAYRES					2
87112	PAGEAS					2
87113	PALAIS SUR VIENNE (LE)		I			2
87114	PANAZOL – vallée de la vienne		I			2
87114	PANAZOL – vallée de l'auzette		I			2
87115	PENSOL					2
87116	PEYRAT DE BELLAC		I			2
87117	PEYRAT LE CHATEAU					2
87118	PEYRILHAC					2
87119	PIERRE BUFFIERE					2
87121	RANCON					2
87122	RAZES				Ind	2
87124	RILHAC LASTOURS					2
87125	RILHAC RANCON					2
87126	ROCHECHOUART					2
87127	LA ROCHE L'ABEILLE					2
87128	ROUSSAC					2
87129	ROYERES					2
87130	ROZIERS SAINT GEORGES					2
87131	SAILLAT SUR VIENNE		I			2
87132	SAINTE AMAND LE PETIT					2
87133	SAINTE AMAND MAGNAZEIX					2
87135	SAINTE AUVENT					2
87136	SAINTE BARBANT					2

I : Inondation
Ind : Industriel

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

MISE A JOUR AU 1^{er} JUILLET 2013

N° INSEE	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
87137	SAINT BAZILE					2
87138	SAINT BONNET BRIANCE					2
87139	SAINT BONNET DE BELLAC		I			2
87140	SAINT BRICE SUR VIENNE		I			2
87141	SAINT CYR					2
87142	SAINT DENIS DES MURS					2
87143	SAINT GENCE					2
87144	SAINT GENEST SUR ROSELLE					2
87145	SAINT GEORGES LES LANDES					2
87148	SAINT HILAIRE BONNEVAL		I			2
87149	SAINT HILAIRE LA TREILLE					2
87150	SAINT HILAIRE LES PLACES					2
87151	SAINT JEAN LIGOURE		I			2
87152	SAINT JOUVENT					2
87153	SAINT JULIEN LE PETIT					2
87154	SAINT JUNIEN		I			2
87155	SAINT JUNIEN LES COMBES					2
87156	SAINT JUST LE MARTEL					2
87157	SAINT LAURENT LES EGLISES					2
87158	SAINT LAURENT SUR GORRE					2
87159	SAINT LEGER LA MONTAGNE				Ind	2
87160	SAINT LEGER MAGNAZEIX					2
87161	SAINT LEONARD DE NOBLAT		I			2
87162	SAINTE MARIE DE VAUX		I			2
87163	SAINT MARTIAL SUR ISOP					2
87164	SAINT MARTIN DE JUSSAC		I			2
87165	SAINT MARTIN LE MAULT					2
87166	SAINT MARTIN LE VIEUX					2
87167	SAINT MARTIN TERRESSUS					2
87168	SAINT MATHIEU					2
87169	SAINT MAURICE LES BROUSSES					2
87172	SAINTOUEN SUR GARTEMPE					2
87173	SAINT PARDOUX					2
87174	SAINT PAUL					2

I : Inondation
Ind : Industriel

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

MISE A JOUR AU 1^{er} JUILLET 2013

N° INSEE	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
87176	SAINT PRIEST LIGOURE		I			2
87177	SAINT PRIEST SOUS AIXE		I			2
87178	SAINT PRIEST TAURION				Ind	2
87179	SAINT SORNIN LA MARCHE		I			2
87180	SAINT SORNIN LEULAC					2
87181	SAINT SULPICE LAURIERE					2
87182	SAINT SULPICE LES FEUILLES					2
87183	SAINT SYLVESTRE				Ind	2
87184	SAINT SYMPHORIEN SUR COUZE					2
87185	SAINT VICTURNIEN		I			2
87187	SAINT YRIEIX LA PERCHE		I			
87188	SAINT YRIEIX SOUS AIXE		I			2
87189	LES SALLES LAVAUGUYON					2
87190	SAUVIAT SUR VIGE					2
87191	SEREILHAC					2
87192	SOLIGNAC		I			2
87195	TERSANNES					2
87196	THIAT		I			2
87197	THOURON					2
87198	VAULRY					2
87199	VAYRES					2
87200	VERNEUIL MOUSTIERS					2
87201	VERNEUIL SUR VIENNE		I			2
87202	VEYRAC					2
87204	VIDEIX					2
87205	VIGEN (LE)		I			2
87206	VILLEFAVARD					2