

**ANNEXE I à l'Arrêté Préfectoral N° 3849/2007  
en date du 24/10/2007**

**CATEGORIE DE TERRE**

CRITERES	Coeff.	NOTES				
		Maraîcher	Terre labourable en plaine	Verger	Terre labourable polyculture	Prairie permanente
<b>I-QUALITE DE LA TERRE</b>	<b>10</b>					
Très bonne		3	3	2	5	4
Bonne		2	2	2	4	3
Moyenne		1	1	1	3	2
Passable		0	0	0	1	1
<b>II – ARROSAGE</b>	<b>8</b>					
A volonté naturel		3	3	2	3	3
Règlementé naturel		2	2	1	2	2
A volonté pompage		2	2	1	1	2
Néant		0	0	0	0	0
<b>III – ABRIS (NATURELS)</b>	<b>4</b>					
Très efficace		4	3	3	-	-
Moyennement efficace		2	2	2	-	-
Peu efficace		1	1	1	-	-
Néant		0	0	0	-	-
<b>IV – ETAT DES PLANTATIONS ET CULTURES</b>	<b>6</b>					
Excellent état		-	-	3	-	1
Etat moyen		-	-	2	-	0
Passable		-	-	0	-	0
<b>V- ECOULEMENT DES EAUX</b>	<b>4</b>					
Assuré		3	3	3	1	2
Moyen		2	1	1	0	1
Inondable		-1	0	-1	-1	0
<b>VI – EXPOSITION</b>	<b>4</b>					
Bonne		2	2	2	-	-
Normale		1	1	1	-	-
Froide		0	0	0	-	-
Gélive		-1	-1	-2	-	-
<b>VII – COMMODITES d'EXPLOITATION (accès pente)</b>	<b>2</b>					
Bon		2	2	2	4	4
Moyen		1	1	1	3	2
Passable		0	0	0	1	1
<b>VIII – SUPERFICIE</b>	<b>2</b>					
Superficie à 2ha		3	5	5	7	7
De 1,50 à 1,99 ha		2	4	4	6	6
De 1,00 à 1,49 ha		2	2	2	4	2
De 0,50 à 0,99 ha		1	0	0	0	1

NB : le classement ainsi obtenu, après signature et accord des deux parties équivaut à « un état des lieux ».

**GRILLE CARACTERISTIQUE DE LA  
MAISON D'HABITATION**

Les critères peuvent être regroupés en 3 grands groupes :

**GROUPE 1 : Caractéristiques des pièces habitables** 37

→ séjour et bureau de l'exploitant	10
→ cuisine	3
→ chambres (6 points par chambre)	24

**GROUPE 2 : Confort général** 32

→ conception, répartition	8
→ sols	6
→ ouvertures	10
→ situation dégagée des bâtiments d'exploitation	5
→ site, accès et proximité des services	3

**GROUPE 3 : Eléments d'équipement** 31

→ salle de bains	7
→ WC	7
→ Chauffage	8
→ Electricité	4
→ isolation	5

D'un commun accord, les parties pourront moduler les indices afférents à plusieurs paramètres existants.

**ANNEXE III à l'Arrêté Préfectoral N° 3849/2007**  
**en date du 24/10/2007**

<b>CULTURES PERMANENTES</b> <b>LISTE DES DENREES et QUANTITES par catégorie/ha</b>
---

**CULTURES FRUITIERES**

Fruits/kg/ha/an	1 <sup>ère</sup> catégorie	2 <sup>ème</sup> catégorie	3 <sup>ème</sup> catégorie	4 <sup>ème</sup> catégorie	5 <sup>ème</sup> catégorie
Abricots	1650	1320	990	660	330
Pêches	1650	1320	990	660	330

Le fermage peut être calculé à partir d'une ou plusieurs denrées, que ces denrées soient ou non cultivées sur le fonds loué.

Le choix de deux denrées est vivement conseillé.

**VITICULTURE**

**→ Pour les parcelles plantées en vigne au moment de la conclusion du bail, et pour les parcelles plantées ou replantées en cours de bail, et dont l'investissement de plantation ou replantation, hors main d'œuvre est financé par le bailleur :**

la valeur locative sera arrêtée par les parties dans une fourchette comprise entre le 22,50% et le 16,66% du rendement moyen des cinq dernières années précédant la conclusion du bail. Ce rendement moyen pourra être réajusté pour les plantations nouvelles.

**→ Pour les parcelles plantées sur des parcelles en nature de terre nue au moment de la conclusion du bail, ou replantées en cours de bail, et dont l'investissement de plantation est financé par le preneur :**

La valeur locative sera arrêtée par les parties dans une fourchette comprise entre le 16,66% et le 11,80% du rendement moyen des cinq dernières années précédant la conclusion du bail.

**→ Dispositions générales :**

Les denrées retenues seront celles figurant sur les déclarations de récoltes dont la production est effectivement autorisée sur le fonds loué le jour de la signature du bail.

Pour les vins de table, une équivalence en vin de 11 degrés devra être faite et servira de base au calcul du prix du bail à ferme.

Concernant les vins d'Appellation d'Origine Contrôlée, au cas où interviendrait en cours de bail une modification dans les rendements annuels et, afin que la quantité, toutes catégories de vins confondues, demeure constante pendant le durée du bail, la variation de la quantité en hectolitre de moût AOC sera répercutée en plus ou en moins sur le volume des vins de table.

L'équivalence en vins de table se fera à égalité de volume sur la base d'un vin de 14 degrés pour les Vins Doux Naturels et 12 degrés pour les Côtes du Roussillon.

Pour les Rivesaltes et Grand Roussillon est pris en compte à partir de la récolte 1999 incluse, le rendement moyen départemental constaté par la Commission Consultative des Baux Ruraux. Cependant les parties pourront d'un commun accord, soit pour une ou plusieurs années de production, soit pendant toute la durée du bail, prendre en compte le rendement constaté sur la déclaration de récolte individuelle du preneur.

Pour le Muscat de Rivesaltes, est pris en compte à partir de la récolte 2003 incluse, le rendement moyen départemental constaté par la Commission Consultative des Baux Ruraux. Cependant les parties pourront d'un commun accord, soit pour une ou plusieurs années de production, soit pendant toute la durée du bail, prendre en compte le rendement constaté sur la déclaration de récolte individuelle du preneur.

### **COTATION DES DENREES**

Les denrées seront cotées annuellement pour la période allant du 1<sup>er</sup> novembre au 30 octobre sur l'ensemble du département, exception faite pour la pêche pour laquelle deux régions sont définies selon la situation du fonds loué.

La Région 1 « Prades Vinça » correspond au canton de Vinça, exception faite des communes d'Ille/Têt, St Michel de Llotès, Casefabre et Bouleternère.

La Région 2 correspond au reste du département.

**RECOMMANDATION DE LA COMMISSION  
CONSULTATIVE**

**❶ Fermages en arboriculture exprimés en quantité de denrées :**

Le choix de 2 denrées pour constituer un panier d'indexation est conseillé pour la conclusion de nouveaux baux.

**❷ Fermages en arboriculture ou cultures maraîchères :**

→ Pour les baux en cours :

Il est conseillé aux parties ayant un fermage exprimé avec plusieurs denrées arboricoles et maraîchères, d'exprimer d'un commun accord la valeur locative en monnaie, base 100 en 1994, en prenant en compte les prix préfectoraux des denrées de novembre 1994.

En pareil cas, il est recommandé de préciser cet accord par écrit par avenant au contrat de bail.

→ Pour les nouveaux baux :

Il est conseillé aux parties d'exprimer le fermage en monnaie.

**❸ Fermages en viticulture :**

→ Pour les baux en cours :

Il est conseillé aux parties de conserver un fermage exprimé en denrée.

→ Pour les nouveaux baux :

Il est conseillé aux parties d'exprimer le fermage en denrées. En fait, seule cette technique permet au cours du bail de prendre en compte l'évolution des possibilités de production proposées par les syndicats de crus en vin d'Appellation, en particulier pour le Muscat de Rivesaltes et le VDN Rivesaltes.

**❹ Le tableau indicatif de la feuille jaune :**

Les exploitants fermiers et les propriétaires bailleurs sont familiarisés avec les informations de valeur locative mentionnées dans la feuille jaune établie d'un commun accord avec les représentants des Sections preneurs et bailleurs de la FDSEA.

Afin de maintenir une continuité dans ces informations, la Commission souhaite à l'avenir maintenir cette référence informelle.

Le tableau de valeur locative par catégorie et par zone sera actualisé chaque année par application de l'indice des fermages de la région agricole n 2, base 100 en 1994.