



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DU GERS

2009-183-7.

Direction Départementale de  
l'Équipement et de l'Agriculture  
du Gers

## ARRETE

**Fixant la valeur locative normale des immeubles bâtis et non bâtis, à usage agricole, loués en fermage dans le département du Gers**

**Le Préfet du Gers,**  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- Vu Les dispositions du code rural, livre IV, titre Ier, relatif au statut du Fermage et du Métayage, notamment ses articles L.411-1, L.411-11 à L.411-24 et R.411-1 à R.411-9-11 ;
- Vu La loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988, relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social ;
- Vu La loi n° 95-2 du 2 janvier 1995, relative aux prix des fermages ;
- Vu La loi n° 2005-157 du 23 février 2005, relative au développement des territoires ruraux, notamment son article 38 ;
- Vu La loi n° 2008-111 du 08 février 2008, relative au pouvoir d'achat ;
- Vu Le décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les maxima et les minima du loyer des bâtiments d'habitation et modifiant le code rural ;
- Vu Le décret n° 95-623 du 6 mai 1995, déterminant les modalités de calcul et de variation de l'indice des fermages et modifiant le code rural ;
- Vu La proposition formulée par la Commission Consultative Paritaire des Baux Ruraux lors de la séance du 18 juin 2009 ;
- Vu La consultation écrite des membres de cette Commission réalisée par la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture du Gers ;
- Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Gers ;

## Arrête

### Article 1 :

Les dispositions du présent arrêté sont applicables uniformément dans toutes les régions naturelles agricoles du département du Gers.

Le prix de chaque fermage est constitué des trois parts distinctes suivantes : loyer des bâtiments d'habitation, loyer des bâtiments d'exploitation et des autres installations (équestres par exemple), et loyer des terres nues.

Ces loyers sont fixés en monnaie. Toutefois, le loyer des terres portant des cultures permanentes viticoles et le loyer des bâtiments d'exploitation associés peuvent être exprimés en une quantité de denrées.

Un état des lieux contradictoire sera établi à l'occasion de toute conclusion de bail, conformément aux dispositions de l'article L.411-4 du Code Rural.

## Article 2 : Denrées de base

Seul le vin pourra être retenu comme denrée de base pour le calcul du fermage des terres plantées en vignes, lorsque la vigne occupera plus de 33 ares sur l'exploitation louée à ferme.

Le prix moyen devant servir de denrée de base sera fixé chaque année par arrêté préfectoral, sur avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.

Le prix de base sera déterminé dans les conditions suivantes :

vin rouge et vin blanc : prix à l'hectolitre pour le vin de table et le vin de pays, de 10°, de qualité loyale et marchande.

## Article 3 : Loyer des terres nues et loyer des bâtiments d'exploitation

Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie, excepté pour les cultures permanentes visées par la loi du 2 janvier 1995, dont le loyer peut être fixé en quantité de denrées, si les parties le désirent.

Pour les baux en monnaie, la valeur locative normale de ces immeubles est comprise entre des maxima et des minima réactualisés chaque année à l'aide de l'indice des fermages publié par arrêté préfectoral .

### a) *loyer des terres nues*

Le loyer des terres nues devra être compris entre les valeurs minimum et maximum définies ci-après.

#### - loyer annuel minimum

Le loyer annuel minimum est fixé à 42,69 €/ha (base 1994), soit 2,25 quintaux de blé fermage par hectare, quelle que soit la nature des terres louées.

#### - loyer annuel maximum

Le loyer annuel maximum est fixé à

- 159,43 €/ha (base 1994), soit 8,40 quintaux de blé fermage par hectare, pour une terre irriguée et drainée
- 132,86 €/ha (base 1994), soit 7 quintaux de blé fermage par hectare, pour une terre non irriguée et non drainée.

En outre, afin de tenir compte, dans la détermination du loyer, de la qualité des terres louées, les parties pourront s'appuyer sur le calcul d'une note attribuée à l'ensemble des terres louées, comme indiqué ci-dessous.

Chaque îlot de culture, regroupant les parcelles culturales présentant des caractéristiques semblables eu égard à leur appréciation, fera l'objet, de la part des parties contractantes, d'une notation qui prendra en compte les éléments d'appréciation suivants, notés sur 120 au total, par hectare :

- Qualité et état du sol.....	70
- Forme des parcelles, morcellement et éloignement .....	10
- Relief et exposition.....	20
- Drainage et équipements fixes d'irrigation .....	20

La note à l'hectare attribuée à chaque îlot de culture sera pondérée par la surface de l'îlot correspondant pour obtenir la note moyenne globale attribuée à l'ensemble des terres louées à ferme.

Ainsi, le loyer maximum d'une terre irriguée et drainée correspond à une note de 120, et le loyer maximum d'une terre non irriguée et non drainée correspond à une note de 100.

Conformément aux dispositions prévues par la loi N° 95-2 du 02 janvier 1995, le loyer sera actualisé chaque année suivant la variation de l'indice des fermages ( année de référence 1994 – base 100).

Pour les terres plantées en vigne, et lorsque les parties auront décidé de retenir le vin comme denrée de base, la valeur locative des biens loués à ferme sera comprise entre 5 hl/ha au minimum et 20 hl/ha au maximum.

*b) loyer des bâtiments d'exploitation, et pour les activités équestres : loyer des carrières, box, manèges, ronds de longe, pistes d'entraînement, marcheurs etc...*

Le loyer annuel des bâtiments et installations sera compris entre 2,7 % et 10 % de la valeur vénale d'utilisation du bien.

Un bâtiment ou une installation non utilisés pourront être considérés comme sans valeur vénale.

La valeur vénale sera déterminée en accord contractuel entre les parties, qui pourront faire appel à l'arbitrage d'un expert.

Pour les baux en cours et si il y avait un désaccord entre les parties, la nomination d'un expert par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux s'imposera.

Conformément aux dispositions prévues par la loi N° 95-2 du 02 janvier 1995, le loyer sera actualisé chaque année suivant la variation de l'indice des fermages ( année de référence 1994 – base 100).

Il est rappelé que les activités équestres sont désormais considérées comme des activités agricoles, et qu'à ce titre, la location de bâtiments ou d'installations destinés à ces activités relève des dispositions du présent arrêté, conformément à la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

#### **Article 4 : Majorations et minorations diverses**

Chaque fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué ci-dessus, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit, sauf dans les cas suivants :

1° - Lorsque le bailleur a réalisé, en accord avec le preneur, des investissements dépassant ses obligations légales :

le montant du fermage peut alors être augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, au taux de l'emprunt contracté par le bailleur ou à défaut, au taux légal à la date de l'investissement.

2° - Lorsque des investissements améliorant les conditions d'exploitation ont été imposées au bailleur par une personne morale de droit public ou réalisés par le bailleur dans le cadre d'une Association Syndicale ou d'une Association Foncière.

3° - Lorsque le bailleur a supporté définitivement l'indemnité due à un preneur sortant, en application des articles L.411-69 à L.411-78 du Code Rural.

Dans ces deux derniers cas, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente qui sera fixée d'un commun accord entre les parties, ou, à défaut, par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, compte tenu notamment des dépenses supportées par le bailleur.

4° - Lorsque la durée du bail est de 18 ans, ou plus : le montant du fermage est alors affecté d'une majoration de 10 %.

5° - Dans le cas d'un bail cessible, la majoration peut atteindre 50 %.

## Article 5 : Fixation du loyer de la maison d'habitation et évaluation de la valeur locative

La valeur locative de l'habitation sera comprise entre un minimum et un maximum, déterminés en fonction des éléments suivants :

- critères d'entretien et de conservation
- critères de confort
- critères de situation
- surface habitable du logement

a) Critères d'entretien et de conservation, de confort, de situation

Une note sera attribuée à l'habitation, en utilisant la grille de notation annexée au présent arrêté. Cette note, comprise entre 44 et 120, permettra de déterminer les montants suivants :

- loyer mensuel minimum = 3,30 €/m<sup>2</sup>, quelle que soit la note obtenue (base 1<sup>er</sup> trimestre 2009)
- loyer mensuel maximum = (note obtenue multipliée par 0,06) €/m<sup>2</sup> (base 1<sup>er</sup> trimestre 2009)

Ainsi, le loyer ne pourra pas dépasser le plafond mensuel de 7,2 €/m<sup>2</sup> (base 1<sup>er</sup> trimestre 2009), plafond correspondant à une note de 120.

Exemple de calcul : pour un logement de 100 m<sup>2</sup> obtenant une note de 80, le loyer maximum sera de  $80 \times 0,06 \times 100 \text{ m}^2 = 480 \text{ €/mois}$ , et le loyer minimum sera de  $3,30 \times 100 \text{ m}^2 = 330 \text{ €/mois}$ .

b) Surface habitable du logement

Un abattement sera appliqué aux montants calculés ci-dessus en fonction de la surface de l'habitation, selon les modalités suivantes :

- 10 % pour les mètres carrés compris entre 101 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup>
- 50 % pour les mètres carrés compris entre 121 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup>
- 80 % pour les mètres carrés compris entre 151 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>
- abattement à négocier entre les parties pour les mètres carrés au-delà de 201 m<sup>2</sup> ; cet abattement sera nécessairement supérieur ou égal à 80 %

Exemple de calcul : pour un logement de 130 m<sup>2</sup> obtenant une note de 80 :

- le loyer maximum sera de  $(80 \times 0,06 \times 100 \text{ m}^2) + (80 \times 0,06 \times 20 \text{ m}^2 \times 90\%) + (80 \times 0,06 \times 10 \text{ m}^2 \times 50\%) = 590 \text{ €/mois}$
- le loyer minimum sera de  $(3,30 \times 100 \text{ m}^2) + (3,30 \times 20 \text{ m}^2 \times 90\%) + (3,30 \times 10 \text{ m}^2 \times 50\%) = 406 \text{ €/mois}$

Le prix du loyer sera actualisé chaque année selon les variations de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (valeur 100 au 2<sup>ème</sup> trimestre 2004). Conformément à la loi du 8 février 2008, l'indexation des loyers des bâtiments d'habitation sur la base de l'indice de référence des loyers est rétroactive au 8 février 2008.

Les parties pourront convenir d'un paiement mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel.

Un logement pourra être considéré comme insalubre et non susceptible de location lorsqu'il ne répondra pas à des critères minimaux (en particulier : présence de l'eau potable et de l'électricité dans la maison).

## Article 6 : Impôts et taxes

Le preneur acquittera chaque année, ou remboursera au bailleur s'il en a effectué l'avance pour lui, les taxes ou cotisations afférents aux biens loués, ainsi que les frais de confection de rôle, dans les conditions suivantes :

- taxe foncière, y compris taxe régionale : une fraction selon accord entre les parties. A défaut d'accord, cette fraction est fixée à 1/5<sup>ème</sup> du montant global des taxes. Les frais de confection de rôle ne sont pas

inclus dans le montant des taxes et sont répartis dans les mêmes proportions entre le bailleur et le preneur,

- taxe perçue par la chambre d'agriculture : le montant des taxes que les chambres d'agriculture sont autorisées à percevoir est pour moitié à la charge du bailleur. Les frais de confection de rôle sont répartis dans la même proportion entre le bailleur et le preneur.

#### **Article 7 : Révision des prix des baux en cours**

L'article L. 411-13 du code rural, prévoit la possibilité pour le preneur ou le bailleur ayant contracté un bail à un prix supérieur ou inférieur d'au moins 10 % à la valeur locative normale du bien particulier donné à bail, de demander, au cours de la 3<sup>ème</sup> année de jouissance, la fixation par le Tribunal Paritaire du prix normal du fermage pour la période du bail restant à courir.

Conformément aux dispositions de l'article 34 de la loi n° 75-632 du 15 juillet 1975, le prix des baux en cours lors de l'entrée en application du présent arrêté pourra être révisé, à l'initiative de l'une des deux parties, en vue de son adaptation aux conditions déterminées par cet arrêté.

Toutefois, sauf accord contraire des parties, cette révision ne pourra intervenir si le bail comporte une clause de reprise durant son cours, à moins que le bailleur ne renonce à l'exercice de cette clause, jusqu'à l'expiration du bail.

Dans le cas où le bailleur met en place, à sa charge, des équipements fixes d'irrigation ou de drainage sur tout ou partie des biens loués, le prix du fermage sera révisé par l'application des dispositions prévues à l'article 4 du présent arrêté.

La révision du prix des baux en cours prendra effet pour le calcul du fermage applicable à l'année culturale suivant la date de cette révision.

#### **Article 8 : Date d'application**

Les dispositions du présent arrêté entreront en vigueur le premier jour du mois qui suivra celui de sa publication, pour les baux conclus ou renouvelés à compter de cette date.

Pour les baux à long terme en cours, les dispositions du présent arrêté s'appliqueront au début de toute nouvelle période de neuf ans.

Concernant les activités équestres pour lesquelles les baux en cours sont des baux commerciaux, les dispositions du présent arrêté s'appliqueront à tout nouveau bail, qui sera nécessairement un bail rural.

#### **Article 9 : Textes abrogés**

Sont abrogés l'arrêté préfectoral du 3 juillet 1992, relatif aux modalités de calcul des prix des fermages, l'arrêté modificatif du 8 mars 1994, l'arrêté du 24 novembre 1997 relatif aux terres plantées en vigne, ainsi que l'arrêté du 7 janvier 2005 fixant les modalités de calcul de la valeur locative du prix des baux à ferme.

**Article 10 :** Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Gers, Monsieur le Sous Préfet de Condom, Monsieur le Sous Préfet de Mirande, Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture du Gers et les Présidents des Tribunaux Paritaires des Baux Ruraux, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs du département du Gers.

Fait à Auch, le - 2 JUIL. 2009

Le Préfet,



  
Denis CONUS



Le Prêtre

Denis CONUS

La grille ci-dessous détermine les fourchettes de notation en fonction de critères d'entretien et de conservation, de confort et de situation  
Ces notations ne devront pas prendre en compte les améliorations effectuées par le fermier jusqu'à son départ de l'exploitation.

DESCRIPTIF		NOTATION	Notation retenue par les parties
<b>CRITERES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION</b>			
<b>GROS ŒUVRE</b>			
TRES BON	Construction neuve	10	
BON	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales	8	
MOYEN	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures	7 à 5	
MEDIOCRE	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes	4 à 2	
<b>TOITURE</b>			
TRES BON	Neuve	10	
BON	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état.	9	
MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et conduites d'eaux pluviales en mauvais état.	8 à 5	
MEDIOCRE	Défauts d'étanchéité dus ou non à une déformation de la toiture.	4 à 2	
<b>MENUISERIES</b>			
TRES 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	10	
BON	Bon état de fonctionnement et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans.	9 à 7	
MOYEN	Peintures faites depuis plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies non assurée. Jeu des portes et fenêtres.	6 à 4	
MEDIOCRE	Etanchéité à la pluie pratiquement nulle ou fermetures mal assurées.	3 à 1	
<b>ENDUIT INTERIEUR</b>			
BON	Murs plans dont les enduits sont en parfait état.	10	
MOYEN	Enduits présentant quelques dégradations.	9 à 6	
MEDIOCRE	Enduits en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés.	5 à 3	

DESCRIPTIF		NOTATION	Notation retenue par les parties
<b>CARRELAGE ET SOL</b>			
BON	Sol uni propre et d'entretien facile.	10	
MOYEN	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces, augmentant les difficultés d'entretien.	9 à 6	
MEDIOCRE	Sol présentant des tassements ou absence de carrelage ou de sol cimenté permettant la pose d'un revêtement.	5 à 3	
<b>TOTAL</b>		<b>50 à 11</b>	

<b>CRITERES DE CONFORT</b>			
<b>ELECTRICITE</b>			
BON	Installation en bon état général, comportant au minimum une lampe et une prise de courant par pièce, et permettant l'utilisation d'appareil thermique.	10	
MOYEN	Installation relativement vétuste, sans dispositif de sécurité, et avec certaines pièces ne comportant pas de prise.	7	
MEDIOCRE	Installation comportant des fils dénudés ou des défaillances graves du point de vue sécurité.	4	
<b>EQUIPEMENT SANITAIRE</b>			
Habitation comptant plus de 3 postes d'eau chaude et 2 WC minimum		10	
Habitation comptant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC		7	
Habitation comptant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC		3	
<b>MODE DE CHAUFFAGE</b>			
Chauffage de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée		10	
Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement		8	
Absence de chauffage ou chauffage notablement insuffisant pour l'ensemble du logement		4	
<b>VENTILATION</b>			
Notation selon que la maison est très humide ou au contraire très saine et sèche		10 à 4	
Notation selon que la maison est équipée ou non de VMC		10 à 5	
<b>TOTAL</b>		<b>50 à 20</b>	

<b>CRITERE DE SITUATION</b>			
<b>SITUATION - ORIENTATION</b>			
Notation selon que la façade principale, comportant le plus d'ouvertures, est exposée au nord ou au contraire au sud		10 à 8	
<b>PROXIMITE AVEC L'EXPLOITATION</b>			
Notation selon que l'habitation est plus ou moins proche des bâtiments d'exploitation, avec ou sans entrée indépendante		10 à 5	
<b>TOTAL</b>		<b>20 à 13</b>	

TOTAUX (en points)
MAXIMUM : 120
MINIMUM : 44

Total retenu par les parties (T)