

PRÉFET DE LA LOIRE

Direction Départementale
des Territoires de la Loire
Service Économie Agricole

ARRETE PREFECTORAL N° DT 15-1073
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 2015

Le Préfet de la Loire

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 préfectoral n° 71-93 du 13 mai 1971 fixant les tables d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs ont droit, (annexe 5),
VU l'arrêté du Ministre de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt en date du 20 juillet 2015, constatant pour 2015 l'indice national des fermages,
VU l'avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux de la Loire du 21 septembre 2015,
Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

A R R E T E

ARTICLE 1 : Valeur du point

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 2015.

Cet indice s'applique dans tout le département de la Loire du 1er octobre 2015 au 30 septembre 2016, aux loyers des terres nues et des bâtiments d'exploitation.

À compter du 1^{er} octobre 2015, la valeur de l'indice national des fermages pour l'année 2015 est de **110,05** (base 100 en 2009)

La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de **+ 1,61 %**.

La valeur du point (**p**) actualisée au 1^{er} octobre 2015 est égale à **1,5848 €**.

Pour les baux anciens portant sur les terrains et les bâtiments d'exploitation dont le prix est exprimé en denrées, 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 **110,05** (base 100 en 2009).

On entend par « baux anciens » :

- 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 de chaque fermage est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitations, des terres nues et des terrains complantés

ARTICLE 2 : Durée du bail

Sauf cas particulier prévu par le Code Rural et de la Pêche Maritime, la durée du bail ne peut être inférieure à 9 ans

PARTIE I

TERRES NUES

ARTICLE 3 : Zonages

Les minima et maxima des loyers des terres nues sont arrêtés en fonction des cinq grandes régions agricoles suivantes :

PLAINE DU FOREZ

Communes de Andrézieux-Bouthéon, Arthun, Bellegarde-en-Forez, Bussy-Albieux, Boen/Lignon, Boisset-les-Montrond, Bonson, Chalain-d'Uzore, Chalain-le-Comtal, Chamboeuf, Champdieu, Chambéon, Civens, Cléppé, CRAINTILLEUX, Cuzieu, Epercieux-st-Paul, Feurs, Grézieux-le-Fromental, L'hôpital-le-Grand, Magneux-Haute-Rive, Marclopt, Mizérieux, Montbrison-Moingt, Montrond-les-Bains, Montverdun, Mornand, Nervieux, Pommiers, Poncins, Pouilly-les-Feurs, Précieux, Rivas, St-André-le-Puy, St-Bonnet-les-Oules, St-Cyprien, St-Cyr-les-Vignes, St-Etienne-le-Molard, St-Galmier, St-Just-St-Rambert, St-Laurent-la-Conche, St-Marcellin-en-Forez, St-Paul-d'Uzore, St-Romain-Le-Puy, St-Thomas-La-Garde, Ste-Agathe-La-Bouteresse, Ste-Foy-St-Sulpice, Salt-En-Donzy, Salvizinet, Savigneux, Sury-Le-Comtal, Unias, Valeilles, Veauche, Veauchette.

PLAINE DU ROANNAIS

Communes de Ambierle, La-Bénisson-Dieu, Briennon, Chandon, Changy, Charlieu, Commelle-Vernay, Le Coteau, Le Crozet, Lentigny, Mably, Noailly, Notre-Dame-de-Boisset, Ouches, La Pacaudière, Parigny, Perreux, Pouilly-les-Nonains, Pouilly-sous-Charlieu, Renaison, Roanne, Riorges, St-Alban-les-Eaux, St-André-d'Apchon, St-Forgeux-Lespinasse, St-Germain-Lespinasse, St-Haon-le-Chatel, St-Haon-le-Vieux, St-Léger-sur-Roanne, St-Martin-d'Estreaux, St-Nizier-sous-Charlieu, St-Pierre-la-Noaille, St-Romain-la-Motte, St-Vincent-de-Boisset, Sail-les-Bains, Urbise, Villemontais, Villerest, Vivans, Vougy.

BASSIN CARBONIFERE

Communes de Cellieu, Chagnon, Le Chambon Feugerolles, Chateauneuf, Dargoire, L'étrat, Firminy, La Fouillouse, Fraisses, Génilac, La Grand Croix, l'Homme, Lorette, La Ricamarie, Rive-de-Gier, Roche-la-Molière, St-Chamond, St-Etienne, St-Genest-Lerpt, St-Jean-Bonnefonds, St-Joseph, St-Martin-la-Plaine, St-Paul-en-Cornillon, St-Paul-en-Jarez, St-Priest-en-Jarez, Sorbiers, La Talaudière, Tartaras, La Tour-en-Jarez, Unieux, Villars.

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

Communes de Aboen, Ailleux, Amions, Apinac, Arcinges, Arcon, Aveizieux, Balbigny, Bard, Belleruche, Belmont-de-la-Loire, Bessey, Boisset-St-Priest, Boyer, Bully, Bussièrès, Caloire, Cervières, Cezay, Chalmazel, Chambles, Champoly, Chatelneuf, Chatelus, Chausseterre, Chavanay, Chazelles-sur-Lavieu, Chazelles-sur-Lyon, Chenereilles, Cherier, Chevrières, Chirassimont, Chuyer, Combre, Cordelle, Cottance, Coutouvre, Cremeaux, Croizet-sur-Gand, Cuinzier, Dancé, Débats-Rivière-D'orpra, Ecoche, Ecotay L'Olme, Essertines-en-Chateleneuf, Essertines-en-Donzy, Estivareilles, Fontanes, Fourneaux, Grammond, Grézolles, Gumières, Jarnosse, Jas, Jeansagnière, Juré, La Chamba, La Chambonie, La Chapelle-En-Lafaye, La Chapelle Villars, La Cote-en-Couzan, La Gimmond, La Gresle, La Tourette, La Tuilière, La Valla, Lavieu, Lay, Le Cergne, Leigneux, Lérigneux, Les Noes, Les Salles, Lézigneux, L'hôpital-sous-Rochefort, Lupé, Luré, Luriecq, Machézal, Maclas, Maizilly, Mallevall, Marcenod, Marcilly-Le-Chatel, Marcoux, Margerie Chantagret, Maringes, Marols, Mars, Merle, Montagny, Montarcher, Montchal, Nandax, Neaux, Neronde, Neulise, Noiretable, Nollieux, Palogneux, Panissières, Perigneux, Pinay, Pradines, Pralong, Régnay, Roche, Rozier Cotes D'Aurec, Rozier-en-Donzy, Sail-sous-Couzan, St-Appolinard, St-Barthelemy-Lestra, St-Bonnet-Des-Quarts, St-Bonnet-Le-Chateau, St-Bonnet-Le-Coureau, St-Christo-En-Jarez, St-Cyr-De-Favieres, St-Cyr-De-Valorges, St-Denis-De-Cabanne, St-Denis-Sur-Coise, St-Didier-Sur-Rochefort, St-Georges-De-Baroille, St-Georges-En-Couzan, St-Georges-Haute-Ville, St-Germain-La-Montagne, St-Germain-Laval, St-Heand, St-Hilaire-Cusson-La-Valmitte, St-Hilaire-Sous-Charlieu, St-Jean-La-Vêtre, St-Jean-St-Maurice, St-Jean-Soleymieux, St-Jodard, St-Julien-D'oddes, St-Julien-La-Vêtre, St-Just-En-Bas, St-Just-En-Chevalet, St-Just-La-Pendue, St-Laurent-Rochefort, St-Marcel-De-Felines, St-Marcel-D'urfe, St-Martin-La-Sauveté, St-Martin-Lestra, St-Maurice-en-Gourgois, St-Medard-en-Forez, St-Michel-sur-Rhône, St-Nizier-De-Fornas, St-Paul-De-Vezelin, St-Pierre-De-Bœuf, St-Polgues, St-Priest-La-Prugne, St-Priest-La-Roche, St-Priest-La-Vetre, St-Rirand, St-Romain-D'urfe, St-Romain-en-Jarez, St-Sixte, St-Symphorien-De-Lay, St-Thurin, St-Victor-sur-Rhins, Ste-Agathe-En-Donzy, Ste-Colombe-sur-Gand, Savain, Sevelinges, Soleymieux, Souternon, Trelins, Usson-En-Forez, Valfleury, Vendranges, Verin, Verrières-En-Forez, Villers, Violay, Viricelles, Virigneux.

MASSIF DU PILAT

Communes de Le Bessat, Jonzieux, Marliès, Planfoy, St-Genest-Malifaux, St-Regis-du-Coin, Bourg-Argental, Burdigues, Colombier, Doizieu, Farnay, Graix, Pavezin, Pelussin, Roisey, St-Julien-Molin-Molette, St-Etienne-Rochetaillée, St-Romain-Les-Atheux, St-Sauveur-en-Rue, Ste-Croix-en-Jarez, Tarentaise, Thelis-La-Combe, La-Terrasse-sur-Dorlay, La-Valla-en-Gier, Veranne, La Versanne.

ARTICLE 4 : Valeur locative

- 1 . La valeur locative de l'hectare (VL) de terrain nu dans chacune des régions définies à l'article 3 ci-dessus est un multiple (n) du point (p) dont la valeur est précisée à l'article 1. Ainsi : $VL = n \times p$.
- 2 . La qualité des terrains est celle qui est constatée à l'entrée en jouissance du preneur et correspond à leur valeur agronomique,
- 3 . Pour les prés et les terres labourables, les valeurs locatives extrêmes (minima et maxima) sont fixées d'après leur classification.

A noter : La classification ci-dessous est différente par nature de celle du cadastre.

3.1 PLAINE DU FOREZ

- 3.1.1 **Classe exceptionnelle** : terrains d'alluvions de la Loire dits « Chambons » de qualité exceptionnelle, situés dans les communes de FEURS, NERVIEUX et CHAMBEON,
- 3.1.2 **1ère Classe** : terrains d'alluvions dits « Chambons » autres que ceux compris dans la classe exceptionnelle,
- 3.1.3 **2ème Classe** : terrains d'alluvions des rivières et des ruisseaux - Chaninats terres argileuses – bonnes varennes saines et non humides,
- 3.1.4 **3ème Classe** : varennes de qualité moyenne,
- 3.1.5 **4ème Classe** : mauvaises varennes

3.2 PLAINE DU ROANNAIS

- 3.2.1 **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,
- 3.2.2 **1ère Classe** : terrains d'alluvions de la Loire autres que ceux déjà compris dans la classe exceptionnelle,
- 3.2.3 **2ème Classe** : beluzes (Varennes lourdes),
- 3.2.4 **3ème Classe** : varennes de qualité moyenne,
- 3.2.5 **4ème Classe** : mauvaises varennes et pacages.

3.3 BASSIN CARBONIFERE

- 3.3.1 **Classe exceptionnelle** : prés du Furan ,
- 3.3.2 **1ère Classe** : terres et prés de bonne qualité, bien exposés, de relief peu accusé, mécanisables. Cette catégorie comprend toutes les terres argileuses convenant à la culture du blé,
- 3.3.3 **2ème Classe** : terres et prés de qualité moyenne,
- 3.3.4 **3ème Classe** : mauvaises terres et pacages

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

- 3.4.1 **Classe exceptionnelle** : terre et prés de fauche de bonne qualité,
- 3.4.2 **1ère Classe** : terres et prés de bonne qualité, bien exposés, de relief peu accusé, mécanisables ,
- 3.4.3 **2ème Classe** : terres et prés de qualité moyenne,
- 3.4.4 **3ème Classe** : mauvaises terres et pacages.

3.5 MASSIF DU PILAT

3.5.1 Classe exceptionnelle : terres et prés de fauche de bonne qualité,

3.5.2 1ère Classe : terres et prés de bonne qualité, bien exposés, de relief peu accusé, mécanisables ,

3.5.3 2ème Classe : terres et prés de qualité moyenne,

3.5.4 3ème Classe : mauvaises terres et pacages.

Une carte de ces zones est jointe en annexe 1

- 4 . 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)	
	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>
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	-	-	-	-	-	-

5. 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
6. 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 $p = 1,5848 \text{ €}$) :

PLAINE DU FOREZ

CATEGORIE DE TERRAINS	MINIMA		MAXIMA	
	n	Euros	n	Euros
exceptionnelle	100	158,48	167	264,67
première	83	131,54	107	169,58
deuxième	50	79,24	80	126,79
troisième	27	42,79	47	74,49
quatrième	10	15,85	23	36,45

PLAINE DU ROANNAIS

CATEGORIE DE TERRAINS	MINIMA		MAXIMA	
	n	Euros	n	Euros
exceptionnelle	117	185,43	167	264,67
première	80	126,79	107	169,58
deuxième	50	79,24	77	122,03
troisième	27	42,79	47	74,49
quatrième	10	15,85	23	36,45

BASSIN CARBONIFERE

CATEGORIE DE TERRAINS	MINIMA		MAXIMA	
	n	Euros	n	Euros
exceptionnelle	100	158,48	150	237,72
première	50	79,24	80	126,79
deuxième	27	42,79	47	74,49
troisième	5	7,92	23	36,45

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

CATEGORIE DE TERRAINS	MINIMA		MAXIMA	
	n	Euros	n	Euros
exceptionnelle	73	115,69	83	131,54
première	50	79,24	70	110,94
deuxième	27	42,79	47	74,49
troisième	5	7,92	23	36,45

MASSIF DU PILAT

CATEGORIE DE TERRAINS	MINIMA		MAXIMA	
	n	Euros	n	Euros
exceptionnelle	60	95,09	73	115,69
première	42	66,56	57	90,34
deuxième	27	42,79	37	58,64
troisième	5	7,92	23	36,45

PARTIE II

TERRAINS COMPLANTES EN VIGNES OU ARBRES FRUITIERS

ARTICLE 5 : Valeur locative

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

Le bailleur et le preneur optent pour l'un des modes de règlement prévus dans le cas de cultures permanentes (espèces, nature ou partie en nature et partie en espèces) lors de la conclusion du bail ou de son renouvellement. Si cette option n'est pas faite, le prix est réglable en espèces. Les parties peuvent, en cours de bail, modifier d'un commun accord le mode de règlement antérieurement applicable.

1 Valeur locative des vignes

1.1 Pour les baux conclus en monnaie :

1.1.1 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 »

1.1.2 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

1.1.3 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 mécanisables ,
- 2ème classe : vignes à pente moyenne, accessibles, mais non mécanisables,
- 3ème classe : vignes à forte pente, accessibles en un seul point et non mécanisables,

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

1.1.4 Valeur locative des terres plantées en vigne

La valeur locative des terres plantées en vigne est comprise entre les valeurs minimales et maximales indiquées dans le tableau ci-dessous, 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 minoration maximales appliquées au loyer exprimé en hectolitres ou en euros, telle qu'indiquée dans le tableau ci-dessous, au 1^{er} octobre 2015.

Appellation		CONDRIEU		ST JOSEPH		COTES DU RHONE				COTES DU FOREZ				COTES ROANNAISES			
Critères		hl	€	hl	€	hl	€	hl	€	hl	€	hl	€	hl	€	hl	€
Nombre de pieds																	
Prix de l'hectolitre actualisé (€)			640,63		238,95		105,38		105,38		89,83		89,83		117,14		117,14
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		de 2 à 6,5		de 2 à 7		de 2 à 6,5
Unité		hl	€	hl	€	hl	€	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	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	accessible au traitement	0,75	480,48	1	238,95	0,75	79,04	0,75	79,04	0,75	67,38	0,75	67,38	0,75	87,85	0,75	87,85
	accessible en 1 seul point	1,50	960,95	2	477,90	1,50	158,08	1,50	158,08	1,50	134,75	1,50	134,75	1,50	175,71	1,50	175,71
Minoration pour l'âge	de 4 à 25 ans	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	de 26 à 35 ans	0,25	160,16	0,50	119,48	1	105,38	1	105,38	1	89,83	1	89,83	1	117,14	1	117,14
	plus de 35 ans	0,50	320,32	1	238,95	2	210,77	2	210,77	2	179,67	2	179,67	2	234,27	2	234,27
Minoration pour le pourcentage de plants manquants	moins de 25 %	Le nombre de plants doit être conforme aux critères de l'appellation															
	de 26 à 35 %																
	de 36 à 50 %																
Loyer minimum		2	1281,30	3	716,85	1,50	158,08	1	105,38	1,50	134,75	1	89,83	1,50	175,71	1	117,14
Loyer maximum		4	2563,00	6	1433,71	2	210,77	2	210,77	2	179,67	2	179,67	2	234,27	2	234,27

1.2 Pour les baux conclus en denrées :

Les prix des vins pour l'année 2015 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 2)

Appellation	Prix de l'hl de vin (en €) 2015
CONDRIEU	1014,73
ST JOSEPH	367,93
COTES DU RHONE	128,27
COTES DU FOREZ	113,87
COTES ROANNAISES	140,38

2. Valeur locative des vergers

2.1 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		
		Points	€		Points	€		Points	€		Points	€		Points	€	
Qualité du sol	mauvaise	5	20,79			0	0,00		5	18,32		5	33,18		0	0,00
	moyenne	10	41,58			5	27,16		10	36,63		10	66,36		5	34,74
	bonne	15	62,37			10	54,31		15	54,95		15	99,54		10	69,48
	sans	0	0,00			0	0,00		0	0,00		0	0,00		0	0,00
	avec	15	62,37			20	108,62		15	54,95		10	66,36		20	138,96
Qualité de la plantation		0 à 8 ans	0	0,00	0 à 3 ans	0	0,00	0 à 4 ans	0	0,00	0 à 8 ans	0	0,00	0 à 3 ans	0	0,00
		+ de 30 ans	10	41,58	+ de 13 ans	5	27,16	+ de 4 ans	15	54,95	+ de 15 ans	5	33,18	+ de 13 ans	5	34,74
		de 9 à 30 ans	15	62,37	de 4 à 13 ans	15	81,47	-	-	-	de 9 à 15 ans	15	99,54	4 à 13 ans	15	104,22
		mauvaise	0	0,00	mauvaise	0	0,00	mauvaise	0	0,00	mauvaise	0	0,00	mauvaise	0	0,00
		bonne	10	41,58	bonne	10	54,31	bonne	10	36,63	bonne	20	132,72	bonne	10	69,48
Drainage		mauvais	0	0,00	mauvais	0	0,00	mauvais	0	0,00	mauvais	0	0,00	mauvais	0	0,00
		bon	5	20,79	bon	5	27,16	bon	5	18,32	bon	5	33,18	bon	5	34,74
		humide	0	0,00		0	0,00		0	0,00		0	0,00		0	0,00
		sain ou drainé	10	41,58		10	54,31		10	36,63		10	66,36		10	69,48
		gelif	0	0,00		0	0,00		0	0,00		0	0,00		0	0,00
Exposition		non gelif	15	62,37		15	81,47		20	73,26		15	99,54		15	104,22
		travail difficile	0	0,00		0	0,00		0	0,00		0	0,00		0	0,00
		facile	10	41,58		10	54,31		10	36,63		10	66,36		10	69,48
		moins de 25 a	0	0,00		0	0,00	critère non retenu	-	-	critère non retenu	-	-		0	0,00
		de 25 à 50 a	2,5	10,40		2,5	13,58		-	-		-	-		2,5	17,37
Superficie de la parcelle (en ares)		plus de 50 a	5	20,79		5	27,16		-	-		-	-		5	34,74
		Total maximum	100	415,81		100	543,11		100	366,32		100	663,59		100	694,81
		Total minimum	5	20,79		0	0,00		5	18,32		5	33,18		0	0,00

2.2 Pour les baux conclus en denrées :

La valeur du point de chaque espèce au 1^{er} octobre 2015 est :

FRUITS (kg)	Valeur du point en kg	Prix en €/kg	Valeur du point en €
Poires	16,00	0,254	4,0640
Pommes	22,50	0,415	9,3375
Abricots	15,70	0,549	8,6193
Cerises	6,50	1,137	7,3905
Pêches	5,00	0,613	3,0650

PARTIE III

MAISONS D'HABITATION

ARTICLE 6 : Définition

On entend dans cette partie III par «maisons d'habitation», les logements répondant à toutes les caractéristiques des logements décents, décrites par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 dans sa version consolidée.

ARTICLE 7 : Surfaces prises en compte dans le calcul du loyer

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'escalier, 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.

ARTICLE 8 : Prix du loyer, détermination des prix maximum et minimum

Le loyer de la maison d'habitation louée au sein d'un bail rural est individualisé et fixé en euros par mètre carré habitable, tel que défini ci-dessus.

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 **5,3280 €/m²/mois** pour l'année 2015 pour les 100 premiers mètres carrés et **1,5791 €/m²/mois** pour la part de surface excédant 100 m² (voir annexe 2).

2 . Critères de minoration

2.1 État d'entretien et de conservation du logement :

Une minoration (voir annexe 3) pourra être appliquée, dans la limite de 35% du prix maximum indiqué ci-dessus (moins 35 % correspondant à $-1,75 \text{ €/m}^2/\text{mois}$ en prix de base 2009 (soit **1,8648 €/m²/mois** pour le prix 2015), pour les 100 premiers m² et **-0,5563 €/m²/mois** pour la part de surface excédant 100 m²), 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 $-1 \text{ €/m}^2/\text{mois}$ en prix de base 2009 soit **-1,0656 €/m²/mois** en valeur 2015, pour les 100 premiers m² et **-0,3179 €/m²/mois** pour la part de surface excédant 100 m²)

2.2 Niveau de confort du logement :

Une minoration supplémentaire (voir annexe 3) pourra également être appliquée dans la limite de 35% du prix maximum (moins 35 % correspondant à $-1,75 \text{ €/m}^2/\text{mois}$ en prix de base 2009 (soit **-1,8648 €/m²/mois** pour le prix 2015), pour les 100 premiers m² et **-0,5563 €/m²/mois** pour la part de surface excédant 100 m²), 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 $-1 \text{ €/m}^2/\text{mois}$ en prix de base 2009, soit **-1,0656 €/m²/mois** en valeur 2015 pour les 100 premiers m², et **-0,3179 €/m²/mois** pour la part de surface excédant 100 m²).

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

Il résulte des points 1 et 2 que le prix minimum de location s'établit à $1,50 \text{ €/m}^2/\text{mois}$ pour le prix de base 2009 (soit **1,5984 €/m²/mois** pour le prix 2015) pour les 100 premiers m², et **0,4768 €/m²/mois** pour la part de surface excédant 100 m², si le logement n'est pas aux normes électriques et aux normes d'assainissement en vigueur.

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

Une majoration de $1,60 \text{ €/m}^2/\text{mois}$ du prix de location pour le prix de base 2009 (soit **1,7050 €/m²/mois** pour le prix 2015), pour les 100 premiers m² peut être appliquée et **0,5420 €/m²/mois** pour la part de surface excédant 100 m². Il en résulte une valeur locative maximale de $6,60 \text{ €/m}^2/\text{mois}$ pour le prix de base 2009, soit **7,0330 €/m²/mois** pour le prix 2015

ARTICLE 9 : Travaux financés par le propriétaire ou le fermier

Lorsque le bailleur réalise des investissements dépassant ses obligations légales, 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 10 : Actualisation du loyer et des valeurs locatives minimales et maximales

Le loyer ainsi que les minima et maxima fixés à l'article 7 du présent arrêté sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE chaque trimestre. Ces références sont applicables aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté. Le loyer des bâtiments d'habitations stipulé dans les baux peut être révisé à l'initiative de l'une des parties au bail à compter de la publication du présent arrêté.

Les loyers d'habitation pour tous les baux (nouveaux ou en cours) sont actualisés selon le tableau ci-après. La définition des catégories figure en annexe 4

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	0,6132	1,4819	2,9842
2013	-	124.44	0,6205	1,4996	3,0200
2014	-	125.15	0,6240	1,5082	3,0372
2015	-	125.25	0,6245	1,5094	3,0396

ARTICLE 11 : 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 12 : 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 13 – Modalités de calcul du montant des fermages pour les bâtiments d'exploitation agricole

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

- 1.1 Bâtiments spéciaux, aux normes environnementales, utilisés et répondant aux besoins d'un élevage actuel.
 - 1.1.1 Stabulations libres pour bovins-ovins-caprins construites aux normes en vigueur,
 - 1.1.2 Bâtiments modernes abritant des boxes pour chevaux, construits aux normes en vigueur.
- 1.2 Bâtiments spéciaux utilisés pour le stockage des fourrages et le rangement du matériel, avec sol bétonné.
 - 1.2.1 hangars fermés « en dur » sur 4 faces, avec grande(s) porte(s),
 - 1.2.2 hangars bardés sur 3 faces,
 - 1.2.3 hangars bardés sur 1 ou 2 faces,
 - 1.2.4 hangars non bardés, ou tunnels plastique avec armature en fer,
 - 1.2.5 granges ordinaires avec ouvertures normales, sol bétonné ou plancher,
 - 1.2.6 silos couloirs
 - 1.2.7 garages clos.
- 1.3 Bâtiments anciens, aux normes environnementales, utilisés mais n'étant plus conformes aux besoins d'un élevage actuel.
 - 1.3.1 Étables entravées avec couloir d'alimentation d'au moins 2 m de large,
 - 1.3.2 Étables, bergeries, écuries, sommairement transformées, notamment par agrandissement des ouvertures, aménagement des stalles, des boxes pour animaux,
 - 1.3.3 Étables, bergeries, écuries non transformées mais utilisables.
- 1.4 Petits locaux utilisables : poulaillers fermiers, clapiers, cases à porcs...
- 1.5 Ateliers de transformation, laboratoires.

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

Catégories de bâtiments	Mauvais état	Etat moyen	Bon état
1.1 Bâtiments d'élevage spéciaux			
1.1.1	1.0774	1.6162	2.1549
1.1.2	1.0774	1.6162	2.1549
1.2 Bâtiments de stockage spéciaux			
1.2.1	1.0774	1.3798	1.6981
1.2.2	1.0774	1.3207	1.6162
1.2.3	0.8620	1.0774	1.2736
1.2.4	0.6464	0.8620	1.0774
1.2.5	0.6464	0.8620	1.0774
1.2.6	0.0485€/m ³	0.0711€/m ³	0.0957€/m ³
1.2.7	1.0774	1.4001	1.7239
1.3 Bâtiments d'élevage anciens			
1.3.1	0.6464	0.8620	1.0774
1.3.2	0.4310	0.6464	0.8620
1.3.3	0.02123	0.4310	0.6464
1.4 Petits locaux utilisables	0.1198	0.2394	0.3592
1.5 Ateliers de transformation, laboratoires	1.0774	1.4001	1.7239

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

3 . 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 (effluents 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 2015 est de **1,5848 €**. 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.

4 . Possibilités de minoration ou de majoration des valeurs moyennes.

Les valeurs indiquées aux § 2 et 3 sont des moyennes et pourront donc être minorées ou majorées en fonction des critères suivants :

4.1 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 passante), manœuvres difficiles pour camions et semi-remorques, absence de possibilité d'agrandissement ou de transformation, etc.

4.2 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 être consignée 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 2 et 3).

5 . Bâtiments d'exploitation viticole

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 vinifier	-3,50%
▲ absence d'aire bétonnée	-2,00%
▲ absence d'écoulement des eaux individualisé par cuve	-2,00%
▲ absence de force motrice électrique.....	-1,00%
▲ absence d'isolation	-3,00%
▲ absence d'accès aisé	-2,00%
▲ absence de quai de déchargement,.....	-1,50%
▲ vignes éloignées des bâtiments et dispersées	-1,00%

TOTAL	-16,00%

6 Bâtiments d'exploitation équestre

Un barème a été établi selon le tableau ci-après :

CRITERES ET VALEURS CONCERNANT LES LOYERS DES ACTIVITES EQUESTRES

Locaux	1 ^{ère} catégorie	2 ^{ème} catégorie		3 ^{ème} catégorie		Surf. maxi	Fermage maxi	Surf. mini	Fermage montant	Coeff. Etat bâtiment	
		manque 2 critères	manque 2 critères	manque 3 critères et plus	10€/m ²					Mauvais	Bon
1	Salle de dépôt Salle de club	> + de 20 m ² chacune > électricité > chauffage > eau chaude/froide	30€/m ²	manque 2 critères	20€/m ²	50 m ²	(50x30) = 1500 €	20 m ²	(20x10) = 200 €	0.5	1
2	Box Barn's ou Stalles	> + de 12 box ou barn's > surf. individuelle box de 9 à 12 m ² > abreuvoir automatique > mangeoire > installation moins 15 ans > accès pratique	18€/m ²	manque 3 critères	12€/m ²	480 m ²	40x12x18 = 8640 €	10x9	(10x9x8) = 720 €	0.5	1
3	Aire de pansage 20 à 30 m ²	> sol béton anti-dérapant > couvert > électricité > eau chaude/froide	5€/m ²	manque 1 critère	3€/m ²	30 m ²	(30x5) = 150 €	8 m ²	(8x2) = 200 €	0.5	1
4	Sellerie	> électricité > aménagements : porte-selles, porte fillers/cassiers > fermeture sécurisée > ventilation active ou passive	20€/m ²	manque 1 critère	15€/m ²	30 m ²	(30x20) = 600 €	10 m ²	(10x10) = 100 €	0.5	1
5	Aire de douche	> + de 10 m ² > eau froide > eau chaude > sol béton anti-dérapant	3€/m ²	manque un des critères	1.50€/m ²	20 m ²	(20x3) = 60 €	8 m ²	(8x1.50) = 12 €	0.5	1
6	Manège	> sables spéciaux équestres > + 1000 m ² (mini largeur 20 ml) > structure en construction traditionnelle rigide > éclairage uniforme > arrosage intégré > pare-bottes	12.5€/m ² selon l'état	manque 2 ou 3 critères	8.50€/m ²	1200 m ²	1200x12.5 = 15000 €	900 m ²	(900x5) = 4 500 €	0.5	1
7	Carrière	> sables spéciaux équestres > largeur mini 20 ml, ratio L/l = 2/1 > éclairage uniforme > arrosage intégré > lice	3€/m ²	manque 2 critères maximum	2€/m ²	2500 m ²	(2500x3) = 7500 €	800 m ²	(800x1) = 800 €	0.5	1
8	Rond de longe	> diamètre 18 m > sols spéciaux équestres	4€/m ²	manque 1 critère 12 m minimum	2.50€/m ²	9x9x3.14 = 254 m ²	(254x4€) = 1018 €			0.5	1
9	Ovale d'avrincourt	> dimension 32x16 minimum > sols spéciaux équestres > dimension + 1000 m	4€/m ²	manque 1 critère	2.50€/m ²	200 m ²	200x4 = 800 €			0.5	1
10	Piste d'entraînement spécial trotteurs	> sol : spécial trotteur > ligne droit de 800 m et + > largeur 4 m > assainissement, fossé	4€/m ² + 1 €	pas de sol adapté	2€/ml + 1 €	1000 m de longueur	1000x4=4000 € 1000x(4+1)= 5000 €			0.5 0.5	1 1
11	Piste d'entraînement autre	> dimension + 1000 m > sol adapté > largeur 4 m > assainissement, fossé	4€/ml	pas de sol adapté	2€/ml	1000 m de longueur	1000 x 4 = 4000€			0.5	1
12	Paddock course éleveur	> terrain sain > clôture > proximité bâtiment > plus 1000 m ² : box minimum	300€/ha	moins de 1000 m ² / box	200€/box	4 ha	4x300 = 1200€			0.5	1
13	Paddock centre équestre	> terrain sain > clôture > proximité bâtiment > 1000 m ² /box maxi.	300€/ha	manque 1 critère	200€/ha	4 ha	4x300 = 1200€			0.5	1

PARTIE V

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 14 : Conditions d'accès -

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 stabilisé pour l'accès à la ferme, une minoration de 1,5% pourra être opérée.

ARTICLE 15 : État des lieux

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.

Cet état des lieux doit comprendre a minima :

1. L'état des bâtiments
2. L'état des terres et leur degré d'entretien
3. Le rendement moyen des terres au cours des 5 années précédant la signature du bail

ARTICLE 16 : Contrat type

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 6)

ARTICLE 17 : Variation de la valeur locative en fonction de la durée des locations :

- Baux de 9 ans et plus sans clause de reprise : la valeur locative est déterminée selon les dispositions des articles précédents
- Baux de 9 ans et plus comportant une clause de reprise : la valeur locative est déterminée selon les dispositions des articles précédents, minorée de 5 % maximum
- Baux à long terme ne comportant pas de clauses telles que visées à l'article L.416-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime : la valeur locative est déterminée selon les dispositions des articles précédents, majorée de 5 % maximum
- Baux de carrière : la valeur locative est déterminée selon les dispositions des articles précédents, majorée de 1 % maximum par année de validité du bail

ARTICLE 18 : Révision des loyers des terrains complantés

Le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles ou arboricoles et les bâtiments d'exploitation y afférents calculés en quantité de denrées ne peut être révisé que lors du renouvellement, ou s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans.

ARTICLE 19 : Révision des loyers des terres nues et des bâtiments d'exploitation

Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est actualisé chaque année

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 20 : Surfaces minimum soumises à bail

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.411-7, L.411-8 (alinéa 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 21 : Tables d'amortissement

Les tables d'amortissements prévues par l'article L 411-71 du Code Rural et de la Pêche Maritime sont jointes en annexe 4

ARTICLE 22 : Règlement du loyer

Le prix du bail est payable en espèces. Toutefois, pour les cultures permanentes et par accord entre les parties, le prix du bail est payable en nature ou partie en nature et partie en espèces. Sauf si le bailleur, en accord avec le preneur, a réalisé des investissements dépassant ses obligations légales ou lorsque des investissements sont imposés au bailleur par une personne morale de droit public, ou encore lorsque le bailleur a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles L.411-69 à L411-77, le prix du fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué dans le présent arrêté, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 23 : 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 compétent dans les deux mois à compter de la signature du présent arrêté.

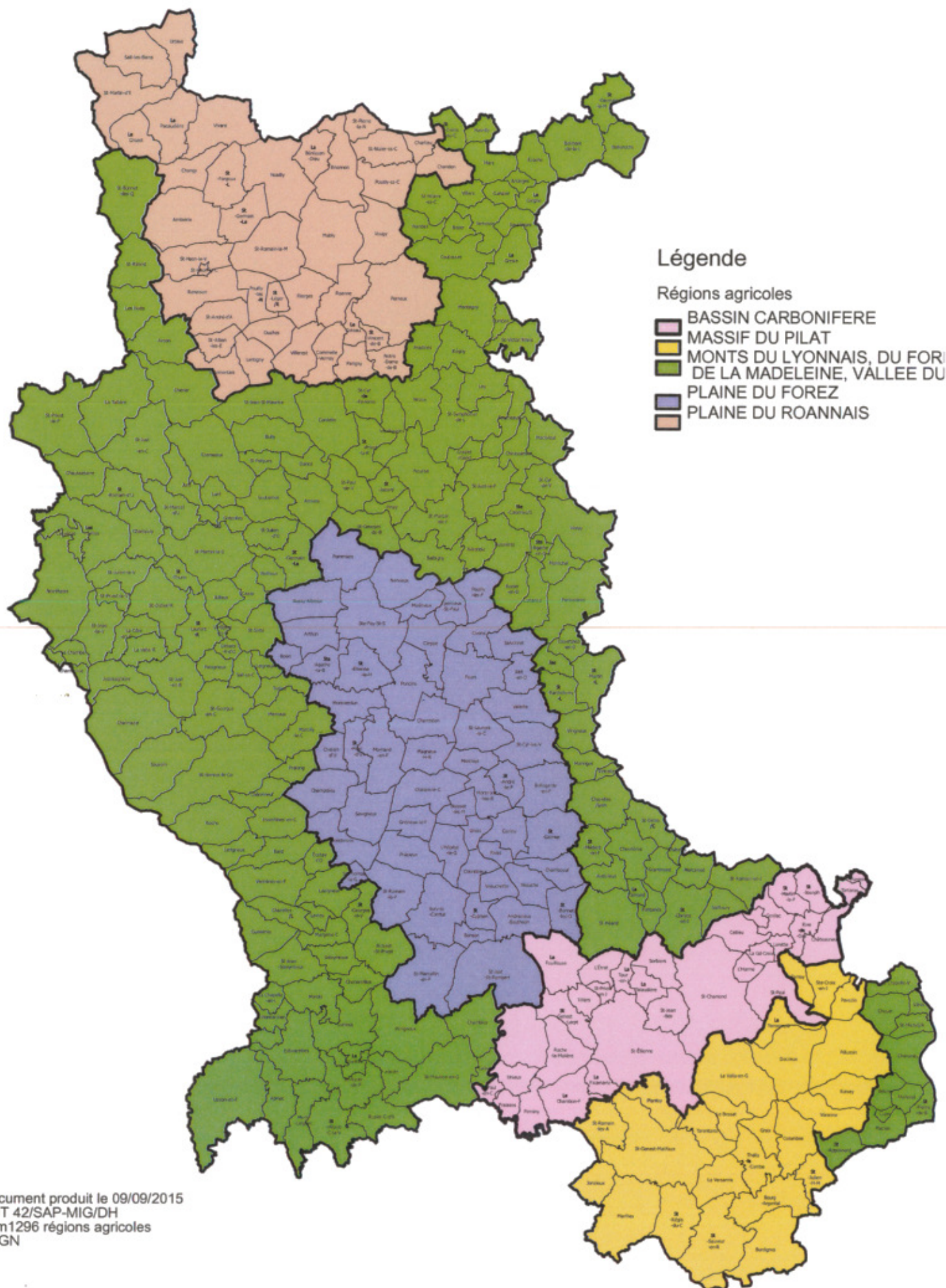
ARTICLE 24 : Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Loire et le Directeur Départemental des Territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs, publié et affiché conformément à la loi, et déposé aux Archives Départementales de la Préfecture.

Fait à Saint-Etienne, 12 OCT. 2015

Le Préfet



Fabien SUDRY



ELEMENTS DE CALCUL pour le prix des fermages 2015 pour les baux conclus en quantités de denrées

Détail du calcul pour les vignes 2015

Appellation	Prix de vente brut en vrac/hl (€)	Prix du kg de vendange (€)
CONDRIEU	1328,90	7,00
ST JOSEPH	496,70	2,50
COTES DU RHONE	145,77*	
COTES DU FOREZ	123,96	0,85
COTES ROANNAISES	152,42	1,05

* détail de la règle de calcul du prix de vente du Côtes du Rhône : moyenne des rouge, rosé et blanc conventionnels :
 $137,40 + 136,80 + 163,10 = 437,30 / 3 = 145,77 - 12 \% = 128,27$

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)

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 2015 est de 5.3280/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 2015 est de 1,7050 €

Habitation à moins de 100m des bâtiments d'exploitation

Tableau des minorations (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 m2 jusqu'à 100m ² , valeur 2009	5	-1,7500	-1,0000	-1,7500	-1,0000	1,5000
Prix par m2 jusqu'à 100m ² , valeur 2015	5,3280	-1,8648	-1,0656	-1,8648	-1,0656	1,5984
Prix par m2 au-delà de 100m ²	1,5894	-0,5563	-0,3179	-0,5563	-0,3179	0,4768

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 m2 jusqu'à 100m ² , valeur 2009	5	1,6000	3,1000	6,6000
Prix par m2 jusqu'à 100m ² , valeur 2015	5,3280	1,7050	3,3034	7,0330
Prix par m2 au-delà de 100m ²	1,5894	0,5420	0,9854	2,0980

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 2015 :

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 -1.0656 €/m²), et -20% pour le manque de confort. (soit -1.0656 €/m²)

Valeur locative pour les 100 premiers m² = $5,3280 - 1,0656 - 1,0656 = 3,1968$ €/m²

Valeur locative pour les 30 m² supplémentaires = $1,5894 - 0,3179 - 0,3179 = 0,9536$ €/m²

2^{ème} étape : calcul du loyer mensuel.

Valeur locative pour les 100 premiers m² = $3,1968 \times 100 = 319,68$ €

Valeur locative pour les 30 m² supplémentaires = $0,9536 \times 30 = 28,61$ €

Montant mensuel du loyer : 348,29 €

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 = $5,3280 - 1,8648 - 1,8648 = 1,5984$ €/m²

Valeur locative pour les 30 m² supplémentaires = $1,5894 - 0,5563 - 0,5563 = 0,4768$ €/m²

2^{ème} étape : calcul du loyer mensuel

Valeur locative des 100 premiers m² = $1,5984 \times 100 = 159,84$ €

Valeur locative des 30 m² supplémentaires = $0,4768 \times 30 = 14,30$ €

Montant mensuel du loyer : 174,14 €

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 2015 :

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 -1,0656 €/m²), et -20% pour le manque de confort. (-1,0656 €/m²)

Valeur locative avant majoration pour les 100 premiers m² = $5,3280 - 1,0656 - 1,0656 = 3,1968$ €/m²

Valeur locative avant majoration pour les 60 m² supplémentaires = $1,5894 - 0,3179 - 0,3179 = 0,9536$ €/m²

2^{ème} étape : calcul de la valeur locative réelle en appliquant une majoration. De 1,7050 €/m²/mois à la valeur de 3,1968 €/m²/mois, soit une valeur locative réelle de $3,1968 + 1,7050 = 4,9018$ €/m²/mois

3^{ème} étape : calcul du loyer mensuel.

Valeur locative pour les 100 premiers m² = $4,9018 \times 100 = 490,18$ €

Valeur locative pour les 60 m² supplémentaires = $(0,9536 + 0,5420) \times 60 = 89,74$ €

Montant mensuel du loyer : 579,92 €

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 = $5,3280 - 1,8648 - 1,8648 + 1,7050 = 3,3034$ €/m²

Valeur locative pour les 60 m² supplémentaires = $1,5894 - 0,5563 - 0,5563 + 0,5420 = 1,0188$ €/m²

2^{ème} étape : calcul du loyer mensuel

Valeur locative des 100 premiers m² = $3,3034 \times 100 = 330,34$ €

Valeur locative des 60 m² supplémentaires = $1,0188 \times 60 = 61,13$ €

Montant mensuel du loyer : 391,47 €

Actualisation des loyers par m²
(pour les baux conclus avant le 22 septembre 2009)

Extrait de l'arrêté préfectoral AG n°96-002 du 25 janvier 1996

- Catégorie 1 : maison ancienne sans aucun confort, n'ayant que le clos, le couvert, un seul point d'eau et l'électricité en 220 V :
- Catégorie 2 : maison ancienne en bon état comprenant l'installation eau froide et chaude et l'électricité 220/380 V :
- avec minoration de :
 - 15 % pour absence de salle d'eau,
 - 10 % pour absence de WC intérieur,
 - avec majoration de :
 - 20 % pour présence de chauffage central,
 - 20 % pour insolation de tous les murs extérieurs et les combles,
 - 10 % pour présence de fosse septique et épandage des eaux usées,
 - 5 % pour présence d'un garage à voitures ou sous-sol.
- Catégorie 3 : maison individuelle indépendante de tout autre bâtiment, comportant tous les éléments de confort précités et entièrement construits après la date du 21 novembre 1990. La surface locative prise en considération pour le calcul étant plafonnée à 100 m².

DEPARTEMENT DE LA LOIRE
DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'AGRICULTURE

Enregistré au Bureau du Courrier
et de la Coordination le 31 Mai 1971
sous le n° 71-93

Le Préfet de la Loire,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

- * Vu la loi 67-560 du 12 juillet 1967,
- * Vu la loi 67-561 du 12 juillet 1967 et son décret d'application n° 68-976 du 9 Novembre 1968, relatifs à l'amélioration de l'habitat,
- * Vu le décret 70-176 du 5 Mars 1970 fixant le barème national à partir duquel les préfets pourront établir des tables d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit en application de l'article 848 (1er) du code rural,
- * Vu l'avis émis par la Commission Départementale Consultative des baux ruraux dans sa séance du 7 Avril 1971,

ARRETE

Article 1er - Les tables d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit en application de l'article 848 (1er) du Code Rural, sont arrêtées comme suit pour l'ensemble du département de la Loire :

A - Bâtiments d'exploitation :

- | | |
|--|--------|
| 1) - Ouvrages autres que ceux définis aux 3e et 4e en matériaux lourds ou demi-lourds, tel 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 3e et 4e en matériaux légers tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et amiante-ciment ; ossatures 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..... | 20 ans |
| 4) - Autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment..... | 20 ans |

B - Ouvrages incorporés au sol

- 1) - Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au 2e :
 - a) Installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage notamment 25 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..... 20 ans
 - b) Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement..... 15 ans

Article 2 - M. le Secrétaire Général de la Loire, M. l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Agriculture, 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 de la Préfecture.

Fait à Saint-Etienne, le 13 Mai 1971

Pour copie conforme
L'Ingénieur en Chef,
Directeur Départemental
de l'Agriculture,

M. MONNIER

Le PREFET
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,

Signé : E. CAMATA

ENREGISTREMENT

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

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

Régis 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, professions), né(e) le :

à : demeurant à :

et

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

à : demeurant à :

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

et

Entre les soussignés :

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

à : demeurant à :

et

M., Mme : (nom, prénom, professions), 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 10 novembre

CESSION – ASSOCIATION A BAIL – SOUS LOCATION

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail sauf si la cession est consentie avec l'agrément 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 foin 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 prés 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 culturales 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 foin 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 semestrielle 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 »