

# A N N E X E S

A N N E X E - I -

à l'Arrêté Préfectoral du

**DELIMITATION DU DEPARTEMENT DE L'YONNE  
POUR L'APPLICATION DU STATUT DES BAUX RURAUX**

Z O N E A

Elle comprend les régions ou parties de régions naturelles suivantes, telles qu'elles sont définies à la nomenclature de l'I.N.S.E.E. du 1er janvier 1971 :

- Champagne Crayeuse :..... TOUTES les COMMUNES
- Pays d'Othe :..... COMMUNE de CHAILLEY
- Basse Yonne :..... TOUTES les COMMUNES
- Vallées :..... TOUTES les COMMUNES, sauf :

ANCY-LE-FRANC, ANCY-LE-LIBRE, ARGENTENAY, ARGENTEUIL-SUR-ARMANÇON, AUGY, AUXERRE, BERNOUIL, CHARBUY, CHASSIGNELLES, CHENEY, CHEVANNES, COMMISSEY, CUSY, DANNEMOINE, FULVY, GURGY, JUNAY, LEZINNES, LINDRY, MONETEAU, MONTIGNY-LA-RESLE, NUITS-SUR-ARMANÇON, PACY-SUR-ARMANÇON, PERRIGNY-PRES-AUXERRE, RAVIERES, ROFFEY, SAINT-GEORGES-SUR-BAULCHE, SAINT-MARTIN-SUR-ARMANÇON, SAINT-VINNEMER, SOUGERES-SUR-SINOTTE, TANLAY, TONNERRE, TRONCHOY, VENOY, VEZINNES, VILLEFARGEAU, VILLENEUVE-SAINT-SALVES, VILLIERS-LES-HAUTS.

- Gâtinais :..... TOUTES les COMMUNES sauf, LES ORMES, PERREUX, SOMMECAISE
- Terre Plaine : :..... TOUTES les COMMUNES, sauf AVALLON
- Morvan :..... COMMUNE de SAINTE-MAGNANCE

Z O N E B

Elle comprend les régions ou parties de régions naturelles suivantes, telles qu'elles sont définies à la nomenclature de l'I.N.S.E.E. du 1er janvier 1971 :

- Plateaux de Bourgogne :..... TOUTES les COMMUNES
- Pays d'Othe :..... TOUTES les COMMUNES, sauf CHAILLEY
- Vallées :..... COMMUNES de

ANCY-LE-FRANC, ANCY-LE-LIBRE, ARGENTENAY, ARGENTEUIL-SUR-ARMANÇON, AUGY, AUXERRE, BERNOUIL, CHARBUY, CHASSIGNELLES, CHENEY, CHEVANNES, COMMISSEY, CUSY, DANNEMOINE, FULVY, GURGY, JUNAY, LEZINNES, LINDRY, MONETEAU, MONTIGNY-LA-RESLE, NUITS-SUR-ARMANÇON, PACY-SUR-ARMANÇON, PERRIGNY-PRES-AUXERRE, RAVIERES, ROFFEY, SAINT-GEORGES-SUR-BAULCHE, SAINT-MARTIN-SUR-ARMANÇON, SAINT-VINNEMER, SOUGERES-SUR-SINOTTE, TANLAY, TONNERRE, TRONCHOY, VENOY, VEZINNES, VILLEFARGEAU, VILLENEUVE-SAINT-SALVES, VILLIERS-LES-HAUTS.

- Gâtinais :..... COMMUNES de, LES ORMES, PERREUX, SOMMECAISE
- Puisaye :..... TOUTES les COMMUNES
- Terre Plaine :..... COMMUNE d'AVALLON
- Morvan :..... TOUTES les COMMUNES, sauf la COMMUNE de STE MAGNANCE

A N N E X E - I I -

à l'Arrêté Préfectoral du  
**BAREME DE NOTATION DES TERRES NUES**

-----

	ELEMENTS	DEFINITIONS	NOTE
1	Qualité et état des sols régime des eaux	Landes non cultivables parcours	<b>1 à 15</b> maximum
		Terres moyennes	<b>16 à 55</b> maximum
		Terres de qualité exceptionnelle, Terres saines et profondes, sans roche ni silex, n'ayant pas besoin d'être drainées ni irriguées	<b>56 à 75</b> maximum
2	Morcellement et forme		<b>1 à 10</b> maximum
3	Accès et éloignement		<b>1 à 5</b> maximum
4	Relief et exposition		<b>1 à 10</b> maximum
	TOTAL	ADDITION DES NOTES OBTENUES POUR CHACUN DES ELEMENTS <b>1 - 2 - 3 et 4</b>	<b>4 à 100</b> maximum

A N N E X E - III -

à l'Arrêté Préfectoral du  
**BAREME DE NOTATION DES PRES  
 ET AUTRES SURFACES NUS TOUJOURS EN HERBE**

	ELEMENTS	DEFINITIONS	NOTE
1	Qualité	Landes non cultivables parcours	1 à 15 maximum
		Prés sur gravelle avec chardon Roland donnant de l'herbe au printemps mais devenant paillason en période de sécheresse	16 à 25 maximum
	et	Prés de qualité inférieure étant également fauchés, dits "prés frichons"	26 à 35 maximum
	état des sols	Prés de qualité moyenne, mais dits "de bon engraissement ou de bon élevage"	36 à 55 maximum
		En Morvan, en terrain granitique, pré plat, sans pierre pouvant être exploité comme culture ou comme pré	
régime des eaux	Prés de qualité exceptionnelle, dits d'embouche situés sur alluvions argilo-calcaires représentant une épaisseur moyenne de 7 à 8 m de limon	56 à 75 maximum	
2	Morcellement et forme		1 à 10 maximum
3	Accès et éloignement		1 à 5 maximum
4	Relief et exposition		1 à 10 maximum
	TOTAL	ADDITION DES NOTES OBTENUES POUR CHACUN DES ELEMENTS  1 - 2 - 3 et 4	4 à 100 maximum

A N N E X E - I V -

à l'Arrêté Préfectoral du

BAREME DE NOTATION DES VIGNES PLANTEES PAR LE BAILLEUR

-----

CRITERES	COEFFICIENT	APPRECIATION	POINTS	MAXIMUM
EXPOSITION	2	Adroit Envers Plateaux	3 2 1	6
QUALITE DES TERRES	5	Bonne Moyenne Passable	3 2 1	15
AGE DE LA VIGNE	5	de 3 à 25 ans + 25 ans	3 2	15
PENTE ET EXPLOITATION CONFIGURATION	6	Facile Moyenne Difficile	2 1 0	12
CEPAGE	4	Chablis AOC Bourgogne Autres	5 3 1	20
ETAT GENERAL DE LA VIGNE	5	Bon Moyen Passable Mauvais	4 3 2 0	20
GELIVITE	4	Non gélive Peu gélive Gélive	3 2 1	12

Lors de la rédaction du bail, le bailleur et le preneur inséreront dans le texte du contrat, et à la fin, les dispositions suivantes :

Les parties déclarent :

- a) Connaître parfaitement l'état des biens loués.
- b) Connaître également parfaitement la grille de notation en points permettant aux parties de fixer le montant du fermage telle qu'elle apparaît dans l'arrêté préfectoral du
- c) Faire leur affaire personnelle du montant du fermage.
- d) S'interdire de toutes modifications du fermage pendant la durée du bail du fait des conditions précisées aux alinéas a-b-c, ci-dessus.

A N N E X E - V -

à l'Arrêté Préfectoral du

GRILLE DE NOTATION DES BATIMENTS D'HABITATION

SURFACE CORRIGEE

---

LES BATIMENTS D'HABITATION SONT NOTES A L'AIDE DE LA PRESENTE GRILLE.

LES ELEMENTS DE NOTATION QUI PRENNENT EN COMPTE, NOTAMMENT,  
L'ETAT ET L'IMPORTANCE DES LOCAUX SONT DETERMINES EN SURFACE CORRIGEE.

POUR OBTENIR LA SURFACE CORRIGEE DU BATIMENT D'HABITATION,  
IL CONVIENT DE PROCEDER COMME IL EST INDIQUE CI-APRES.

---

## I - DETERMINATION DES CORRECTIFS APPLICABLES A CHAQUE PARTIE DU LOCAL

a) LE LOCAL D'HABITATION EST SUDIVISE EN TROIS CATEGORIES INDIQUEES CI-APRES

- Pièces habitables (A)
- Pièces secondaires (B)
- Pièces annexes (C)

A partir des critères indiqués en A B et C du tableau, il convient donc de répartir les différentes pièces de la maison d'habitation dans les catégories indiquées.

b) CHAQUE PIECE EST AFFECTEE D'UN PREMIER CORRECTIF CORRESPONDANT A LA NATURE DE LA PIECE

Le produit de la surface réelle (1) de chaque pièce ou annexe par le "coefficient nature" (2) donne la surface utile de chacune de celles-ci (1) x (2)

c) CETTE SURFACE UTILE EST AFFECTEE D'UN SECOND CORRECTIF DIT "COEFFICIENT MOYEN"

La surface utile de chaque pièce principale ou secondaire de la maison d'habitation est affectée d'un second correctif.

Ce second correctif est la moyenne des coefficients : éclairement, ensoleillement et vues, tels que respectivement déterminés en (3) (4) et (5) du tableau.

Le produit de la surface utile de chaque pièce principale ou secondaire par le coefficient moyen (I) x (II) donne la surface corrigée.



**La surface utile des pièces annexes n'est pas affectée de ce second correctif.**

**La surface corrigée des pièces annexes correspond donc à la surface utile de celles-ci.**

d) LA SURFACE CORRIGEE RETENUE 1

La surface corrigée retenue correspond à la surface corrigée des pièces telle que déterminée ci-avant, plafonnée, s'il a lieu, à une surface donnée et précisée dans le tableau.

La surface corrigée retenue totale correspond au cumul de la surface corrigée retenue de chacune des pièces.



#### COEFFICIENT MOYEN

(3) **le coefficient éclairement** peut varier par palier de 0,1 entre 1 et 0,6

- . *coefficient 1* : s'applique à une pièce claire
- . *coefficient 0,8* : s'applique à une pièce qui, en raison de sa profondeur, de la disposition des fenêtres ou toutes autres causes, n'est pas claire sur plus de la moitié de sa surface ou est sombre pendant une notable partie du jour
- . *coefficient 0,6* : s'applique à une pièce sombre nécessitant un usage anormal de lumière artificielle

(4) **le coefficient ensoleillement** peut varier par palier de 0,1 entre 1,1 et 0,6

- . *coefficient 1,1* : s'applique à une pièce exposée au midi, largement dégagée
- . *coefficient 1* : s'applique à une pièce exposée au Sud-Est ou Sud-Ouest
- . *coefficient 0,9* : s'applique à une pièce exposée à l'Est ou à l'Ouest, largement dégagée
- . *coefficient 0,6* : s'applique à une pièce qui ne peut jamais recevoir le soleil

En aucun cas les cuisines ne peuvent être affectées d'un coefficient supérieur à 1

(5) **le coefficient vues** peut varier par palier de 0,1 entre 1,1 et 0,8

- . *coefficient 1,1* : s'applique à une pièce ayant une vue dégagée sur un parc ou sur un panorama remarquable
- . *coefficient 1* : s'applique à une pièce ayant vue sur une large rue, vaste cour ou espace de verdure 15 m sans vis-à-vis
- . *coefficient 0,8* : s'applique à une pièce ayant vue sur une cour très étroite ou un passage de 6 m de largeur ou plus.

## II - CORRECTIF D'ENSEMBLE DU LOCAL

### A) COEFFICIENT D'ENTRETIEN

Coefficient  
proposé

#### 1- GROS OEUVRE, MURS, CHARPENTE :

- Construction en bon état sans trace de vétusté, ayant conservé, malgré son âge, toutes les qualités initiales.....BON..... 1
- Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures.....MOYEN..... 0,9 à 0,6
- Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes.....MAUVAIS..... 0,5 à 0,3

#### 2- TOITURE :

- En parfait état d'étanchéité :  
présence de gouttières et de descentes d'eau pluviale en bon état.....BON..... 1
- Bon état d'étanchéité :  
présence ou non de gouttières et de descentes d'eau pluviale en mauvais état.....MOYEN..... 0,9 à 0,6
- Défauts d'étanchéité dus ou non à une déformation de la toiture . .....MAUVAIS.....0,5 à 0,3

#### 3- MENUISERIES : (intérieures et extérieures) :

- Bon état de fonctionnement et peintures faites depuis moins de 9 ans.....BON..... 1
- Peintures faites depuis plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies non assurée.....MOYEN..... 0,9 à 0,6
- Étanchéité à la pluie pratiquement nulle ou fermeture mal assurée.....MEDIOCRE..... 0,5 à 0,3

#### 4- ENDUIT INTERIEUR :

- Murs plans dont les enduits sont en parfait état.....BON..... 1
- Enduits présentant quelques dégradations.....MOYEN..... 0,9 à 0,6
- Enduits en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés.....MEDIOCRE..... 0,5 à 0,3

#### 5- CARRELAGES ET SOLS :

- Sol uni propre et d'entretien facile.....BON..... 1
- Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces augmentant la difficulté d'entretien.....MOYEN..... 0,9 à 0,6
- Sol présentant des tassements ou absence de carrelage ou sol cimenté permettant la pose d'un revêtement.....MAUVAIS..... 0,5 à 0,3

TOTAL

Coefficient applicable au local..... $\frac{(1+2+3+4+5)}{5}$

A

### B) COEFFICIENT DE SITUATION

Il peut varier de 1 à 0,5 par palier de 0,1

Coefficient de situation

B

Coefficient moyen : correctif d'ensemble du local.....

$\frac{(A) + (B)}{2}$

Produit surface corrigée retenue par correctif d'ensemble du local.....

2

## II - CORRECTIF D'ENSEMBLE DU LOCAL

Le correctif d'ensemble du local correspond à la moyenne du coefficient d'entretien (A) et du coefficient de situation (B).

Sachant que :

### A) LE COEFFICIENT D'ENTRETIEN

Le coefficient d'entretien tenant compte de la vétusté et de l'état d'entretien du local d'habitation est déterminé par le calcul de la moyenne des notes attribuées :

- au gros oeuvre, murs charpente ..... (1)
- à la toiture ..... (2)
- aux menuiseries (intérieures, extérieures) ..... (3)
- à l'enduit intérieur ..... (4)
- au carrelage et sol ..... (5)

Chacun de ces cinq éléments de la construction est noté compte tenu des critères d'évaluation de l'état d'entretien et de la vétusté du local loué. Il est affecté d'un coefficient déterminé selon la catégorie (Bon, Moyen, Mauvais) dans laquelle se classe.

### B) LE COEFFICIENT DE SITUATION

Le coefficient de situation peut varier de 1 à 0,5 par palier de 0,1, compte tenu de la situation de la maison d'habitation.



La surface corrigée retenue des pièces et annexes totalisée pour l'ensemble du local est affectée du correctif d'ensemble 2.



### III - EQUIVALENCE SUPERFICIELLE DES ELEMENTS d'EQUIPEMENT

*Pour tenir compte des éléments de confort installés par le propriétaire et en état de fonctionnement normal, chacun de ceux-ci sont notés et convertis par équivalence en mètres carrés selon les règles indiquées au tableau ci-après.*

*Le total de ces équivalences superficielles **3** est ajouté au produit de la surface corrigée retenue par le correctif d'ensemble du local. Ce résultat correspond au total surface corrigée : base de la valeur locative du local de la maison d'habitation **4**.*



#### Cas des aménagements effectués par le preneur

*Les aménagements et constructions effectués par le preneur ne doivent pas être pris en compte dans la notation. La maison d'habitation doit donc être évaluée dans l'état où elle se trouvait avant la réalisation de ces travaux.*

CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE DU LOGEMENT

Produit surface corrigée retenue par le correctif d'ensemble du local : 2 .m2

Equivalence superficielle des éléments d'équipement ..... + 3 ..... m2

Total surface corrigée = ..... = 4 ..... m2

le cas échéant ramené à 50 m2 ..... m2  
ou plafonnée à 100 m2

X

Valeur du mètre carré corrigé en vigueur ..... Frs

Montant du loyer = Frs

A N N E X E - V I -

à l'Arrêté Préfectoral du

**LISTE DES TRAVAUX  
POUVANT ETRE REALISES SANS L'ACCORD PREALABLE DU BAILLEUR  
(cf. article 13)**

-----

**A - TRAVAUX CONCERNANT L'AMELIORATION DES BATIMENTS D'EXPLOITATION EXISTANTS, REALISES EN VUE DE LA CONSERVATION DES RECOLTES, DE LA PROTECTION DU CHEPTEL VIF, DANS LES CONDITIONS NORMALES DE SALUBRITE**

- 1°) Aménagement d'un local pour une nouvelle destination et une meilleure utilisation.
- 2°) Aménagement des accès et abords "immédiats" des bâtiments existants, à l'exclusion des travaux d'entretien qui, conformément aux usages locaux, sont à la charge du preneur.
- 3°) Aménagement d'ouvertures indispensables et adaptées à l'utilisation rationnelle des bâtiments.
- 4°) Installation de gouttières et de tuyaux de descente des eaux de pluie.
- 5°) Bardage des bâtiments sur pignon exposé à l'Ouest et sur partie haute de l'autre pignon, jusqu'à la hauteur des gouttières
- 6°) Etablissement de canalisations d'eau et d'installations électriques (lumière et force) avec obligation d'obtention de certificats de conformité, mais à l'exclusion des appareils.
- 7°) Amélioration des sols des bâtiments servant au logement des bovins et porcins.
- 8°) Réalisation d'enduits sur murs des étables et porcheries suivant règlement sanitaire départemental.
- 9°) Installation d'auvents.

**B - TRAVAUX POUR LA CONSERVATION DES ELEMENTS FERTILISANTS ORGANIQUES**

- 1°) Etablissement de rigoles ou de canalisations de collecte et d'évacuation des purins et lisiers.
- 2°) Amélioration des plates-formes à fumier.
- 3°) Amélioration des fosses à purin et à lisier.

**C - TRAVAUX REALISES DANS LE CADRE D'OPERATIONS COLLECTIVES  
ET TRAVAUX TECHNIQUES**

Participation à des travaux collectifs d'assainissement, de drainage et d'irrigation, ainsi qu'aux travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols, sans changer leur destination naturelle.

A N N E X E - V I I -

à l'Arrêté Préfectoral du

**TABLE D'AMORTISSEMENT POUR CALCUL DES INDEMNITES DUES  
AUX PRENEURS POUR LES AMELIORATIONS APPORTEES AU FONDS LOUE  
(cf. article 14)**

**A - BATIMENTS D'EXPLOITATION :**

- 1°) Ouvrages autres que ceux définis au 3° et 4° en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierre 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, ossature 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 couvertures : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment ..... **15 ans**

**B - BATIMENTS D'HABITATION :**

- 1°) Maisons de construction traditionnelle :
- a) Maison construite par le preneur..... **50 à 60 ans**
  - b) Extensions ou aménagements :
    - Gros oeuvre ..... **20 à 40 ans**
    - Autres éléments..... **18 à 30 ans**
- 2°) Maison préfabriquée ..... **10 à 40 ans**

**C - OUVRAGES INCORPORES AU SOL :**

- 1°) Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérées au 2° :
- a) Installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage, notamment ..... **30 ans**
  - b) Installations électriques dans des bâtiments autres que des étables ..... **25 ans**
  - c) Installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures ..... **15 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 ..... **18 ans**
  - b) Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles, tels que matériels de ventilation transporteurs et moteurs les mettant en mouvement ..... **5 à 15 ans**