

PRÉFET DU GARD

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service économie agricole  
Réf. : GC  
Affaire suivie par : Gérard CHEVALIER  
☎ 04 66 62.66.00  
Mél gerard.chevalier@gard.gouv.fr

ARRETE N° 2012 - 320 - 0004

**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 relatif aux baux ruraux, et notamment les articles L. 411-11 (partie législative) et R.411-1 à R.411-9-11 (partie réglementaire);

**Vu** la loi n° 70-1298 du 31 décembre 1970 relative au bail rural à long terme;

**Vu** la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages ;

**Vu** les décrets n° 95-623 et 95-624 du 6 mai 1995,

**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°2003-321-11 du 17 novembre 2003 fixant les bases du calcul des minima et maxima encadrant les prix des baux ruraux dans le Gard,

**Vu** la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche n° 2010-874 du 27 juillet 2010,

**Vu** le décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010,

**Vu** l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 8 novembre 2012,

**Sur** proposition du secrétaire général de la préfecture

## ARRETE

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** - Le présent arrêté s'applique à l'ensemble du département du Gard.

### **ARTICLE. 2** - DEFINITION 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 de Pays générique, Vins de Pays de cépages blancs, Vins de Pays de cépages rouges et rosés, AOC Costières de Nîmes, AOC Côtes du Rhône Régional et Village, AOC Coteaux du Vivarais, AOC Coteaux du Languedoc, AOC Lirac, AOC 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<sup>er</sup> 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 prés 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 4. 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 4.

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).

Ils sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice INSEE du coût de la construction (article L. 411-11 du code rural).

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 636 Euros par mois au 1<sup>er</sup> Janvier 2012, 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 541 Euros par mois au 1<sup>er</sup> Janvier 2012. 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 :

• Un wc avec fosse septique ou système d'assainissement autonome	7%
• 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	6%
• Isolation générale correcte	3%
• 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<sup>er</sup> janvier selon la variation de l'indice mesurant le coût de la construction, établi par l'INSEE.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, la dernière valeur de cet indice publié au journal officiel est de 1617 (référence premier trimestre 2012).

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

## **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).

Ils sont actualisés chaque année au 1<sup>er</sup> octobre selon la variation du dernier indice connu des fermages (articles R. 411 -11 et R. 411 -9-10 du code rural).

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
- 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, la valeur locative devra être arrêtée en tenant compte d'une plus value pouvant aller de 0 à 15 % selon l'importance des bâtiments d'exploitation par rapport au bien loué.

Précision : le loyer des bâtiments et des installations définis à l'art. L. 415-10 du code rural (CR) 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 CR 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, 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, 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 4 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 de Table, vin de Pays de CEPAGE et vin de Pays GÉNÉRIQUE,
- Vin AOC "Côtes du Rhône Régional", "Côtes du Rhône Village", "Coteaux du Languedoc", "Coteaux du Vivarais", "Costières de Nîmes", "Lirac", "Tavel".

### **ARTICLE 3 - DEFINITION 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 co-propriétaire mineur), les minoration 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 4** - Valeurs locatives à l'Hectare en monnaie et en denrée

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

		Minimum (euros)	Maximum (euros)
Terres de polyculture	Cultures de céréales, oléoprotéagineux, plantes industrielles et fourragères, cultures légumières de plein champ entrant en rotation annuelle ou pluriannuelle	10	153
Prairies naturelles	Aptitude liée à la topographie et à l'irrigation	10	159
Pacages, pâtures et landes	Terres à vocation pastorale à l'exception des bois et garrigues impénétrables aux troupeaux	1	12
Terres de rizières	Denrée de base <i>riz paddy</i> . Aptitude liée à l'irrigation, l'assainissement et au nivellement	149	311
Terrains maraîchers	Succession de cultures maraîchères exclusivement	130	383
	Oignons doux des Cévennes	320	797
Aspergeraies	Financement de la plantation par le preneur	87	405
	Financement de la plantation par le bailleur	260	967
Vergers de fruits	Fruits à pépins	42	432
	Fruits à noyaux	156	715
Oliveraies		5	50
Châtaigneraies		5	39
Vignes à raisins de table		542	842
Vignes à raisins de cuve	Vins de table	207	381
	Vins de pays générique	285	501
	Vins de pays de cépages blancs	332	644
	Vins de pays de cépages rouges et rosés	333	569
	AOC "Costières de NIMES"	355	771
	AOC "Côtes du Rhône" Régional et Village	373	808
	AOC "Coteaux du Vivarais"	367	893
	AOC "Coteaux du Languedoc"	396	858
	AOC "Lirac"	872	1601
	AOC "Tavel"	1492	2735
Roselières	Bon état	223	298
	Dégradés	119	149

Ces chiffres seront indexés annuellement sur l'évolution de l'indice national des fermages.

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

	Minimum (Hl)	Maximum (Hl)
Vins de table	8	13
Vins de pays générique	9	14
Vins de pays de cépages blancs	9	14
Vins de Pays de cépages rouges et rosés	9	14
AOC "Costières de NIMES"	6	13
AOC "Côtes du Rhône" Régional et Village	6	14
AOC "Coteaux du Vivarais"	6	13
AOC "Coteaux du Languedoc"	6	13
AOC "Lirac"	6	11
AOC "Tavel"	6	11

**ARTICLE 5** - 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 actuellement 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 6** - Aux termes de l'article L. 411-12 du code rural, 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 7** - 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 sont appliquées, sinon ce sont les dispositions de l'article L. 415-11 du Code Rural qui s'appliquent.

**ARTICLE 8** - L'arrêté préfectoral n°2003-321-11 du 17 novembre 2003 fixant les bases du calcul des minima et maxima encadrant les prix des baux ruraux dans le Gard est abrogé.

**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.

Fait à Nîmes, le 15 NOV. 2012

Le Préfet,  
Pour le Préfet,  
le secrétaire général

Jean-Philippe d'ISSERNIO

