



PRÉFÈTE DE LA LOIRE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES DE LA LOIRE
Service Économie Agricole

ARRETE PREFECTORAL N° DT 14-882
fixant les modalités de calcul des loyers des terres nues,
des terrains complantés en vigne ou en arbres fruitiers,
des bâtiments d'exploitation et d'habitation
et constatant la valeur des fermages
à compter du 1er octobre 2014

La Préfète de la Loire
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le Code Rural et de la Pêche Maritime, notamment le Livre quatrième relatif aux baux ruraux,
VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article R 111-2,
VU la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment son article 46,
VU la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative aux prix des fermages,
VU la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 sur la modernisation de l'économie,
VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent,
VU le décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les maxima et les minima du
loyer des bâtiments d'habitation,
VU l'arrêté du Ministre de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt en date du 22 juillet 2014, constatant pour 2014
l'indice national des fermages,
VU l'avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux de la Loire du 26 septembre 2014,
Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

A R R E T E

ARTICLE 1 – La valeur du point (p) utilisée ci-après pour la détermination de la valeur locative des terrains nus et des
bâtiments d'exploitation est actualisée en tenant compte de la variation de l'indice national des fermages 2014.

Cet indice s'applique dans tout le département de la Loire du 1er octobre 2014 au 30 septembre 2015, aux loyers des terres
nues et des bâtiments d'exploitation.

A compter du 1^{er} octobre 2014, la valeur de l'indice national des fermages pour l'année 2014 est de **108,30** (base 100 en
2009)

La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de **+ 1,52 %**.

La valeur du point (p) actualisée au 1^{er} octobre 2014 est égale à **1,5597 €**.

Pour les baux anciens portant sur les terrains et les bâtiments d'exploitation dont le prix est exprimé en denrées,

- les baux ruraux en cours au 2 janvier 1995 et maintenus en denrées,
- les baux ruraux souscrits en denrées en application du dispositif transitoire du 3 janvier 1995 au 2 janvier 1996,

le prix des denrées à retenir est celui de l'arrêté préfectoral n° DT 11-547 du 2 août 2011, qui annule et remplace l'arrêté du
22 septembre 2009, échéance annuelle, actualisé par la valeur de l'indice **108,30** (base 100 en 2009).

PARTIE I

TERRES NUÉS

ARTICLE 2 : Dans le cadre défini notamment par les articles L 411-11, R 411-1, R 411-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le département de la Loire comprend les cinq grandes régions agricoles suivantes :

PLAINE DU FOREZ

Canton de BOEN : communes d'ARTHUN, BUSSY-ALBIEUX, BOEN/LIGNON, MONTVERDUN, STE-AGATHE-LA-BOUTERESSE, ST-ETIENNE-LE-MOLARD, STE-FOY-ST-SULPICE.

Canton de FEURS : communes de CIVENS, CLEPPE, EPERCIEUX-ST-PAUL, FEURS, MARCLOPT, MIZERIEUX, NERVIEUX, PONCINS, POUILLY-LES-FEURS, ST-CYR-LES-VIGNES, ST-LAURENT-LA-CONCHE, SALT-EN-DONZY, SALVIZINET, VALEILLES, CHAMBEON.

Canton de MONTBRISON : communes de CHALAIN-D'UZORE, CHALAIN-LE-COMTAL, CHAMPDIEU, GREZIEUX-LE-FROMENTAL, L'HOPITAL-LE-GRAND, MAGNEUX-HAUTE-RIVE, MOINGT, MONTBRISON, MORNAND, PRECIEUX, ST-PAUL-D'UZORE, SAVIGNEUX, ST-THOMAS-LA-GARDE.

Canton de ST-GALMIER : sauf la commune d'AVEIZIEUX.

Canton de ST-GERMAIN-LAVAL : Commune de POMMIERS.

Canton de ST-JUST-ST-RAMBERT : sauf les communes de CHAMBLES et PERIGNEUX.

PLAINE DU ROANNAIS

Canton de CHARLIEU : communes de CHARLIEU, POUILLY-SOUS-CHARLIEU, ST-NIZIER-SOUS-CHARLIEU, ST-PIERRE-LA-NOAILLE, VOUGY.

Canton de LA PACAUDIERE : sauf commune de ST-BONNET-DES-QUARTS.

Canton de PERREUX : sauf les communes de COMBRE, COUTOUVRE, MONTAGNY.

Canton de ROANNE : sauf la commune de ST-JEAN-ST MAURICE-SUR-LOIRE.

Canton de ST-HAON-LE-CHATEL : sauf les communes d'ARCON, LES NOES et ST-RIRAND.

BASSIN CARBONIFERE

Canton du CHAMBON-FEUGEROLLES : en entier.

Canton de FIRMINY : sauf la commune de CALOIRE.

Canton de RIVE-DE-GIER : sauf les communes de PAVEZIN, STE-CROIX-EN-JAREZ, ST-ROMAIN-EN-JAREZ.

Canton de ST-CHAMOND : commune de ST-CHAMOND.

Canton de ST-ETIENNE : communes de ST-ETIENNE, ST-JEAN-BONNEFONDS, ST-PRIEST-EN-JAREZ, VILLARS, ROCHE-LA-MOLIERE, ST-GENEST-LERPT.

Canton de ST-HEAND : communes de l'ETRAT, LA FOUILLOUSE, SORBIERS, LA-TOUR-EN-JAREZ, LA TALAUDIERE.

Canton de LA-GRAND-CROIX : communes de L'HORME, CELLIEU, CHAGNON, LA-GRAND-CROIX, LORETTE, ST-PAUL-EN-JAREZ.

MONTS DU LYONNAIS, DU FOREZ, DE LA MADELEINE, VALLEE DU RHONE

Canton de BELMONT : en entier.

Canton de CHARLIEU : communes de BOYER, CHANDON, JARNOSSE, MAIZILLY, MARS, NANDAX, ST-DENIS-DE-CABANNE, ST-HILAIRE-SOUS-CHARLIEU, VILLERS.

Canton de CHAZELLES-SUR-LYON : en entier.

Canton de FEURS : communes de COTTANCE, ESSERTINES-EN-DONZY, JAS, MONTCHAL, PANISSIERES, ROZIER-EN-DONZY, ST-BARTHELEMY-LESTRA, ST-MARTIN-LESTRA.

Canton de NERONDE : en entier.

Canton de PERREUX : communes de COMBRE, COUTOUVRE, MONTAGNY.

Canton de RIVE-DE-GIER : commune de ST-ROMAIN-EN-JAREZ.

Canton de LA-GRAND-CROIX : commune de VALFLEURY.

Canton de ST-GALMIER : commune d'AVEIZIEUX.

Canton de LA PACAUDIERE : commune de ST-BONNET-DES-QUARTS.

Canton de ST-HEAND : commune de FONTANES, MARCENOD, ST-CHRISTO-EN-JAREZ, ST-HEAND.

Canton de ST-SYMPHORIEN-DE-LAY : en entier.

Canton de BOEN-SUR-LIGNON : communes d'AILLEUX, CEZAY, DEBATS-RIVIERE-D'ORPRA, L'HOPITAL-SOUS-ROCHEFORT, LEIGNEUX, MARCILLY-LE-CHATEL, MARCOUX, PRALONG, ST-LAURENT-ROCHEFORT, ST-SIXTE, TRELINS.

Canton de FIRMINY : commune de CALOIRE.

Canton de MONTBRISON : communes de BARD, ECOTAY-L'OLME, ESSERTINES-EN-CHATELNEUF, LERIGNEUX, LEZIGNEUX, ROCHE, VERRIERES-EN-FOREZ.

Canton de NOIRETABLE : en entier.

Canton de ROANNE : commune de ST-JEAN-ST-MAURICE-SUR-LOIRE.

Canton de ST GEORGES-EN-COUZAN : en entier.

Canton de ST-BONNET-LE-CHATEAU : en entier.

Canton de ST-GERMAIN-LAVAL : sauf la commune de POMMIERS.

Canton de ST-HAON-LE-CHATEL : communes d'ARCON, LES NOES, ST-RIRAND.

Canton de ST-JEAN-SOLEYMIEUX : en entier.

Canton de ST-JUST-EN-CHEVALET : en entier.

Canton de ST-JUST-ST-RAMBERT : communes de CHAMBLES et PERIGNEUX.

Canton de PELUSSIN : communes de BESSEY, CHAVANAY, LUPE, MACLAS, MALLEVAL, ST-APPOLINARD, ST-MICHEL-SUR-RHONE, ST-PIERRE-DE-BŒUF, VERIN, CHUYER, LA-CHAPELLE-VILLARS.

MASSIF DU PILAT

Canton de BOURG-ARGENTAL : en entier.

Canton de PELUSSIN : PELUSSIN, ROISEY, VERANNE.

Canton de RIVE-DE-GIER : communes de PAVEZIN, STE-CROIX-EN-JAREZ.

Canton de ST-CHAMOND : commune de ST-CHAMOND.

Canton de LA-GRAND-CROIX : communes de DOIZIEU, LA-TERRASSE-SUR-DORLAY, FARNAY.

Canton de ST-ETIENNE : Commune de ST-ETIENNE-ROCHETAILLEE.

Canton de ST-GENEST-MALIFAUXT : en entier.

ARTICLE 3 : Valeur locative

A - La valeur locative de l'hectare (VL) de terrain nu dans chacune des régions définies à l'article 3 ci-dessus est un multiple du point (p) dont la valeur est précisée à l'article 2. Ainsi : VL = n x p.

B - La qualité des terrains est celle qui est constatée à l'entrée en jouissance du preneur et correspond à leur valeur agronomique,

C - Pour les prés et les terres labourables, les valeurs locatives extrêmes (minima et maxima) sont fixées d'après leur classification. *La classification ci-dessous est différente par nature de celle du cadastre.*

1 - PLAINE DU FOREZ

- 1.1. **Classe exceptionnelle** : terrains d'alluvions de la Loire dits « Chambons » (labourés à plat) de qualité exceptionnelle, situés dans les communes de FEURS, NERVIEUX et CHAMBEON,
- 1.2. **1ère Classe** : terrains d'alluvions de la Loire, Chambons autres que ceux compris dans la classe exceptionnelle,
- 1.3. **2ème Classe** : terrains d'alluvions des rivières et des ruisseaux à labourer en planches - Chaninats terres argileuses, à labourer en planches ou en billons – Bonnes Varennes saines et non humides,
- 1.4. **3ème Classe** : Varennes de qualité moyenne,
- 1.5. **4ème Classe** : mauvaises Varennes.

2 - PLAINE DU ROANNAIS

- 2.1. **Classe exceptionnelle** : herbages naturels des vallées du Sornin et de la Loire situés sur les communes de CHARLIEU, BRIENNON, ST-NIZIER-SOUS-CHARLIEU, ST-PIERRE-LA-NOAILLE, CHANDON et VOUGY,
- 2.2. **1ère Classe** : terrains d'alluvions de la Loire autres que ceux déjà compris dans la classe exceptionnelle labourés à plat,
- 2.3. **2ème Classe** : Beluzes (Varennes lourdes),
- 2.4. **3ème Classe** : Varennes de qualité moyenne,
- 2.5. **4ème Classe** : mauvaises Varennes et pacages.

3 - BASSIN CARBONIFERE

- 3.1. **Classe exceptionnelle** : prés du Furan (prés naturels irrigués),
- 3.2. **1ère Classe** : terres et prés de bonne qualité, bien exposés, de relief peu accusé, accessibles aux tracteurs et moissonneuses-batteuses. Cette catégorie comprend toutes les terres argileuses convenant à la culture du blé,
- 3.3. **2ème Classe** : terres et prés de qualité moyenne,
- 3.4. **3ème Classe** : mauvaises terres et pacages.

4 - MONTS DU LYONNAIS, DU FOREZ, DE LA MADELEINE, VALLEE DU RHONE

- 4.1. **Classe exceptionnelle** : prés de fauche de bonne qualité, irrigués, situés à proximité des agglomérations,
- 4.2. **1^{ère} Classe** : terres et prés de bonne qualité, bien exposés, de relief peu accusé, accessibles aux tracteurs et moissonneuses-batteuses,
- 4.3. **2^{ème} Classe** : terres et prés de qualité moyenne,
- 4.4. **3^{ème} Classe** : mauvaises terres et pacages.

5 - MASSIF DU PILAT

- 5.1. **Classe exceptionnelle** : prés de fauche de bonne qualité, irrigués, situés à proximité des agglomérations,
- 5.2. **1ère Classe** : terres et prés de bonne qualité, bien exposés, de relief peu accusé, accessibles aux tracteurs et moissonneuses-batteuses,
- 5.3. **2ème Classe** : terres et prés de qualité moyenne,
- 5.4. **3ème Classe** : mauvaises terres et pacages.

D - Les valeurs extrêmes, en nombres de points sont fixées dans le tableau ci-après, en fonction de la classification :

Classes	Plaine du Forez		Plaine du Roannais		Bassin Carbonifère		Monts du Lyonnais, du Forez, de la Madeleine, Vallée du Rhône		Massif du Pilat	
	Nombre de points par hectare (n)		Nombre de points par hectare (n)		Nombre de points par hectare (n)		Nombre de points par hectare (n)		Nombre de points par hectare (n)	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Exceptionnelle	100	167	117	167	100	150	73	83	60	73
Première	83	107	80	107	50	80	50	70	42	57
Deuxième	50	80	50	77	27	47	27	47	27	37
Troisième	27	47	27	47	5	23	5	23	5	23
Quatrième	10	23	10	23	-	-	-	-	-	-

E - La valeur des minima et des maxima, en euros, est actualisée au 1^{er} octobre de chaque année à l'aide de la valeur de l'indice national des fermages.

F - La valeur locative de l'hectare de terrain nu, pour chaque catégorie de terrain classée dans chacune des régions de fermage, est donc comprise entre une valeur minimale et une valeur maximale calculées ci-dessous ($VL = n \times p$ avec $p = 1,5597$) :

PLAINE DU FOREZ

CATEGORIE DE TERRAINS	MINIMA		MAXIMA	
	n	Euros	n	Euros
exceptionnelle	100	155,97	167	260,47
première	83	129,45	107	166,89
deuxième	50	77,98	80	124,77
troisième	27	42,11	47	73,31
quatrième	10	15,60	23	35,87

PLAINE DU ROANNAIS

CATEGORIE DE TERRAINS	MINIMA		MAXIMA	
	n	Euros	n	Euros
exceptionnelle	117	182,48	167	260,47
première	80	124,77	107	166,89
deuxième	50	77,98	77	120,10
troisième	27	42,11	47	73,31
quatrième	10	15,60	23	35,87

BASSIN CARBONIFERE

CATEGORIE DE TERRAINS	MINIMA		MAXIMA	
	n	Euros	n	Euros
exceptionnelle	100	155,97	150	233,95
première	50	77,98	80	124,77
deuxième	27	42,11	47	73,31
troisième	5	7,80	23	35,87

MONTS DU FOREZ, DU LYONNAIS, DE LA MADELEINE ET VALLEE DU RHONE

CATEGORIE DE TERRAINS	MINIMA		MAXIMA	
	n	Euros	n	Euros
exceptionnelle	73	113,86	83	129,45
première	50	77,98	70	109,18
deuxième	27	42,11	47	73,31
troisième	5	7,80	23	35,87

MASSIF DU PILAT

CATEGORIE DE TERRAINS	MINIMA		MAXIMA	
	n	Euros	n	Euros
exceptionnelle	60	93,58	73	113,86
première	42	65,51	57	88,90
deuxième	27	42,11	37	57,71
troisième	5	7,80	23	35,87

PARTIE II

TERRAINS COMPLANTES EN VIGNES OU ARBRES FRUITIERS

ARTICLE 4 : La valeur locative des terrains complantés est calculée selon les critères précisés aux paragraphes ci-dessous :

4.1 Valeur locative des vignes

➔ *Pour les baux conclus en monnaie :*

Trois zones sont retenues :

- ▲ zone n° 1 : appellation « CONDRIEU »,
- ▲ zone n° 2 : appellation « ST JOSEPH »,
- ▲ zone n° 3 : appellation « Côtes du RHONE », « Côtes du FOREZ », « Côtes ROANNAISES »

Pour chacune de ces zones sont fixés des critères de rendement et/ou de densité pour établir la valeur des fermages.

- ▲ zone n° 1 : de 2 à 4 hl à l'ha,
- ▲ zone n° 2 : de 3 à 6 hl à l'ha
- ▲ zone n° 3 : de 2 à 6,5 hl à l'ha pour les vignes plantées à moins de 6 000 pieds/ha
de 2 à 7 hl à l'ha pour les vignes plantées à plus de 6 000 pieds/ha

Dans chacune de ces zones, les parcelles sont réparties en trois classes en fonction du relief et des facilités de travail :

- ▲ 1ère classe : vignes à faible pente, accessibles et travaillables en tracteur,
- ▲ 2ème classe : vignes à pente moyenne, accessibles mais non travaillables en tracteur,
- ▲ 3ème classe : vignes à forte pente, accessibles en un seul point et non travaillables en tracteur,

A noter : Il n'y a pas de fermage pour les vignes âgées de 1 à 4 ans.

La valeur locative des terres plantées en vignes est comprise entre les valeurs minimales et maximales suivantes, exprimées en hectolitres, ou en euros, pour les contrats dont le bail à ferme est conclu en monnaie. Cette valeur locative résulte de l'actualisation de la valeur de 2009 (base 100) par l'indice national des fermages. Elle est établie à partir des critères de minorations maximales appliquées au loyer maximum exprimé en hectolitres ou en euros, telle qu'elle est résumée dans le tableau suivant, au 1^{er} octobre 2014 :

Appellation		CONDRIEU		ST JOSEPH		COTES DU RHONE		COTES DU FOREZ		COTES ROANNAISES	
Critères						> 6000	< 6000	> 6000	< 6000	> 6000	< 6000
Nombre de pieds						> 6000		< 6000		> 6000	
Prix de l'hectolitre actualisé (€)		630,47		235,15		103,72		103,70		88,41	
Quantité de fermage (hl)		de 2 à 4		de 3 à 6		de 2 à 7		de 2 à 6,5		de 2 à 7	
Unité		hl	€	hl	€	hl	€	hl	€	hl	€
Minoration pour le relief	mécanisable	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	accessible au traitement	0,75	472,85	1	235,15	0,75	77,79	0,75	77,79	0,75	66,31
	accessible en 1 seul point	1,5	945,70	2	470,30	1,50	155,58	1,50	155,58	1,50	132,61
Minoration pour l'âge	de 4 à 25 ans	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	de 26 à 35 ans	0,25	157,62	0,5	117,58	1	103,72	1	103,72	1	88,41
	plus de 35 ans	0,5	315,23	1	235,15	2	207,44	2	207,44	2	176,81
Minoration pour le pourcentage de plants manquants	moins de 25 %	Le nombre de plants doit être conforme aux critères de l'appellation				0	0,00	0	0,00	0	0,00
	de 26 à 35 %	1	103,72	0,5	51,86	1	88,41	0,5			
	de 36 à 50 %	1,5	155,58	1	103,72	1,5	132,61	1			
Loyer minimum		2	1260,90	3	705,46	2	207,44	2	176,81	2	230,55
Loyer maximum		4	2522,00	6	1410,91	7	726,03	6,5	674,17	7	618,84
								6,5	574,63	7	806,92
									6,5	749,28	

→ Pour les baux conclus en denrées :

Les prix des vins pour l'année 2014 sont fixés ci-dessous pour les contrats dont le bail à ferme est conclu en quantités de denrées. La valeur de l'hectolitre de vin est celle obtenue chaque année selon la méthode de calcul définie et validée par la Commission Consultative Paritaire des Baux Ruraux en 2012 (annexe 3)

Appellation	Prix de l'hl de vin (en €) 2014
CONDRIEU	1013,57
ST JOSEPH	364,13
COTES DU RHONE	125,72
COTES DU FOREZ	112,40
COTES ROANNAISES	137,93

4.2 Valeur locative des vergers

➔ Pour les baux conclus en monnaie :

La valeur locative des terres plantées en vergers est établie à partir des critères suivants : qualité du sol, arrosage, qualité de la plantation, drainage, exposition, accès-pente et superficie. Les cinq espèces retenues sont les suivantes : poiriers, pommiers, pêchers, abricotiers et cerisiers.

Les valeurs de fermages exprimées en points et en euros sont égales à la somme en points ou en euros correspondant à chacun des postes (somme au maximum équivalente à 100 points par hectare). Le tableau suivant résume, pour les contrats de bail à ferme conclus en monnaie, la valeur des fermages à l'hectare. La valeur résulte de l'actualisation de la valeur de 2009 (base 100) par l'indice national des fermages.

Critères		Espèces		POIRIERS		POMMIERS		ABRICOTIERS		CERISIERS		PECHERS		
UNITE				Points	€	Points	€	Points	€	Points	€	Points	€	
Qualité du sol	mauvaise			5	20,46	0	0,00	5	18,03	5	32,65	0	0,00	
	moyenne			10	40,92	5	26,73	10	36,05	10	65,31	5	34,19	
	bonne			15	61,38	10	53,45	15	54,08	15	97,96	10	68,38	
Arrosage	sans			0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	avec			15	61,38	20	106,90	15	54,08	10	65,31	20	136,76	
Qualité de la plantation	âge	0 à 8 ans		0	0,00	0 à 3 ans	0	0,00	0 à 4 ans	0	0,00	0 à 3 ans	0	0,00
		+ de 30 ans		10	40,92	+ de 13 ans	5	26,73	+ de 4 ans	15	54,08	+ de 15 ans	5	32,65
		de 9 à 30 ans		15	61,38	de 4 à 13 ans	15	80,18	-	-	de 9 à 15 ans	15	97,96	
	variété	mauvaise		0	0,00	mauvaise	0	0,00	mauvaise	0	0,00	mauvaise	0	0,00
		bonne		10	40,92	bonne	10	53,45	bonne	10	36,05	bonne	20	130,62
	état sanitaire	mauvais		0	0,00	mauvais	0	0,00	mauvais	0	0,00	mauvais	0	0,00
		bon		5	20,46	bon	5	26,73	bon	5	18,03	bon	5	32,65
Drainage	humide			0	0,00		0	0,00		0	0,00		0	0,00
	sain ou drainé			10	40,92		10	53,45		10	36,05		10	68,38
Exposition	gelif			0	0,00		0	0,00		0	0,00		0	0,00
	non gelif			15	61,38		15	80,18		20	72,10		15	102,57
Accès Pente	travail difficile			0	0,00		0	0,00		0	0,00		0	0,00
	facile			10	40,92		10	53,45		10	36,05		10	68,38
Superficie de la parcelle (en ares)	moins de 25 a			0	0,00		0	0,00	critère non retenu	-	-	-	0	0,00
	de 25 à 50 a			2,5	10,23		2,5	13,36		-	-	-	2,5	17,10
	plus de 50 a			5	20,46		5	26,73		-	-	-	5	34,19
Total maximum				100	409,22		100	534,51		100	360,52		100	653,08
Total minimum				5	20,46		0	0,00		5	18,03		5	32,65
													0	0,00

→ Pour les baux conclus en denrées :

- ◆ la valeur du point de chaque espèce au 1^{er} octobre 2014 est :

FRUITS (kg)	Valeur du point en kg	Prix en €/kg	Valeur du point en €
Poires	16,00	0,265	4,2400
Pommes	22,50	0,431	9,6975
Abricots	15,70	0,543	8,5251
Cerises	6,50	0,891	5,7850
Pêches	5,00	0,657	3,2850

PARTIE III

MAISONS D'HABITATION

ARTICLE 5 : Zonage

Pour les maisons d'habitation, le présent arrêté s'applique à l'ensemble du département de la Loire.

ARTICLE 6 : Surface prise en compte dans le calcul du loyer

Le loyer de la maison d'habitation louée au sein d'un bail rural est individualisé et fixé en euro par mètre carré habitable. Conformément aux dispositions de l'article R* 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures et portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R 111-10 du Code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Conformément à l'article R 411-1 du code rural, les prix définis dans le présent arrêté doivent être appliqués à la surface privative définie par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. La surface privative, telle qu'elle est définie par le décret du 23 mai 1997, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers et des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface privative. Ce peut être le cas, par exemple, d'une chambre de bonne. De même, les caves, garages, emplacements de stationnement, boxes ou places de parking vendus en lots séparés ne sont pas comptabilisés.

ARTICLE 7 : Prix du loyer, détermination des prix maximum et minimum

7.1 Prix maximum pour les habitations situées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation

Il est établi à 5 €/m²/mois, prix de base 2009, soit 5,3237 €/m²/mois pour l'année 2014 pour les 100 premiers mètres carrés et 1,5791 €/m²/mois pour la part de surface excédant 100 m² (voir ANNEXE 1). Il s'applique à la superficie habitable. Ce loyer concerne les logements situés à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, en parfait état et répondant à toutes les caractéristiques d'un logement décent décrites par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 consolidé.

7.2 Critères de minoration

- **État d'entretien et de conservation du logement :** une minoration (voir ANNEXE 1) pourra être appliquée, dans la limite de 35% du prix maximum indiqué ci-dessus (moins 35 % correspondant à $-1,75 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ en prix de base 2009 (soit $1,8633 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ pour le prix 2014), pour les 100 premiers m^2 et $-0,5527 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ pour la part de surface excédant 100 m^2), si le logement est en mauvais état général (exemples : défauts d'étanchéité, d'isolation ou de ventilation, fissurations des murs, peintures dégradées, ondulation des sols, etc..) et ne répond pas aux normes en vigueur en matière de réseau électrique. Si le logement répond aux normes en matière de réseau électrique, la minoration ne pourra excéder 20% du prix maximum (moins 20 % correspondant à $-1 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ en prix de base 2009 soit $-1,0647 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ en valeur 2014, pour les 100 premiers m^2 et $-0,3158 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ pour la part de surface excédant 100 m^2) ;

- **Niveau de confort du logement :** une minoration supplémentaire (voir ANNEXE 1) pourra également être appliquée dans la limite de 35% du prix maximum (moins 35 % correspondant à $-1,75 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ en prix de base 2009 (soit $-1,8633 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ pour le prix 2014), pour les 100 premiers m^2 et $-0,5527 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ pour la part de surface excédant 100 m^2), si le logement présente un niveau de confort réduit et l'absence de raccordement à un réseau d'assainissement collectif ou individuel (fosse septique de dimension suffisante). Si le logement est raccordé à un réseau d'assainissement collectif ou individuel suffisant, la minoration ne pourra excéder 20% du prix maximum (moins 20 % correspondant à $-1 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ en prix de base 2009, soit $-1,0647 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ en valeur 2014 pour les 100 premiers m^2 , et $-0,3158 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ pour la part de surface excédant 100 m^2) ;

7.3 Prix minimum pour les habitations situées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation

Il résulte des points 7.1 et 7.2 que le prix minimum de location s'établit à $1,50 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ pour le prix de base 2009 (soit $1,5971 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ pour le prix 2014) pour les 100 premiers m^2 , et $0,4737 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ pour la part de surface excédant 100 m^2 , si le logement n'est pas aux normes électriques et aux normes d'assainissement en vigueur.

7.4 Majoration pour les habitations situées à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation

Pour ces habitations, une majoration de $1,60 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ du prix de location pour le prix de base 2009 (soit $1,7036 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ pour le prix 2014), pour les 100 premiers m^2 peut être appliquée et $0,4886 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ pour la part de surface excédant 100 m^2 . Il en résulte une valeur locative maximale de $6,60 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ pour le prix de base 2009, soit $7,0273 \text{ €}/\text{m}^2/\text{mois}$ pour le prix 2014.

ARTICLE 8 : Travaux financés par le propriétaire ou le fermier

Lorsque le bailleur réalise des travaux d'amélioration du logement, le loyer peut alors être majoré (sans pouvoir dépasser les valeurs maximales indiquées dans le présent arrêté) dès le mois qui suit la fin des travaux, à condition que le propriétaire et son fermier se soient entendus par écrit, dans le bail initial ou dans un avenant au bail, sur la nature des travaux à réaliser et sur l'augmentation de loyer qui en découlera.

Lorsque le fermier réalise ou fait réaliser des travaux d'amélioration normalement à la charge du propriétaire, le loyer peut alors être minoré (sans pouvoir devenir inférieur aux valeurs minimales indiquées dans le présent arrêté) dès le mois qui suit la fin des travaux, à condition également que le propriétaire et son fermier se soient entendus par écrit dans le bail initial ou dans un avenant au bail, sur la nature des travaux à réaliser et sur la diminution de loyer qui en découlera.

ARTICLE 9 : Actualisation des valeurs locatives minimales et maximales

Les minima et maxima fixés à l'article 7 du présent arrêté sont actualisés chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE, ou tout autre indice qui lui serait légalement substitué, en vigueur à la date du 1^{er} octobre de l'année en cours.

De même, le prix convenu au m^2 dans le bail est réactualisé chaque année, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (fixée pour 2014 à + $0,57 \%$).

Le présent arrêté s'applique aux nouvelles locations et aux renouvellements des baux, ainsi qu'à la nouvelle période de 9 ans pour les baux à long terme en cours. Il prend effet à compter du 1^{er} jour du mois qui suit sa publication au Recueil des Actes Administratifs du département de la Loire.

Les loyers d'habitation pour tous les baux (nouveaux ou en cours) sont actualisés selon le tableau ci-après :

ANNEE	Indice du coût de la construction	Indice de référence des loyers	Actualisation des loyers par m ² (pour les baux conclus avant le 22 septembre 2009)		
			Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3
			€	€	€
2004	1 225		0,49	1,17	2,36
2005	1 270		0,51	1,23	2,47
2006	1 332		0,53	1,29	2,59
2007	1 406	112,77	0,56	1,36	2,73
2008	-	114,30	0,57	1,38	2,77
2009	-	117,54	0,59	1,42	2,85
2010	-	117,47	0,59	1,42	2,85
2011	-	120,31	0,60	1,45	2,92
2012	-	122,96	0,61	1,48	2,98
2013	-	124,44	0,62	1,50	3,02
2014	-	125,15	0,62	1,51	3,04

ARTICLE 10 : Paiement du loyer

Le loyer annuel peut être payé en une fois (annuellement), ou en plusieurs fractions (mensuellement, trimestriellement, semestriellement). La fréquence des paiements est laissée à la libre entente du preneur et du bailleur.

PARTIE IV

BATIMENTS D'EXPLOITATION

ARTICLE 11 : Valeur locative

La valeur locative des bâtiments et installations d'exploitation ne pourra, en aucun cas, être supérieure à 16 % de la valeur locative des terrains faisant l'objet de la même location, ce pourcentage de 16 % ne pouvant être atteint que dans le cas d'une ferme présentant de bonnes conditions d'exploitation. Les caractéristiques physiques correspondantes sont décrites ci-dessous, de même que les minorations éventuellement applicables.

ARTICLE 12 – Modalités de calcul du montant des fermages pour les bâtiments d'exploitation agricole.

A - Classification des différents types de bâtiments (hormis les hors-sol).

1/ Bâtiments spéciaux, aux normes environnementales, utilisés et répondant aux besoins d'un élevage actuel.

- 1.1 - Stabulations libres pour bovins-ovins-caprins construites aux normes en vigueur,
- 1.2 - Bâtiments modernes abritant des boxes pour chevaux, construits aux normes en vigueur.

2/ Bâtiments spéciaux utilisés pour le stockage des fourrages et le rangement du matériel, avec sol bétonné.

- 2.1 - hangars fermés « en dur » sur 4 faces, avec grande(s) porte(s),
- 2.2 - hangars bardés sur 3 faces,
- 2.3 - hangars bardés sur 1 ou 2 faces,
- 2.4 - hangars non bardés, ou tunnels plastique avec armature en fer,
- 2.5 - granges ordinaires avec ouvertures normales, sol bétonné ou plancher,
- 2.6 - silos couloirs
- 2.7 - garages clos, ateliers fermés, laboratoires.

3/ Bâtiments anciens, aux normes environnementales, utilisés mais n'étant plus conformes aux besoins d'un élevage actuel.

- 3.1 - Étables entravées avec couloir d'alimentation d'au moins 2 m de large,
- 3.2 - Étables, bergeries, écuries, sommairement transformées, notamment par agrandissement des ouvertures, aménagement des stalles, des boxes pour animaux,
- 3.3 - Étables, bergeries, écuries non transformées mais utilisables.

4 - Petits locaux utilisables : poulaillers fermiers, clapiers, cases à porcs...

B - Valeur locative annuelle moyenne, en euros/m² (ou m3), selon l'état du bâtiment.

Catégories de bâtiments	Mauvais état	Etat moyen	Bon état
1/Bâtiments d'élevage spéciaux			
1.1	1.0604	1.5906	2.1208
1.2	1.0604	1.5906	2.1208
2/ Bâtiments de stockage spéciaux			
2.1	1.0604	1.3579	1.6712
2.2	1.0604	1.2998	1.5906
2.3	0.8483	1.0604	1.2534
2.4	0.6362	0.8483	1.0604
2.5	0.6362	0.8483	1.0604
2.6	0.0471€/m3	0.0707€/m3	0.0942€/m3
2.7	1.0604	1.3785	1.6966
3/ Bâtiments d'élevage anciens			
3.1	0.6362	0.8483	1.0604
3.2	0.4242	0.6362	0.8483
3.3	0.2089	0.4242	0.6362
4/ Petits locaux utilisables	0.1179	0.2356	0.3535

Ces valeurs sont actualisées chaque année à l'aide de l'indice national des fermages.

C - Cas particulier des bâtiments pour productions « hors-sol ».

Les dispositions suivantes ne sont applicables qu'aux bâtiments :

- ▲ spécifiquement conçus et construits en dur pour les productions hors-sol,
- ▲ dont l'âge est supérieur à 15 ans (le calcul de l'âge étant fait à partir de la date de publication du permis de construire).

Les bâtiments concernés sont ceux qui abritent les productions faites à partir d'animaux provenant de l'extérieur, nourris avec des aliments non produits pour leur majorité sur l'exploitation, soit : les poulaillers, les porcheries « maternité » et les porcheries d'engraissement qui sont, lors de la signature du bail, aux normes environnementales (éffluents d'élevage), et en bon état de clos et de couvert. Le fermage sera alors calculé de la façon suivante :

- ▲ poulailler : 0.77 point/m²/an,
- ▲ porcherie « maternité » : 12.87 points/place/an,
- ▲ porcherie d'engraissement : 1.54 point/place/an.

Rappel : La valeur du point au 1^{er} octobre 2014 est de 1,5597 €. La valeur du point est actualisée par l'indice national des fermages fixé le 1^{er} octobre de chaque année Il s'applique entre le 1^{er} octobre de l'année de parution et le 30 septembre de l'année suivante.

D - Possibilités de minoration ou de majoration des valeurs moyennes.

Les valeurs indiquées ci-dessus (paragraphes B et C) sont des moyennes et pourront donc être minorées ou majorées en fonction des critères suivants :

1 - Critères de minoration :

- ▲ mise aux normes environnementales (effluents d'élevage) non réalisée ou réalisée partiellement,
- ▲ difficultés d'accès aux bâtiments : chemins d'accès pentus, étroits (moins de 5 m) ou dangereux (ex : dans un virage d'une route passagère), absence de plate-forme de manœuvres pour camions et semi-remorques, absence de possibilité d agrandissement ou de transformation, etc.

2 - Critères de majoration :

- ▲ bâtiment comportant des éléments de sophistication ou de finition plus importants que la moyenne, et présentant un intérêt réel pour le preneur,
- ▲ suppléments entraînant une hausse sensible du coût du bâtiment, du fait de contraintes naturelles (exemple : terrassement en zone très pentue) ou imposées par l'homme (exemple : cassure de pente des toitures exigée dans la zone du Pilat pour permettre une meilleure intégration visuelle du bâtiment dans son environnement naturel).

Toute minoration ou majoration éventuelle devra résulter d'un accord amiable entre les parties et consigné avec précision dans l'état des lieux réalisé lors de la signature du bail. Elle ne pourra excéder +10% ou -10% des valeurs locatives moyennes indiquées ci-dessus (paragraphes B et C).

E - Bâtiments d'exploitation viticoles

Ces bâtiments spécifiquement construits ou aménagés pour abriter le matériel d'exploitation nécessaire et stocker deux récoltes, devront présenter des caractéristiques physiques et dimensionnelles suffisantes pour une exploitation correcte du bien loué.

Si tel n'est pas le cas, la minoration de la valeur locative pourra se faire dans les conditions suivantes :

▲ absence de surface suffisante pour stocker et vignifier	-3,50%
▲ absence d'aire bétonnée	-1,50%
▲ absence d'écoulement des eaux individualisé par cuve	-2,00%
▲ absence de force motrice	-1,00%
▲ absence d'eau sous pression	-1,50%
▲ absence d'isolation	-3,00%
▲ absence d'accès aisé	-1,00%
▲ absence de quai de déchargement	-1,50%
▲ vignes éloignées des bâtiments et dispersées	-1,00%
<hr/>	
TOTAL -16,00%	

PARTIE V

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 13 : Conditions d'accès - Situation des terrains par rapport aux bâtiments - Présence de point d'eau dans les terrains des exploitations d'élevage

L'accès à la ferme et aux différents bâtiments ou installations qui la composent devra être facile pour tous types de véhicules. En cas d'absence de chemin goudronné pour l'accès à la ferme, une minoration de 1,5% pourra être opérée.

Pour les domaines comportant plus de cinq îlots (l'îlot étant défini comme un ensemble de parcelles contiguës permettant l'exploitation comme une seule parcelle), une minoration de 1% sera opérée pour chaque îlot à partir du sixième.

Si 80 % au moins de la surface des prairies de l'exploitation ne présente pas de point d'eau fournissant de l'eau en quantité et qualité suffisantes, une minoration maximale de 1,5% pourra être opérée.

ARTICLE 14 : Conformément aux dispositions de l'article L 411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance des biens ou dans le mois suivant celle-ci.

ARTICLE 15 : A défaut de contrat écrit, sauf pour un bail renouvelé par tacite reconduction, le bail est censé fait aux clauses et conditions du contrat type homologué par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux du 12 septembre 2012 (ANNEXE 2).

ARTICLE 16 : La majoration prévue à l'article L.411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime, en cas de baux de longue durée ne pourra excéder 5% du prix de base.

En vertu des dispositions de l'article L.416-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, en cas de bail de carrière, les parties sont autorisées à majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1% par année de validité du bail.

En cas d'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant le renouvellement du bail, ou de reprise triennale au bénéfice du propriétaire mineur, la minoration du prix de base ne pourra excéder 5%.

ARTICLE 17 : Conformément à l'article L.411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le prix du bail en cours lors de l'entrée en vigueur du présent arrêté ne peut être révisé, à l'initiative de l'une des parties, que lors du renouvellement, sauf s'il s'agit d'un bail à long terme, auquel cas la révision peut intervenir à chaque nouvelle période de neuf ans.

ARTICLE 18 : Les dispositions concernant les bâtiments d'exploitation sont applicables pour les nouveaux baux et les baux renouvelés.

Pour les baux renouvelés, la valeur locative des bâtiments d'exploitation nouvellement calculée se substitue à celle qui figurait jusqu'alors dans le bail. Si le bail en cours n'avait pas clairement individualisé la valeur locative des bâtiments d'exploitation et celle des terres nues, la valeur locative des bâtiments d'exploitation nouvellement calculée s'ajoute purement et simplement à la valeur globale connue jusqu'alors dans le bail.

ARTICLE 19 : La superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L.411-4 à L.411-8 (alinea I), L.411-11 à L.411-16 et L.417-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime est fixée ainsi :

- ▲ 0,5 ha pour les exploitations de polyculture, en zone défavorisée ou de montagne,
- ▲ 1 ha pour les exploitations de polycultures dans les autres zones.

En ce qui concerne les cultures spécialisées, les coefficients de correspondance suivants sont applicables en toutes zones :

Nature de cultures spécialisées	Coefficients de correspondance	Surface minimum d'application du statut du fermage (m ²)
Cultures légumières de plein champ	5	2000
Cultures maraîchères en sec	10	1000
Cultures maraîchères sous bâches	33	300
* Cultures maraîchères sous serres chauffées	80	150
* Vignes	4	2500
* Cultures fruitières	4	1500
* Pépinières	7	1500
Horticulture	15	700
Horticulture sous bâches	70	150
* Horticulture sous serres chauffées	120	100
Tabac	5	2000
Cultures de petits fruits	6	1700

(*) La vocation des terrains à porter les cultures spéciales, désignées par un astérisque, est consacrée par une mise en exploitation d'au moins 3 ans sans interruption pendant plus d'un an

ARTICLE 20 : Délais et voies de recours

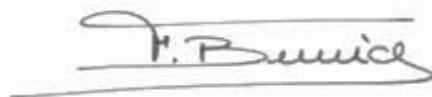
Cet arrêté préfectoral peut être contesté. Il est possible de déposer contre le présent arrêté :

- soit un recours gracieux auprès du Préfet du département,
- soit un recours hiérarchique auprès du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt,
- soit un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Lyon dans les deux mois à compter de la signature du présent arrêté.

ARTICLE 21 : Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Loire et le Directeur Départemental des Territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs, publié et affiché conformément à la loi, et déposé aux Archives Départementales de la Préfecture.

Fait à Saint-Etienne, 10 OCT. 2014

La Préfète



Fabienne BUCCIO

NOTICE pour la prise en compte des critères de minoration

Le prix de 5€/m²/mois est le prix de base 2009. Le prix actualisé pour 2014 est de 5.3237/m²/mois

La majoration de 1,60 €/m²/mois, qui peut être appliquée pour les maisons situées à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, est le prix de base 2009. Le prix actualisé pour 2014 est de 1,7036 €

Habitation à moins de 100m des bâtiments d'exploitation

Tableau des minortations (1)

	Prix de base (€)	minoration -35% entretien et conservation	id si normes électriques	minoration -35% confort du logement	id si réseau d'assainissement	Prix minimum si hors normes électriques au assainissement
Taux		-35%	-20%	-35%	-20%	
Prix par m ² jusqu'à 100m ² , valeur 2009	5	-1,7500	-1,0000	-1,7500	-1,0000	1,5000
Prix par m ² jusqu'à 100m ² , valeur 2014	5,3237	-1,8633	-1,0647	-1,8633	-1,0647	1,5971
Prix par m ² au-delà de 100m ²	1,5791	-0,5527	-0,3158	-0,5527	-0,3158	0,4737

Habitation à plus de 100m des bâtiments d'exploitation

Tableau des majorations (1)

	Prix de base	Majoration	Valeur locative minimum	Valeur locative maximum
Prix par m ² jusqu'à 100m ² , valeur 2009	5	1,6000	3,1000	6,6000
Prix par m ² jusqu'à 100m ² , valeur 2014	5,3237	1,7036	3,3007	7,0273
Prix par m ² au-delà de 100m ²	1,5791	0,4886	0,9566	2,0153

Exemple 1 : détermination du loyer mensuel d'une maison de **130 m²** de surface habitable, imbriquée dans les bâtiments d'exploitation (donc avec des contraintes importantes), dont le réseau électrique est aux normes et qui est raccordée à un système d'assainissement individuel suffisant, mais qui pour le reste est en mauvais état et qui souffre d'un niveau de confort très réduit. Pour l'année 2014 :

1^{ère} étape : détermination de la valeur locative mensuelle au m² : 2 minorations doivent être appliquées et s'ajoutent : -20% pour l'état d'entretien et de conservation (soit -1.0587 €/m²), et -20% pour le manque de confort. (soit -1.0587 €/m²)

Valeur locative pour les 100 premiers m² = 5,3237 - 1,0647 - 1,0647 = 3,1943 €/m²

Valeur locative pour les 30 m² supplémentaires = 1,5791 - 0,3158 - 0,3158 = 0,9475 €/m²

2^{ème} étape : calcul du loyer mensuel

Valeur locative pour les 100 premiers m² = 3,1943 x 100 = 319,43 €

Valeur locative pour les 30 m² supplémentaires = 0,9475 x 30 = 28,425 €

Montant mensuel du loyer : 347,86 €

Si cette maison n'était en plus ni aux normes électriques ni aux normes d'assainissement en vigueur, la valeur locative et le loyer seraient alors les suivants :

1^{ère} étape : détermination de la valeur locative mensuelle au m²

Valeur locative pour les 100 premiers m² = 5,3237 - 1,8633 - 1,8633 = 1,5971 €/m²

Valeur locative pour les 30 m² supplémentaires = 1,5791 - 0,5527 - 0,5527 = 0,4737 €/m²

2^{ème} étape : calcul du loyer mensuel

Valeur locative des 100 premiers m² = 1,5971 x 100 = 159,71 €

Valeur locative des 30 m² supplémentaires = 0,4737 x 30 = 14,21 €

Montant mensuel du loyer : 173,92 €

Exemple 2 : détermination du loyer mensuel d'une maison de **160 m²** de surface habitable, située à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation sans en être trop éloignée (situation idéale), dont le réseau électrique est aux normes et qui est raccordée à un système d'assainissement individuel suffisant, mais qui pour le reste est en mauvais état et qui souffre d'un niveau de confort très réduit. Pour l'année 2014 :

1^{ère} étape : détermination de la valeur locative mensuelle au m² avant majoration : 2 minorations doivent être appliquées et s'ajoutent : -20% pour l'état d'entretien et de conservation (soit -1,0647 €/m²), et -20% pour le manque de confort. (-1,0647 €/m²)

Valeur locative avant majoration pour les 100 premiers m² = 5,3237 - 1,0647 - 1,0647 = 3,1943 €/m²

Valeur locative avant majoration pour les 60 m² supplémentaires = 1,5791 - 0,3158 - 0,3158 = 0,9475 €/m²

2^{ème} étape : calcul de la valeur locative réelle en appliquant une majoration. De 1,7036 €/m²/mois à la valeur de 3,1943 €/m²/mois, soit une valeur locative réelle de 3,1943 + 1,7036 = 4,8979 € /m²/mois

3^{ème} étape : calcul du loyer mensuel

Valeur locative pour les 100 premiers m² = 4,8979 x 100 = 489,79 €

Valeur locative pour les 60 m² supplémentaires = (0,9475 + 0,4858) x 60 = 85,998 €

Montant mensuel du loyer : 575,788 €

Si cette maison n'était en plus ni aux normes électriques ni aux normes d'assainissement en vigueur, la valeur locative et le loyer seraient alors les suivants :

1^{ère} étape : détermination de la valeur locative mensuelle au m²

Valeur locative pour les 100 premiers m² = 5,3237 - 1,8633 - 1,8633 + 1,7036 = 3,3007 €/m²

Valeur locative pour les 60 m² supplémentaires = 1,5791 - 0,5527 - 0,5527 + 0,4886 = 0,9623 €/m²

2^{ème} étape : calcul du loyer mensuel

Valeur locative des 100 premiers m² = 3,3007 x 100 = 330,07 €

Valeur locative des 60 m² supplémentaires = 0,9623 x 60 = 57,738 €

Montant mensuel du loyer : 387,808 €

ENREGISTREMENT**CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME**

(Annexe 2 à l'arrêté n° DT 12-617 portant homologation)

Règi par l'article L 411.4 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Établi par la Commission Consultative des Baux Ruraux
dans sa séance du 12 septembre 2012

Entre les soussignés :

M., Mme : (nom, prénom, profession), né(e) le :

à : demeurant à :

et

M., Mme : (nom, prénom, profession), né(e) le :

à : demeurant à :

propriétaire(s) bailleur(s) d'une part ;

et

Entre les soussignés :

M., Mme : (nom, prénom, profession), né(e) le :

à : demeurant à :

et

M., Mme : (nom, prénom, profession), né(e) le :

à : demeurant à :

fermier(s) preneur(s) d'autre part ;

Il a été convenu ce qui suit :

M. et Mme par les présentes,

donnent à bail à ferme à M. et Mme qui accepte(nt)

solidairement entre eux, les immeubles dont la désignation cadastrale suit (commun, section, numéro) (la désignation cadastrale peut être jointe en annexe)

pour la contenance totale de : ha a ca

ETAT DES LIEUX

Il est convenu, en conformité avec l'article L 411.4 du Code Rural que les parties dresseront contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance, ou dans le mois suivant celle-ci, un état des lieux qui constate avec précision le contenu, l'état et la surface des bâtiments, l'état des terres et leur degré d'entretien. L'état des lieux établi lors de l'entrée dans les lieux devra préciser les caractéristiques des biens loués, ainsi que la catégorie dont chacun relève et le nombre de points qui lui est affecté, lequel permet d'en établir la valeur locative. Cet état des lieux sera signé des deux parties et joint au présent bail. Eventuellement, les réparations essentielles à effectuer pourront être mentionnées sur l'état des lieux et les détails d'exécution pourront faire l'objet d'une convention annexe. Le présent contrat est fait sous les conditions légales en vigueur et sous les conditions ordinaires et de droits plus étendus et notamment, les suivantes :

DUREE DU BAIL

La durée du bail est légalement de 9 années entières et consécutives ; elle commence le :

1^{er} novembre et prend fin le 31 octobre 11 novembre et prend fin le 10 novembre

ou 25 mars et prend fin le 24 mars 11 novembre et prend fin le

CESSION – ASSOCIATION A BAIL – SOUS LOCATION

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail sauf si la cession est consentie avec l'accord du bailleur par autorisation écrite, au profit du conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipé.

Le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations de certains bâtiments pour un usage de vacances ou de loisirs, conformément à l'article L 411.35 du Code Rural.

DECLARATION D'EXPLOITATION

Aux termes de l'article L 331.11 du Code Rural, le(s) preneur(s) déclare(nt) exploiter à la date du présent bail, une superficie totale de y compris les superficies désignées ci-dessus. Le présent bail n'aura de valeur que si les preneurs ont satisfait aux obligations en matière de contrôle des structures et des cumuls (article L 331, et suivants du Code Rural).

ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le preneur jouira en tout en bon père de famille et entretiendra les bâtiments en bon état de réparations locatives. Les grosses réparations seront à la charge du propriétaire. Les améliorations de bâtiments ou constructions neuves en plus des obligations normales d'entretien du propriétaire et après accord des parties donneront lieu au versement par le preneur au bailleur d'un intérêt égal au taux d'intérêt légal en vigueur au moment des travaux. Certains travaux pourront être exécutés par le fermier sans l'accord préalable du bailleur, mais seulement après notification à ce dernier, ceci conformément aux règlements en vigueur fixant la nature de ces travaux, les durées d'amortissement, la fixation et le paiement des indemnités.

FOSSES

Les fossés d'assainissement et d'irrigation, et les drainages seront tenus en bon état de service.

FOINS ET PAILLES

Les foins et pailles ne peuvent être vendus ou utilisés sur d'autres terrains que dans la mesure où cela ne portera pas préjudice aux soins et à l'alimentation du cheptel de l'exploitation.

FUMIER

Les fumiers doivent être obligatoirement consommés sur la ferme, sauf entente entre bailleur et preneur.

TERRES

Le preneur pourra, pendant la durée du bail, changer la destination des terres et près à charge par lui de laisser à sa sortie, si le bailleur l'exige, des superficies en terres et prés égales à celles qui sont indiquées sur l'état des lieux.

Les techniques culturelles mises en œuvre par le fermier devront être en conformité avec les usages locaux.

ELAGAGE

L'élagage se fera conformément aux usages locaux

CLOTURE DES PRES

A l'entrée du preneur, les clôtures seront achetées par celui-ci à un prix fonction de leur état de vétusté constaté par l'état des lieux. A la sortie de ferme, elles seront acquises par le propriétaire ou le preneur entrant selon les mêmes critères.

SORTIE DE FERME

Les pailles et foins en supplément des quantités portées à l'état des lieux d'entrée en ferme pourront être retenus par le propriétaire ou le fermier entrant pour l'usage de l'exploitation moyennant indemnisation du fermier sortant.

Le fermier sortant laissera la liberté des terres conformément aux usages locaux

PRIX DU BAIL

Le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur.

Pour les bâtiments d'habitation, et pour une surface habitable de mètres-carrés : une somme de euros, actualisée en fonction de l'indice national de référence des loyers. L'indice en vigueur au jour de la conclusion du bail est celui de 20...., qui est de points, l'indice à prendre en considération étant celui publié chaque année dans l'arrêté préfectoral constatant la valeur des fermages au 1^{er} octobre de chaque année.

Pour les terres nues, la valeur locative est de euros. Pour les bâtiments d'exploitation, la valeur locative est de euros. L'indice en vigueur au jour de la conclusion du bail est celui de , qui est de Le loyer à payer pour une période annuelle du bail est égal au montant en monnaie fixé dans le bail multiplié par le rapport entre l'indice des fermages du 1^{er} octobre précédent la fin de cette période annuelle et l'indice des fermages du 1^{er} octobre suivant la date d'effet du bail.

Le prix ainsi déterminé sera acquitté par échéance(s) annuelle ou semestrielles pour les terres et bâtiments d'exploitation et par échéance(s) mensuelles, trimestrielles, semestrielles ou annuelle pour la maison d'habitation.

IMPOTS ET TAXES

Les impôts fonciers sont à la charge du bailleur. Le preneur est tenu de rembourser au bailleur : une fraction de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, objet de la location fixée en accord avec le bailleur (ou 1/5 au défaut d'accord), la moitié de la taxe Chambre d'Agriculture et les frais de gestion de la fiscalité locale dans la même proportion.

ASSURANCES

Le preneur est tenu d'assurer contre l'incendie : les mobiliers, bestiaux, matériels, récoltes et tous objets lui appartenant, ainsi que les risques locatifs.

ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes conformément à l'article 736 du Code Général des Impôts. Les droits et frais liés à l'enregistrement seront à la charge du preneur.

Fait en triple exemplaire, dont un pour l'enregistrement

à..... le.....

**Signature du bailleur et de son épouse
précédée de la mention manuscrite
« Lu et Approuvé »**

**Signature du preneur et de son épouse
précédée de la mention manuscrite
« Lu et Approuvé »**

ELEMENTS DE CALCUL POUR LE PRIX DES FERMAGES 2014 POUR LES BAUX CONCLUS EN QUANTITES DE DENREES

Détail du calcul pour les vignes 2014

Appellation	Prix de vente brut en vrac/hl (€)	Prix du kg de vendange (€)
CONDRIEU	1324,30	7,00
ST JOSEPH	481,50	2,50
COTES DU RHONE	142,86*	
COTES DU FOREZ	122,00	0,84
COTES ROANNAISES	150,00	1,03

* détail de la règle de calcul du prix de vente du Côtes du Rhône : moyenne des rouge, rosé et blanc conventionnels ;
 $136,10 + 132,80 + 159,70 = 428,60 / 3 = 142,86 - 12 \% = 125,72 \text{ €}$

Méthode de calcul du fermage

- 1/4 du prix de vente brut en vrac par hectolitre
- 3/4 du prix de vente du kg de vendanges x130 (coefficient de pressage)

Sources :

- pour le prix des fruits : DDFIP de la Loire

- pour le prix de vente en vrac :

Côtes du Forez et Côtes Roannaises : M. Gilles BONNEFOY, Président de l'Association Vignoble Forez/Roannais
Condrieu, St Joseph : André PERRET
Côtes du Rhône : Interprofession des vins AOC Côtes du Rhône et Vallée du Rhône