

## **II°) Bâtiments d'exploitation :**

### **II.1°) Définition des catégories de bâtiments d'exploitation**

Le présent article définit et classe en 4 catégories les bâtiments d'exploitation :

#### Catégorie 1 :

- Hangar : bardé sur les 4 faces avec de grandes portes (6 mètres de large minimum), profondeur de 9 mètres minimum, hauteur sous traits de 6 mètres minimum, sol cimenté et gouttières
- Belle grange avec une largeur de porte de 4 mètres minimum.

#### Catégorie 2 :

- Hangar ou remise à matériel bardé sur 3 faces, sol cimenté ou bien nivelé, travées de 5 mètres minimum au sol, profondeur inférieure à 9 mètres, hauteur sous traits de 4 mètres minimum, présence de gouttières côté entrée.

#### Catégorie 3 :

- Hangar ou remise à matériel qui ne rentre pas dans les deux premières catégories,
- Autres types de bâtiments utilisables facilement (garage, atelier,...).

#### Catégorie 4 :

- Bâtiments anciens, utilisables mais inadaptés aux besoins de l'exploitation,
- Bâtiments pouvant recevoir des animaux, mais nécessitant d'être mis aux normes en vigueur (programme d'action nitrates régional et règlement sanitaire départemental).

### **II.2°) Éléments à prendre en compte pour affiner la valeur locative**

Les parties prenantes, lors de la conclusion du bail, auront la possibilité d'écarter les bâtiments appartenant à la dernière catégorie ainsi que tous autres bâtiments inutilisables en raison de leur état de délabrement.

Les **équipements spécialisés** à caractère immobilier donneront lieu à une majoration convenue entre les parties, ou à défaut, à dire d'expert.

Les **équipements mobiliers** ne sont pas intégrés au bail ; ils sont la propriété du preneur en raison de l'impossibilité de retrouver ces équipements en l'état à la fin du bail. Ils sont vendus au preneur entrant et ne font l'objet d'aucune location spécifique. A la sortie du preneur, les équipements mobiliers sont achetés par le bénéficiaire de la reprise.

La valeur vénale de ces équipements, dans la mesure où ils sont vendus au preneur en début de bail, sera évaluée :

- par accord entre les parties,
- à dire d'expert spécialisé en ce domaine et frais communs
- par application des durées d'amortissement établies par arrêté préfectoral du 21 novembre 2011. Dans ce cas, un correctif pour bon état de fonctionnement et d'entretien pourra être appliqué par accord entre les parties. Il sera procédé de la même manière dans le cas d'une reprise en fin de bail.

### II.3°) Détermination des minima et maxima par catégorie

Le loyer mensuel des bâtiments d'exploitation au sein d'un bail rural, exprimé **en euros par m<sup>2</sup>** loué de surface intérieure au sol, sera compris, pour chaque catégorie de bâtiment, entre les minima et maxima suivants :

<b>Catégorie de bâtiment</b>	<b>Minima 2017 en €</b>	<b>Maxima 2017 en €</b>
1 <sup>ère</sup> catégorie	2,37	4,01
2 <sup>ème</sup> catégorie	1,47	2,63
3 <sup>ème</sup> catégorie	0,75	1,47
4 <sup>ème</sup> catégorie	0,15	0,75

### II.4°) Actualisation du loyer

Le loyer annuel des bâtiments est fonction de son usage au regard de la seule activité agricole. L'actualisation annuelle des loyers des bâtiments agricoles suit l'évolution de l'indice des fermages.