



PRÉFET DE LA CHARENTE

Direction départementale des territoires
Service de l'économie agricole et rurale

Arrêté
déterminant les valeurs locatives normales des terres nues,
des bâtiments d'exploitation et d'habitation dans le cadre des baux ruraux.

Le Préfet de la Charente,
Chevalier de la légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du mérite

Vu les dispositions du code rural relatives au statut du fermage et notamment les articles L.411.11 à L.411-24 ;
Vu la loi n° 95.2 du 2 janvier 1995 relative aux prix des fermages ;
Vu le décret n° 95.624 du 6 mai 1995 relatif aux prix du bail et modifiant les articles R 411.1 à R 411.8 du code rural ;
Vu l'arrêté préfectoral du 9 octobre 2015 déterminant les valeurs locatives normales des terres nues et des bâtiments d'exploitation et le loyer de la maison d'habitation dans le cadre des baux ruraux ;
Vu l'avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux dans sa séance du 15 septembre 2016 ;

Sur proposition de la Directrice Départementale des Territoires ;

ARRÊTE

TITRE I : GÉNÉRALITÉS

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION

Le prix du fermage est constitué :

- du loyer des terres nues exprimé en monnaie ;
- du loyer des vignes exprimé en denrée ;
- du loyer des bâtiments d'exploitation ;
- du loyer des bâtiments d'habitation exprimé en monnaie.

Concernant les baux en cours, le prix de location des bâtiments ne peut, sous réserve des dispositions figurant au 1^{er} alinéa de l'article L 411-13 du code rural, être révisé que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de 9 ans. À défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe le nouveau prix du bail.

ARTICLE II : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire devra être obligatoirement réalisé entre les parties.

TITRE II : LOYER DES TERRES NUES EN ZONE DE POLYCLTURE

ARTICLE III : VALEURS MINIMALES ET MAXIMALES

Le prix du bail est fixé en monnaie à l'intérieur d'une fourchette établie, chaque année, par un arrêté préfectoral, dans chacune des catégories retenues.

ARTICLE IV : ACTUALISATION DES LOYERS

Le prix du fermage est révisé chaque année par application de l'indice national des fermages fixé par arrêté ministériel.

ARTICLE V : VALEUR LOCATIVE DES TERRES

La valeur locative est fonction :

- de la qualité des terres,
- de la durée du bail et de la présence d'une clause de reprise éventuelle en cours de bail.

Les terres font l'objet d'une notation établie par le bailleur et le preneur sur 88 points.

La valeur locative des terres tient compte des critères suivants, en fonction des cultures pratiquées :

- | | |
|--|-----------|
| - qualité des terres : | 58 points |
| - morcellement, forme des parcelles et présence d'arbres : | 12 points |
| - accès et éloignement des îlots de culture : | 12 points |
| - relief et exposition : | 6 points |

Cinq qualités de terres sont ainsi définies :

- « TERRES EXTRA » : terres profondes et d'excellente fertilité permettant des rendements élevés et réguliers sans nécessité d'irrigation ou de drainage.
- « TERRES DE 1^{ère} QUALITÉ » : terres profondes de bonne fertilité sans pierre pouvant gêner le travail du sol ou la récolte.
- « TERRES DE 2^e QUALITÉ » : terres de Champagne, groies profondes et argiles à silex.
- « TERRES DE 3^e QUALITÉ » : terres peu profondes, caillouteuses, de faible capacité de rétention en eau (petites groies).
- « TERRES DE 4^e QUALITÉ » : terres très peu profondes ou très humides, sans amélioration sensible possible.

ARTICLE VI : LES CATÉGORIES

Compte tenu du nombre total de points obtenus, les terres sont classées en cinq catégories :

- | | |
|--------------------------------|----------------|
| - 1 ^{ère} catégorie : | > 85 points |
| - 2 ^{ème} catégorie : | 71 à 85 points |

- 3^{ème} catégorie : 56 à 70 points
- 4^{ème} catégorie : 40 à 55 points
- 5^{ème} catégorie : inférieure à 40 points

ARTICLE VII : LES ACTIVITÉS ÉQUESTRES

Pour les activités équestres la valeur locative des terres labourables et des prés destinés à l'alimentation des équins est identique aux valeurs fixées en polyculture-élevage.

Cependant la valeur locative des immeubles non bâtis spécifiques aux activités équestres tels que les manèges non couverts, les carrières, les aires d'exercice est comprise entre des valeurs minimales et maximales actualisées chaque année en fonction de la variation de l'indice des fermages. Ces montants sont déterminés par l'arrêté annuel fixant les maxima et minima des loyers pour les terres nues en zone polyculture-élevage, ainsi que les bâtiments d'exploitation et d'habitation.

TITRE III : LOYER DES TERRES NUES EN ZONE VITICOLE

ARTICLE VIII : DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La qualité des vignes fait l'objet d'une notation établie par le bailleur et le preneur sur 88 points.

La qualité des vignes est fonction :

- de la qualité, de l'état des plantations (écartement) 60 points
- de l'éloignement des parcelles 6 points
- de l'exposition 22 points

Toutefois, les vignes présentant un potentiel de production égal ou supérieur à 10 Hl d'alcool pur à l'hectare pourront être notées jusqu'à 100 points.

Trois catégories sont retenues :

- 1^{ère} catégorie : 80 à 100 points
- 2^{ème} catégorie : 60 à 80 points
- 3^{ème} catégorie : inférieure à 60 points.

ARTICLE IX : QUANTITÉ DE DENRÉE

Le prix du bail est fixé en hectolitres d'alcool pur par hectare à l'intérieur d'une fourchette établie, comme suit, dans chacune des catégories retenues.

CATÉGORIES	NOMBRE DE POINTS	QUANTITÉ EN HL AP/Ha	
		Minimum	Maximum
1	81 à 100	1.15	1.80
2	60 à 80	0.8	1.15
3	Inférieur à 60	0.6	0.8

ARTICLE X : PRIX DE LA DENRÉE

Le prix de l'hectolitre d'alcool pur est fixé annuellement et pour chacun des crus par l'arrêté préfectoral fixant le prix des vins pour le calcul des fermages.

ARTICLE XI : PAIEMENT DU FERMAGE VITICOLE

Le fermage pour le vin, payé à échéance du 29 septembre de l'année N correspond à la récolte de la même année.

Un acompte sera versé en fin d'année civile sur la base de 80% du prix du fermage de l'année N-1. En fin de campagne viticole, une fois les débouchés de la récolte connus, l'arrêté préfectoral visé à l'article VII fixant le prix du vin-fermage (exprimé en alcool pur) est publié à partir du mois de juin de l'année N+1. Le fermier verse alors le solde du fermage de l'année N dès parution dudit arrêté.

TITRE IV : VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

ARTICLE XII : LES CATÉGORIES

CATÉGORIES
<u>Catégorie 1 (exceptionnelle) :</u> Bâtiments récents correspondant parfaitement aux besoins spécifiques de l'exploitation
<u>Catégorie 2 : bâtiments</u> <ul style="list-style-type: none">• fonctionnels répondant à une agriculture moderne et aux normes européennes au jour de la signature du bail,• ne nécessitant pas de travaux de mise en conformité avec le règlement sanitaire départemental pour l'utilisation prévue par le preneur,• permettant d'effectuer dans des conditions rationnelles les opérations de stockage, de traitement, de conditionnement des récoltes, des pailles et des fourrages ainsi que les opérations d'alimentation des animaux et d'évacuation des fumiers et déchets de toutes natures,• disposant des accès et fournitures de fluides nécessaires aux travaux ci-dessus.
<u>Catégorie 3 :</u> Bâtiments en bon état mais ne disposant pas de tous les équipements énumérés à la 2 ^{ème} catégorie où dont l'agencement et l'équipement ne correspondent pas en tout points à ce qui est exigé, pour qu'ils soient classés dans cette même 2 ^{ème} catégorie <i>Coefficient de vétusté compris entre 0,5 et 1.</i>
<u>Catégorie 4 :</u> Bâtiments de dimensions inadaptées ou auxquels il manque des éléments d'équipements ou ayant des accès restreints. <i>Coefficient de vétusté compris entre 0,2 et 1.</i>
<u>Catégorie 5 :</u> Plus-value sur les bâtiments vinaires avec une couverture en ciment (par hl). <i>Coefficient de vétusté compris entre 0,5 et 1</i>
<u>Catégorie 6 :</u> Bâtiments concernant les activités équestres.

ARTICLE XIII : DÉTERMINATION DES LOYERS

Les montants extrêmes des loyers des bâtiments d'exploitation, déterminés en fonction de l'appartenance aux catégories ci-après, sont fixés par l'arrêté fixant les maxima et minima des loyers pour les terres nues en zone polyculture-élevage, ainsi que les bâtiments d'exploitation et d'habitation et actualisés annuellement par application de l'indice national des fermages.

TITRE V : VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

ARTICLE XIV : GRILLE DE POINTS :

La grille ci-dessous permet d'évaluer le nombre de points attribuables à un logement en fonction des critères d'entretien et de conservation, de confort et de situation

DESCRIPTIF		POINTS
CRITÈRES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION		
GROS OEUVRE		
TRÈS BON	Construction neuve	2 à 10 points
BON	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales	
MOYEN	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures	
MÉDIOCRE	Murs ou charpente présentant des déformations importantes	
TOITURE		
TRÈS BON	Neuve	2 à 10 points
BON	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état	
MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en mauvais état.	
MÉDIOCRE	Défauts d'étanchéité dus ou non à une déformation de la toiture	
MENUISERIES		
TRÈS BON	Habitation bénéficiant d'une isolation aux normes ayant conservé malgré son âge toutes ses qualités initiales avec ouvertures en double vitrage et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	2 à 10 points
BON	Bon état de fonctionnement et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	
MOYEN	Peintures faites depuis plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies non assurée. Jeu des portes et fenêtres	
MÉDIOCRE	Étanchéité à la pluie pratiquement nulle ou fermetures mal assurées	
ENDUITS EXTÉRIEURS		
TRÈS BON	Neuf	2 à 10 points
BON	Murs plans dont les enduits sont en parfait état	
MOYEN	Enduits présentant quelques dégradations	
MÉDIOCRE	Enduits en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés	

CARRELAGE ET SOL		
TRÈS BON	Neuf	2 à 10 points
BON	Sol uni propre et d'entretien facile	
MOYEN	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces, augmentant les difficultés d'entretien	
MÉDIOCRE	Sol présentant des tassements ou absence de carrelage ou de sol cimenté permettant la pause de revêtement	
TOTAL		10 à 50 points
CRITÈRES DE CONFORT		
ÉLECTRICITÉ		
TRÈS BON	Installation en très bon état comportant au minimum une lampe et plusieurs prises de courant par pièce permettant l'utilisation d'appareils thermiques, ainsi qu'une prise téléphonique permettant l'accès à internet	8 à 10 points
BON	Installation en bon état général, comportant au minimum une lampe et une prise de courant par pièce, et permettant l'utilisation d'appareils thermiques	
ÉQUIPEMENT SANITAIRE		
Habitation comptant plus de 3 postes d'eau chaude et 2 WC minimum		3 à 10 points
Habitation comptant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC		
Habitation comptant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC		
MODE DE CHAUFFAGE		
Chauffage de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée		3 à 10 points
Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement		
Absence de chauffage ou chauffage notablement insuffisant pour l'ensemble du logement		
VENTILATION		
Notation selon que la maison est très humide ou au contraire très saine et sèche		4 à 10 points
Notation selon que la maison est équipée ou non de VMC		5 à 10 points
TOTAL		23 à 50 points
CRITÈRE DE SITUATION		
SITUATION ORIENTATION		
Notation selon que la façade principale, comportant le plus d'ouvertures, est exposée au nord ou au contraire au sud		6 à 10 points
PROXIMITÉ AVEC L'EXPLOITATION		
Notation selon que l'habitation est plus ou moins proche des bâtiments d'exploitations, avec ou sans entrée indépendante		5 à 10 points
TOTAL		11 à 20 points

TOTAUX

MAXIMUM : 120 points

MINIMUM : 44 points

ARTICLE XV : CATÉGORIES DE LOGEMENT :

En fonction du nombre de point obtenu à partir de la grille précédente les logements sont répartis en 4 catégories :

CATÉGORIES	Nombre de points
1	106 à 120
2	86 à 105
3	66 à 85
4	44 à 65

ARTICLE XVI : DÉTERMINATION DES LOYERS :

Les valeurs des minima et maxima des loyers applicables aux logements en fonction de l'appartenance aux catégories définies ci-dessus, sont fixées par l'arrêté fixant les maxima et minima des loyers pour les terres nues en zone polyculture-élevage, ainsi que les bâtiments d'exploitation et d'habitation et actualisés annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE au 4^{ème} trimestre de l'année.

ARTICLE XVII : SURFACE PRIVATIVE ET IMPORTANCE DU LOGEMENT :

1) Définition :

Conformément à l'article R411-1 du code rural, les prix s'appliquent 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 de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. »

« Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie 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. »

2) Importance du logement :

Conformément à l'article R411-11 du code rural, les minima et maxima sont arrêtés en fonction de l'importance des logements loués. En conséquence, la valeur locative telle que définie à l'article XVI doit s'inscrire dans une fourchette allant de 24 à 72 €/m²/an jusqu'à 100 m².

Pour la superficie comprise entre 101 et 120 m², ces prix subissent une réfaction de 10 %.

Pour la superficie comprise entre 121 à 150 m², ces prix subissent une réfaction de 50 %.

Pour la superficie supérieure à 151 m² ces prix subissent une réfaction de 80 %.

TITRE VI : MAJORATION ET MINORATION DES FERMAGES

ARTICLE XVIII : MAJORATION :

Les montants des fermages, tels qu'ils résultent de l'application des dispositions des articles qui précèdent peuvent subir des augmentations liées à la durée du bail. Pour l'ensemble du département de la Charente, les baux d'une durée supérieure à 9 ans ouvrent droit, selon le cas, aux majorations ci-après :

- baux d'une durée minimum de 12 ans 5%;
- baux d'une durée minimum de 15 ans 10 %;
- baux d'une durée minimum de 18 ans 18 %.

Pour les baux de plus de 18 ans, les quantités sont déterminées d'un commun accord entre bailleur et preneur.

ARTICLE XIX : MINORATION :

Pour les baux renouvelés comportant, en application de l'article L.411.6 alinéa 1 du code rural, une clause de reprise à la fin de la sixième année, la valeur locative normale est minorée de 5 %.

ARTICLE XX :

L'arrêté préfectoral du 09 octobre 2015 déterminant les valeurs locatives normales des terres nues et des bâtiments d'exploitation et le loyer de la maison d'habitation dans le cadre des baux ruraux est abrogé.

ARTICLE XXI :

La secrétaire générale de la préfecture et la directrice départementale des territoires sont chargés, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Angoulême, le - 5 Oct. 2016

Le Préfet,



Pierre N'GAHANE