

PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES

Perpignan, le 24/10/2007

Direction Départementale
de l'Agriculture et de la Forêt
des Pyrénées Orientales

ARRETE PREFECTORAL N° 3849 / 2007

**Fixant le montant du fermage des terres et bâtiments d'exploitation
suivant leur classement par catégorie de terres, les maxima et
minima par type d'exploitation, l'indice des fermages applicable
par région agricole naturelle, la liste des denrées et les quantités
applicables pour les cultures permanentes**

**Le Préfet des Pyrénées-Orientales,
Chevalier de la Légion d'honneur ,**

Vu les dispositions du Livre IV titre I du Code Rural, relatives au statut de fermage et notamment l'article L.411-11 du Code Rural et l'article L. 411-12 modifiés,

Vu l'Arrêté Préfectoral du 1^{er} octobre 2001 fixant la liste des denrées de la production locale ou régionale devant servir exclusivement de base au calcul des prix des baux à ferme et quantités de denrées représentant la valeur locative normale des biens loués à ferme,

Vu les propositions formulées par la Commission Consultative des Baux Ruraux au cours de sa séance du 25 septembre 2007,

Vu l'avis de Monsieur L'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

Sur proposition de Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des PYRENEES-ORIENTALES

ARRETE

SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES BAUX

Article 1.1 - Catégorie de terres

Les terres louées à ferme sont classées en cinq catégories, exception faite pour la viticulture.

Le classement dans l'une de ces catégories, s'obtient en additionnant les notes de références données en annexe I au présent arrêté.

Le total des points obtenus pour chaque nature de terrain correspond au classement suivant :

- première catégorie de 90 à 100
- deuxième catégorie entre 75 et 89
- troisième catégorie entre 45 et 74
- quatrième catégorie entre 30 et 44
- cinquième catégorie inférieur ou égal à 29

Les quantités de denrées pour les cultures permanentes, les maxi par type d'exploitation, fixés pour les terres de première catégorie constituent un maximum, et les quantités de denrées pour les cultures permanentes, les mini par type d'exploitation, fixés pour les terres de cinquième catégorie constituent un minimum.

Article 1.2 - Modulations du montant du fermage

Pour tenir compte de l'état et de l'importance des bâtiments d'exploitation les deux parties pourront opérer une majoration ou une minoration de 5 à 15% du montant du fermage.

Une majoration ou une diminution du montant du fermage permet aux deux parties de prendre en considération :

- Les clauses de reprises en cours de bail : minoration de 10% maximum ;
- Les clauses restrictives des droits de la famille du preneur : minoration de 10% maximum ;
- La durée du bail :
 - bail de 18 ans = majoration de 10%

- bail de 25 ans = majoration de 12%
- bail de carrière = majoration de 1% par an

’ L’ensemble des majorations et minorations mentionnées ci-dessus s’entend comme applicable au fermage de base défini à l’Annexe III et à l’article 2 -4 du présent Arrêté.

Article 1.3 - Valeur locative des bâtiments d’habitation

’ Le loyer des maisons d’habitation est individualisé et fixé en monnaie au sein du bail rural.

La valeur locative de la maison d’habitation destinée au logement du chef d’exploitation est fixée en comparaison d’une maison de type F5 en bon état d’entretien, répondant aux conditions d’habitabilité permettant de pouvoir prétendre aux aides au logement.

Il n’est pas tenu compte des pièces excédant celles d’un type F5, ni des travaux réalisés par le preneur.

’ Le loyer effectif de la maison d’habitation est calculé sur la base :

A - du loyer mensuel de référence (L)

Trois niveaux de « loyer » de référence sont déterminés en fonction de la situation de l’habitation par rapport aux dessertes par les réseaux collectifs d’assainissement et d’alimentation en eau.

Niveau 1 - maison branchée sur un réseau collectif d’assainissement et d’alimentation en eau = 406•/mois

Niveau 2 - maison branchée sur un réseau collectif d’alimentation en eau et équipée d’un système individuel d’assainissement = 293 •/mois

Niveau 3 – maison non branchée sur un réseau collectif d’assainissement et d’alimentation en eau = 203•/mois

Ces niveaux correspondent à l’indice du coût de la construction retenu pour le premier trimestre 2007 = 1406.

B- des caractéristiques du logement (N : note sur 100 points)

’ Les calculs de notation sur 100 points sont arrêtés d’un commun accord entre les parties au moment de la conclusion du bail au moyen de la grille figurant en annexe II au présent Arrêté.

Loyer effectif mensuel : $L \times N/100$

’ Le loyer mensuel de référence de la maison d’habitation « L » est indexé chaque année sur l’évolution de l’indice INSEE, coût de la construction, publié au Journal Officiel le 1^{er} janvier.

’ Les baux en cours sont mis en conformité avec ces nouvelles dispositions par accord amiable ou à défaut par le Tribunal Paritaire des Baux ruraux à la demande d’une des parties.

Cette mise en conformité interviendra au plus tard 3 ans après la publication de la décision fixant les maxima et les minima prévus à l’article L 411 -11 du Code Rural, ou dès le premier jour du mois suivant la publication de cette décision lorsque des améliorations ont été apportées par le bailleur aux bâtiments d’habitation depuis moins de 6ans.

La durée d'amortissement de la maison d'habitation est arrêtée d'un commun accord entre les parties ou à dire d'expert dans la fourchette nationale (document de rattachement N° 2).

ˆ Modalités de paiement et d'indexation

- Le paiement du loyer des bâtiments d'habitation s'effectue, sauf accord différent entre les parties, par semestre à terme échu.
- Le loyer de la maison d'habitation est indexé à chaque année sur l'évolution de l'indice du coût de la construction en prenant en compte l'indice en vigueur au début de chaque période annuelle.

SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BAUX EXPRIMES EN MONNAIE

Article 2.1 - Dispositions générales

ˆ La valeur locative des terres et bâtiments d'exploitation loués par bail à ferme est exprimée en monnaie exception faite pour les cultures permanentes (viticoles, arboricoles, oléicoles, agrumicoles) pour lesquelles le fermage peut être exprimé en denrées.

ˆ Le montant du fermage est indexé annuellement sur l'évolution de l'indice des fermages fixé pour chacune des régions agricoles du département des Pyrénées-Orientales.

ˆ L'indice des fermages sera établi par Arrêté Préfectoral au 1^{er} octobre de chaque année. Il sera exprimé en indice base 100 en 1994 et en % de variation d'une année sur l'autre.

ˆ Pour chaque catégorie de terre, par type d'exploitation, les parties peuvent fixer librement le montant du fermage dans la fourchette exprimée en monnaie comprise entre la valeur maximum et la valeur minimum. Ces valeurs maxi et min sont indexées annuellement par application de l'indice des fermages.

Article 2.2 - Définition des régions agricoles

ˆ Le département des PYRENEES-ORIENTALES comprend 3 régions naturelles agricoles :

- **Région 1** = région de cultures générales, polyculture et d'élevage
- **Région 2** = région de cultures spécialisées, notamment arboricoles, maraîchères et légumières.
- **Région 3** = région viticole

ˆ La définition de ces zones prend notamment en compte

- 1/ la potentialité des terrains,
- 2/ le caractère traditionnel des cultures pratiquées dans un terroir donné,
- 3/ la destination que les parties ont voulu donner au fond loué au moment de l'établissement du contrat (volonté contractuelle).

ˆ **La région 1** correspond à la zone de montagne telle qu'elle est définie par Arrêté Ministériel, à l'exclusion des communes ou parties de communes consacrées à des cultures spécialisées et viticoles. Cette région inclut les communes ou parties de communes du reste du département consacrés à des cultures générales.

′ **La région 2** correspond au reste du département, à l'exclusion des communes ou parties de communes consacrées à des cultures générales et viticoles. Cette région inclut les communes ou parties de communes de la zone de montagne consacrées à des cultures spécialisées.

′ **La région 3** inclut les communes et parties de communes consacrées à des cultures viticoles et exclues des deux premières régions.

Article 2.3 - Composition de l'indice des fermages

′ L'indice des fermages constitue un panier d'indexation composé de plusieurs paramètres économiques fixés par Arrêté du Ministère de l'Agriculture. Il permet d'indexer le montant du fermage dans le temps.

La Commission Consultative Départementale des Baux Ruraux constate chaque année l'évolution des indices des fermages par région.

′ Il est fixé un indice des fermages par région agricole qui se compose :

Pour la région 1

Paramètres	Pondération
RBE National	40%
OTEX Bovin viande	35%
OTEX Ovin	15%
OTEX Bovin lait	10%

Pour la région 2

Paramètres	Pondération
RBE National	25%
RBE Départemental	30%
OTEX Fruit	45%
OTEX Maraîchage	0%

Le coefficient de raccordement prenant en compte la modification apportée à la composition de cet indice est de 0,84. Il sera appliqué chaque année pour le calcul de l'indice de la Région 2.

Pour la région 3

Paramètres	Pondération
RBE National	25%
RBE Départemental	25%
OTEX Vins de qualité	37%
OTEX autres vins	13%

′ Ne sont pas soumis à l'application de l'indice des fermages les charges annexes au bail à la charge du preneur (taxe d'arrosage, part d'impôts locaux sur le foncier non bâti).

Article 2.4 - Détermination des maxi et mini

′ Le loyer des terres nues et bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et minima par type d'exploitation et par catégorie de terre, base 100 en 1994. Ils sont fixés comme suit :

A/ pour les régions et 1 et 2 :

* cultures spécialisées

Euros/has		catégories de terres				
		1	2	3	4	5
Cultures légumières et maraîchères*	maxi	1 756	1 405	1 054	702	351
	mini	615	492	386	246	123
Cultures fruitières*	maxi	1 756	1 405	1 054	702	351
	mini	615	492	386	246	123
Cultures générales, polyculture élevage	maxi	101	81	61	40	20
	mini	36	29	22	14	7

B/ pour la région 3 :

En viticulture le maximum exprimé en monnaie est fixé au produit de 22,50% du rendement moyen des cinq dernières années précédant la conclusion du bail par le prix des denrées fixé par Arrêté Préfectoral. Le minimum exprimé en monnaie est fixé au produit de 11,80% du rendement moyen des 5 dernières années précédant la conclusion du bail par le prix des denrées fixé par Arrêté Préfectoral (Annexe III).

Article 2.5 - Dispositions applicables aux bâtiments spécialisés

‘ La valeur locative des bâtiments spécialisés est fixée en monnaie. On entend par bâtiments spécialisés les abris plastiques et serres (chapelles et serres verre), les installations spécifiques de vente directe, les bâtiments de vinification qui ne sont pas liés à un domaine viticole, comportant le matériel nécessaire au traitement des vendanges, les bâtiments d'élevage hors sol tels que porcheries, ateliers de gavage.

‘ Pour les serres de production au loyer des bâtiments spécialisés s'ajoute le loyer de la terre nue selon le barème applicable aux cultures maraîchères.

‘ Le fermage peut être fixé librement dans la fourchette comprise entre 2% et 6% de la valeur du capital immobilisé donné à bail, valeur que les parties peuvent évaluer d'un commun accord ou en tant que de besoins par recours à un expert agricole.

Article 2.6 - Modalités de paiement et d'indexation

‘ Modalités de paiement

Le prix du fermage est réglable par chèque bancaire, par virement ou en espèces.

Le paiement du loyer des terres et bâtiments d'exploitation, s'effectue sauf convention contraire entre les parties par semestre à terme échu.

‘ Modalités d'indexation

Le paiement s'effectuera en prenant en compte l'évolution de l'indice des fermages en vigueur avant la première échéance de chaque période annuelle, sauf accord contraire entre les parties.

SECTION 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BAUX EXPRIMES EN DENREE POUR LES CULTURES PERMANENTES

Article 3.1 - Dispositions Générales

‘ Par dérogation au principe général de fixation du fermage en monnaie, le loyer des cultures permanentes, notamment viticoles et arboricoles, peut être exprimé en quantité de denrées. Cette quantité est indexée annuellement sur les prix des denrées fixés par Arrêté Préfectoral.

‘ Pour les baux en cours, sauf convention contraire entre les parties, le fermage demeure exprimé en quantité de denrée et indexé sur le prix des denrées.

‘ Pour les nouveaux baux, les parties peuvent convenir d’un commun accord soit d’exprimer le fermage en denrées, soit en monnaie.

Article 3.2 - Denrées

‘ La liste des denrées qui serviront exclusivement de base au calcul du prix des baux à ferme, et les quantités maxima et minima de ces denrées représentant par nature de culture et suivant leur catégorie la valeur locative normale des biens loués à ferme, sont fixés dans le département des PYRENEES-ORIENTALES conformément à l’annexe III du présent Arrêté.

‘ Pour les cultures fruitières, les denrées retenues sont celles qui représentent au moins 10% de la production agricole finale du secteur arboricole. Par voie de conséquence, les baux exprimés en denrées qui ne sont plus côtés sont exprimés en monnaie base 100 en 1994, à défaut d’accord entre les parties de redéfinir un fermage prenant en compte les denrées retenues.

‘ Afin de tenir compte de la disposition sur le loyer des bâtiments d’habitation fixée à l’article 1.3, il est appliqué une réduction systématique de 10% à la valeur locative de base résultant de l’application des dispositions de l’annexe III en cas d’absence de maison d’habitation sur le fonds loué.

Article 3.3 - Modalités de paiement et d’indexation

‘ Modalités de paiement

Le prix du fermage est réglable soit en nature, soit en espèces, soit partie en nature et partie en espèces, pour les cultures permanentes et bâtiments d’exploitation afférents.

Les parties optent pour le mode de paiement à la conclusion du bail.

Le paiement du loyer des terres et bâtiments d’exploitation s’effectue, sauf convention particulière, par semestre à terme échu.

‘ Modalités d’indexation

Sauf convention contraire entre les parties, le paiement en espèces s’effectuera au cours moyen en vigueur au jour de l’échéance. La fixation du cours moyen est faite par Arrêté Préfectoral après avis de la Commission Consultative des Baux Ruraux en novembre de chaque année.

SECTION 4 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Article 4.1

En cas de litige, le prix du bail sera fixé par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux compétent.

Article 4.2

L'Arrêté Préfectoral du 1^{er} Octobre 2001, modifié par l'Arrêté Préfectoral N° 4644/2004 en date du 6 décembre 2004 est abrogé.

Article 4.3

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture des PYRENEES-ORIENTALES ;
Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de CERET ;
Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de PRADES ;
Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt ;
Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent Arrêté qui sera publié au recueil des Actes Administratifs.

LE PREFET,

Hugues BOUSIGES