

PRÉFET DU GARD

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Nîmes, le 27 NOV. 2019

Service économie agricole
Unité mission foncier agricole
Réf. : SL/GC
Affaire suivie par : Sylvie LAPSCHER
☎ 04.66.62.63.01
Courriel : sylvie.lapscher@gard.gouv.fr

ARRETE N° DDTM – SEA – 016

Fixant les bases de calcul des Minima et Maxima, encadrant les prix des baux ruraux dans le Gard

Le Préfet du Gard Chevalier de la Légion d'honneur

Vu les dispositions du livre IV Titre I du Code Rural et de la pêche maritime relatif aux baux ruraux, et notamment les articles L. 411-1 (partie législative), D. 410-1, et R. 411-1 à R. 411-27 (partie réglementaire) ;

Vu la loi n° 70-1298 du 31 décembre 1970 relative au bail rural à long terme, articles L. 416-1 et suivants du Code Rural et de la pêche maritime ;

Vu la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages, modifiée par les lois N°2006-872 du 13 juillet 2006, N°2008-111 du 8 février 008 et N°2010-874 du 27 juillet 2010 ;

Vu les décrets N° 95-623, N°95-624 du 6 mai 1995 et N° 2010-1126 du 27 septembre 2010 ;

Vu les ordonnances N° 2004-637 du 1^{er} juillet 2004, N°2006-870 du 13 juillet 2006 et N°2010-461 du 6 mai 2010 ;

Vu l'arrêté du ministre de l'agriculture et de la pêche en date du 10 mai 1995, modifié par l'arrêté du 3 juillet 1995, définissant les critères de classification des exploitations agricoles selon leur orientation technico-économique et établissant la liste des catégories qui peuvent contribuer à l'indice des fermages ;

Vu l'arrêté du ministre de l'agriculture et de la pêche en date du 10 mai 1995 constatant la liste des denrées ne pouvant pas entrer dans la composition de l'indice des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 95-02487 du 28 septembre 1995 fixant la composition de l'indice des fermages dans le Gard ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2012-320-0004 du 15 novembre 2012 fixant les bases de calcul des minima et maxima encadrant les prix des baux ruraux dans le Gard ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 30-2019-09-02-007 du 2 septembre 2019 donnant délégation de signature à M. André HORTH, directeur départemental des territoires et de la mer ;

Vu la décision n° 2019-AH-AG02 du 09 septembre 2019 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale ;

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 14 novembre 2019 ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} - L'arrêté préfectoral N° 2012-320-0004 du 15 novembre 2012 fixant les bases de calcul des minima et maxima encadrant les prix des baux ruraux dans le Gard est abrogé ;

ARTICLE 2 - Le présent arrêté s'applique à l'ensemble du département du Gard.

ARTICLE. 3 - DÉFINITION DE LA VALEUR LOCATIVE DE BASE

Le prix des baux à ferme, tel que défini ci-après s'entend pour un bail de neuf ans, sans clause de reprise en cours de bail.

Les différentes catégories de cultures retenues sont les suivantes :

Terres de polyculture, prairies naturelles, pacages, pâtures, landes, rizières, terrains maraîchers, terrains maraîchers oignons doux des Cévennes, aspergeraies, vergers de fruits à pépins et à noyaux, oliveraies, châtaigneraies, vignes à raisins de table, vins sans IG, vins IGP sans cépage, Vins IGP de cépages blancs, Vins IGP de cépages rouges et rosés, AOP Costières de Nîmes, AOP Côtes du Rhône Régional et Village, AOP Coteaux du Vivarais, AOP Coteaux du Languedoc, AOP Cru Lirac, AOP Cru Tavel, Roselières.

La valeur locative des différentes catégories de cultures, des bâtiments d'exploitation et des bâtiments d'habitation loués par bail à ferme est exprimée en monnaie en fonction de minima et de maxima fixés par arrêté préfectoral après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, exception faite pour les cultures permanentes viticoles, pour lesquelles le fermage peut être exprimé en monnaie ou en denrées selon les modalités du paragraphe 3.

Les prix ainsi fixés s'appliqueront aux échéances des fermages comprises entre le 1^{er} octobre de l'année de fixation et le 30 septembre de l'année suivante.

Le montant du fermage exprimé en monnaie est indexé annuellement sur l'évolution de l'indice national des fermages fixé par arrêté ministériel.

Il est exprimé en valeur d'indice et en % de variation par rapport à l'année précédente.

Au moment de la conclusion ou du renouvellement du bail, et pour chaque catégorie de cultures, les parties doivent fixer le montant du fermage dans la fourchette exprimée en monnaie comprise entre la valeur maximum et la valeur minimum. Ces valeurs maxi et mini sont indexées annuellement par application de l'indice national des fermages.

Pour la polyculture et l'élevage, ce prix s'entend, dans l'ensemble du département, pour des terres ou près normalement logés, c'est-à-dire, comprenant des bâtiments d'exploitation en état moyen d'entretien et dont la qualité et l'importance correspond à la superficie louée.

Pour la viticulture, ce prix s'entend, dans l'ensemble du département, pour des vignes logées en cave particulière ou coopérative.

Pour l'arboriculture, la valeur locative des vergers exprimée en Euros par hectare, sera établie d'un commun accord entre les parties, sous réserve que les plantations aient été effectuées aux frais du bailleur.

Lorsque les plantations auront été effectuées par le preneur et à ses frais, la valeur locative sera calculée sur la base de terres nues, selon les modalités de l'article 5. Dans ce cas, le preneur devra rendre en fin de bail des terres nues dans l'état initial, sauf accord entre les parties.

Pour le maraîchage intensif, la culture de pieds de vignes-mères et d'asperges, le prix du bail des terres destinées au maraîchage intensif (possibilité de 2 à 3 productions par an) est fixé, en fonction des équipements particuliers, de la situation et de la qualité de ces terres, selon les modalités de l'article 5.

La valeur locative des terres destinées à la culture des pieds de vignes-mères et à la plantation d'asperges, sera déterminée selon les cas particuliers par accord écrit entre les parties.

1. Barème locatif des bâtiments d'habitation

Les maxima et minima des bâtiments d'habitation arrêtés par le préfet, après avis de la commission consultative des baux ruraux, sont exprimés en monnaie, compte tenu de l'état, la qualité et l'importance des bâtiments (article R. 411-1 du Code Rural et de la pêche maritime).

Ils sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice INSEE du coût de la construction (article L. 411-11 du Code Rural et de la pêche maritime).

Le loyer de référence s'applique à une maison ou à un appartement de type F5, en bon état d'entretien comportant tout le confort nécessaire, et des pièces de dimensions suffisantes pour pouvoir donner lieu à des aides au logement.

Ce loyer de référence est fixé à 674 Euros par mois au 1^{er} juillet 2019, et il est obligatoirement affecté d'un abattement de 15 % pour tenir compte de la situation des bâtiments en milieu rural et des obligations liées au bail.

En conséquence, le loyer maximum d'un F5 en bon état locatif s'élève à 573 Euros par mois au 1^{er} juillet 2019. Cette valeur ne tient pas compte des pièces excédant celles du type F5, ni des travaux réalisés par le preneur.

Pour les habitations plus petites ou ne disposant pas du confort normal, le calcul du loyer s'effectue en déduisant des 100 % du loyer de base une partie des pourcentages figurant dans ci-après :

• Cinq pièces principales (7 % par pièce)	35 %
• Cuisine avec poste d'eau chaude	10 %
• Une salle d'eau aménagée (carrelée, lavabo, bidet, douche, baignoire et eau chaude)	10 %
• Chauffage avec installation étudiée et rationnelle	9 %
• Isolation générale correcte	7 %
• Sous-sol – garage	5 %
• Dégagée des bâtiments d'exploitation	2 %
• Bonne répartition des pièces	2 %
• Sol : carrelage et revêtement adaptés, résistants et faciles d'entretien	5 %
• Électricité en bon état d'entretien, conforme aux normes NF	5 %
• Ouvertures de dimensions standards, volets et expositions	10 %
TOTAL	100 %

Les baux en cours sont mis en conformité avec ces nouvelles dispositions par accord amiable écrit (par un avenant au contrat de bail) ou à défaut par le tribunal paritaire des baux ruraux à la demande de l'une des parties. Cette mise en conformité intervient au plus tard dès la publication du présent arrêté lorsque des améliorations ont été apportées par le bailleur aux bâtiments d'habitation depuis moins de 6 ans.

Le loyer mensuel maximum défini ci-dessus est actualisé chaque année au 1^{er} juillet selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), établi par l'INSEE.

Au 1^{er} juillet 2019, la dernière valeur de cet indice publié au journal officiel est de 129,72 (référence second trimestre 2019).

Le loyer réellement pratiqué est révisé, selon la même méthode, chaque année à son jour anniversaire par les parties.

2. Barème locatif des bâtiments d'exploitation et des terres nues

Les maxima et minima représentant les valeurs locatives normales des bâtiments d'exploitation et des terres nues sont exprimés en monnaie, et dans le département du Gard en fonction des régions naturelles agricoles (article R. 411-11 du Code Rural et de la pêche maritime).

Ils sont actualisés chaque année au 1^{er} octobre selon la variation du dernier indice connu des fermages (articles R. 411 -11 et R. 411 -9-10 du Code Rural et de la pêche maritime).

Les normes retenues par l'arrêté préfectoral doivent permettre de fixer le loyer en fonction des critères suivants :

- durée du bail
- clause de reprise éventuelle en cours de bail
- mise en œuvre de pratiques respectueuses de l'environnement
- état, qualité, importance et caractéristiques des bâtiments d'exploitation
- qualité des sols
- mode de conduite
- structure parcellaire du bien loué
- relief, exposition, accès des parcelles ...

Lorsque le bien loué comporte des bâtiments ruraux d'exploitation, notamment hangar agricole, ou tout autre lieu de stockage et/ou de vinification et/ou d'élevage, il devra être nécessairement et obligatoirement être rattaché à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code Rural et de la pêche maritime et pour un exploitant agricole.

La valeur locative du bien loué devra être majorée en tenant compte d'un mini et maxi selon les caractéristiques suivantes du bâtiment concerné :

Bâtiment dimensions en m²	Minimum en €/ m²	Maximum en €/ m²
< à 200 m ²	4	10
De 200 à 500 m ²	7	20
> à 500 m ²	8	30

Lorsque le bien loué ne comporte aucune terre agricole mais uniquement des bâtiments ruraux d'exploitation, notamment hangar agricole, ou tout autre lieu de stockage et/ou de vinification et/ou d'élevage, il devra être nécessairement et obligatoirement être rattaché à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code Rural et de la pêche maritime et pour un exploitant agricole, dans les mêmes conditions que les caractéristiques du bâtiment concerné ci-dessus définies.

Précision : le loyer des bâtiments et des installations définis à l'art. L. 415-10 du Code Rural et de la pêche maritime est exclu des dispositions prévues dans cet article et fera l'objet d'accords individuels écrits entre

les parties au contrat de bail rural. L'art. L. 415-10 du Code Rural et de la pêche maritime désigne les baux suivants :

- baux d'élevage concernant toute production hors sol, de marais salants, d'étangs et de bassins aménagés servant à l'élevage piscicole
- baux d'établissements horticoles, de cultures maraîchères et de cultures de champignons
- baux d'élevage apicoles.

Dans tous les cas, le loyer de ces bâtiments exceptionnels et spécialisés, ou des bâtiments sans relation directe avec la superficie louée (serres-verres, bâtiments d'élevage hors sol, centres équestres, élevage de chiens/chats, spiruline, cave viticole, etc.), fera l'objet d'accords individuels écrits entre les parties.

3. Barème locatif des cultures pérennes

Aux termes de l'article L. 411-11 du Code Rural et de la pêche maritime, le loyer des terres portant des cultures pérennes est exprimé aussi en monnaie. Cependant, il peut être également évalué en une quantité de denrées.

Pour chaque région naturelle agricole, les valeurs minimales et maximales en denrée et en monnaie représentant les valeurs locatives normales des terres nues portant des cultures permanentes viticoles dans le département du Gard figurent à l'article 5 ci-dessous.

Les cultures seront choisies en fonction des différents types d'exploitation existant dans les régions de manière à refléter fidèlement la diversité locale.

Serviront de nouvelle base au calcul du prix des baux ruraux les éléments suivants :

- Cultures permanentes viticoles pour lesquelles un bail est conclu ou renouvelé en monnaie ou en denrée :

- Vin sans IG, vin IGP sans cépage, Vins IGP de cépages blancs, Vins IGP de cépages rouges et rosés, AOP Costières de Nîmes, AOP Côtes du Rhône Régional et Village, AOP Coteaux du Vivarais, AOP Coteaux du Languedoc, AOP Cru Lirac et AOP Cru Tavel.

ARTICLE 4 - DÉFINITION DE LA VALEUR LOCATIVE FINALE

La valeur locative de base devra être modulée en fonction des éléments suivants :

a) Durée du bail : La valeur locative de base sera augmentée :

• Pour les baux à forme-classique :

- de 5 % pour les baux de 12 ans
- de 7 % pour les baux de 15 ans
- de 10 % pour les baux de 18 ans

• Pour les baux à long terme :

- de 15 % pour les baux à long terme de 18 ans et plus
- de 10 % pour les baux à long terme de 25 ans non renouvelables

b) Clause de reprise :

En cas d'insertion d'une clause de reprise à la conclusion du premier bail (cas d'un propriétaire ou copropriétaire mineur), les minorations suivantes seront appliquées par rapport à la valeur locative de base :

- possibilité de reprise au bout de 3 ans : 5 %
- possibilité de reprise au bout de 6 ans : 3 %

Lorsqu'une clause de reprise figurera dans un bail renouvelé, le montant du fermage subira une minoration de 5 % à compter du renouvellement.

ARTICLE 5 - Valeurs locatives à l'Hectare en monnaie et en denrée

A. Barème locatif des cultures en monnaie : en Euros par Hectare

Consulter l'arrêté constatant l'indice des fermages et sa variation pour l'année en cours.

B. Barème locatif des cultures viticoles en denrée : en Hectolitres par Hectare

Consulter l'arrêté fixant les cours moyens des denrées servant de base au calcul des prix des baux à ferme et les valeurs maximales et minimales des valeurs locatives à l'hectare pour les cultures permanentes viticoles dans le département du Gard pour la campagne en cours.

ARTICLE 6 - La valeur locative est déterminée d'un commun accord entre les parties ou, à dire d'experts si bon leur semble, au moment de la conclusion du bail.

Dispositions particulières aux plantations effectuées par le bailleur :

En cas de conclusion d'un bail pour des parcelles comprenant de jeunes plantations ou destinées à en recevoir, l'application du montant du fermage pour ces plantations ne pourra se faire qu'après une période minimum entre la date de plantation et la date d'entrée en production normale établie comme suit dans les conditions actuelles de cultures :

- Abricotiers : 7 ans
- Amandiers : 7 ans
- Cerisiers : 7 ans
- Kiwis : 5 ans
- Pêchers : 5 ans
- Pommiers : 5 ans
- Poiriers : 7 ans
- Pruniers : 7 ans
- Asperges : 4 ans
- Vignes : 3 ans

Pendant cette période, aucun loyer ne s'appliquera.

Le preneur aura à sa charge sans prétendre à aucun remboursement :

- le suivi des plantations,
- l'entretien des plantations et,
- l'exécution des divers travaux qui en découlent

Dispositions particulières au cheptel

Dans le cas où, exceptionnellement, le bailleur fournirait, à la demande du preneur, tout ou partie du cheptel mort ou vif, les parties s'entendent entre elles ou à dire d'expert, pour :

- l'estimation et l'assurance (incendie et mortalité...) de ce cheptel mort et vif,
- les modalités d'entretien et de restitution en fin de contrat ou d'amortissement normal,
- la rémunération du capital représenté par ce cheptel vif et mort. Mais le taux d'intérêt pour la rémunération du capital ne pourra dépasser celui pratiqué par la caisse régionale de Crédit Agricole du Languedoc pour les prêts à moyen terme.

Amortissement et rémunération de ce capital cheptel pourront être exprimés en une rente annuelle en espèces, qui s'ajoutera au montant du fermage. Le bailleur ne peut fonder sur les prescriptions du présent article, une demande de révision du bail en cours.

Le preneur aura la possibilité, à tout moment du bail, de remettre au bailleur tout ou partie du cheptel lui appartenant, à charge pour le preneur de prévenir le bailleur au moins trois mois à l'avance et par lettre recommandée.

ARTICLE 7 - Aux termes de l'article L. 411-12 du Code Rural et de la pêche maritime, les parties déterminent dès la conclusion du bail ou lors de son renouvellement, et d'un commun accord, les modalités de règlement du fermage :

- paiement en espèce,
- paiement en nature,
- paiement en partie en espèce, en partie en nature.

ARTICLE 8 - Lorsque le bailleur est une personne morale de droit public et que le bail est conclu par adjudication, les dispositions de l'article L. 411-11 du Code Rural et de la pêche maritime sont appliquées, soit ce sont les dispositions de l'article L. 415-11 du Code Rural et de la pêche maritime qui s'appliquent.

ARTICLE 9 - Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Gard.

ARTICLE 10 - Le Secrétaire Général de la Préfecture du Gard, les sous-préfets d'Alès et du Vigan, les maires, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Gard sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer,
Le chef du service économie agricole,



Gérard CHEVALIER