Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DE LA CORREZE

Direction départementale
des territoires de la Corrèze

Arrêté préfectoral portant application du statut du fermage

Le préfet de la Corrèze
Chevalier de l'ordre national du Mérite
Chevalier de la Légion d'honneur

VU le livre IV du Code Rural et de la Pêche Maritime, et notamment les articles L411 et R411;

VU les articles 1720 et suivants du Code Civil;

VU la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche n° 2010-874 du 27 juillet 2010;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'état dans les régions et départements;

VU le décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les maxima et minima du loyer des bâtiments d'exploitation et modifiant le Code Rural et de la Pêche Maritime;

VU l'arrêté préfectoral N° 2011256-0001 en date du 13 septembre 2011 portant délégation de signature à Monsieur le directeur départemental des territoires de la Corrèze,

VU l'avis émis par la Commission Consultative Paritaire Départementale des baux ruraux en date du 17 septembre 2012;

Sur proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires;

ARRETE

PREAMBULE

Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter est régie par les dispositions relatives au statut du fermage, à l'exception des conventions conclues en application des articles L 411.2 et L 411.3 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM).

Article premier - BAUX DES PETITES PARCELLES

En application de l'article L411-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM), toute parcelle ou tout groupe de parcelles agricoles d'une contenance totale égale ou inférieure à :

- 0 ha 50 de superficie agricole utilisée dans les cantons de Beaulieu, Beynat, Meyssac,
- 1 ha 50 de superficie agricole utilisée dans les autres cantons de l'arrondissement de Brive,
- 2 ha de superficie agricole utilisée dans l'arrondissement de Tulle,
- 2,5 ha de superficie agricole utilisée dans l'arrondissement d'Ussel,

appartenant à un même propriétaire et loué à un même preneur, pourra, selon convention des parties, déroger aux dispositions des articles L411-4 à L411-7, L411-8 alinéa 1, L411-11 L411-16 et L417-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Cette superficie est uniformément de 0 ha 25 pour les vignes, vergers, pépinières, cultures maraîchères, horticoles et autres cultures spécialisées.

Les taillis, forêts, les terrains ne pouvant produire une récolte annuelle, les jardins familiaux, sont déduits des superficies sus-indiquées à moins qu'ils ne dépendent d'une exploitation agricole faisant l'objet d'un bail écrit.

Le statut particulier des baux de petites parcelles ne s'applique pas aux parcelles ayant fait l'objet d'une division depuis moins de 9 ans.

Article 2 - DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

En application de l'article L412-5 du CRPM, le droit de préemption ne peut être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, le bénéficiaire, ou éventuellement son conjoint ou descendant subrogé, est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie totale supérieure à 3 fois la surface minimum d'installation.

Toute parcelle dépendant d'une exploitation agricole exploitée par le même preneur et appartenant à un même propriétaire, mise en vente séparément sera soumise au même droit de préemption que l'exploitation elle-même.

Article 3 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DES BAUX RURAUX ET VALEURS DE REFERENCE

A/ TERRAINS SEULS :

Le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué et, le cas échéant, de l'obligation faite au preneur de mettre en œuvre les pratiques culturales respectueuses de l'environnement en application de l'article L411-27 du CRPM. Le prix du fermage peut être évalué en utilisant la grille présentée en annexe II.

Les minima et maxima du loyer des terres nues, exprimés en monnaie, sont constatés chaque année par arrêté préfectoral et actualisés annuellement selon la variation de l'indice national des fermages.
Ces minima et ces maxima font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans.

B/ BATIMENTS D'EXPLOITATION :

Le loyer annuel des bâtiments d'exploitation faisant l'objet d'un nouveau bail ou d'un bail renouvelé à partir du 1er octobre 2008 est calculé selon la méthode présentée ci-dessous :

1. **évaluation de la qualité globale du bâtiment : note / 100**

Critères	Notes	Maxi
État général - Vétusté		5
Bâtiment traditionnel		3
Bâtiment moderne		7
Fonctionnalité		7
Accès		4
Éloignement siège de l'exploitation		4
Intégration dans un ensemble foncier		4
Urbanisme – voisinage		3
Couverture		3
Bardage		3
Sol		3
Capacité de logement		5
Contention		5
Parc de tri		3
Embarquement		3
Capacité de stockage		7
Équipement intérieur (salle de traite, ...)		7
Local technique		3
Alimentation (mécanisable, couloir,...)		3
Silos		3
Électricité		3
Eau		3
Fosse		3
Isolation		3
Ventilation		3
TOTAL		100

2. Calcul du montant du loyer :

- Bâtiments anciens, d'un siècle ou plus : surface du bâtiment (m²) x 2 € x note totale/100
- Bâtiments modernes, de moins d'un siècle :surface du bâtiment (m²) x 1.25 € x note totale/100

La surface prise en compte est la surface au sol des bâtiments, murs compris.

Le montant du loyer des bâtiments d'exploitation est actualisé annuellement selon la variation de l'indice national des fermages.

C/ MAISON D'HABITATION :

Le loyer mensuel d'une maison d'habitation louée par bail rural est calculé selon la méthode présentée ci-dessous :

I. Calcul du montant du loyer mensuel de la maison d'habitation :

1. Définition d'un prix de base au m²

Ce prix est compris entre 1,5 € / m² et 6,5 € / m²

Pour les maisons de superficie supérieure à 120 m², le prix au m² est diminué de moitié, sur la surface excédant 120 m².

2. Définition de la surface utilisée pour le calcul du loyer

La surface utilisée pour le calcul du loyer de la maison d'habitation est la surface définie dans la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et précisée dans le Décret n ° 97.532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété : « superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

3. Évaluation de la qualité globale de la maison d'habitation : note / 100

L'évaluation de la qualité globale de la maison d'habitation prend en compte les 3 catégories de critères suivants :

- Critères d'entretien et de conservation : 40 %
- Critères de confort : 55%
- Critères de situation : 5 %

	Note	Maximum
Critères d'entretien et de conservation		
- Gros œuvre Murs et toitures, portes et fenêtres : ensemble neuf ou vétuste, étanchéité, état d'entretien et de conservation		40
Critères de confort		
- Installations sanitaires WC, lavabos, douches, baignoire, points d'eau		20

chaude : nombre, commodité, état - Installation de chauffage et isolation Neuve ou vétuste, présence par pièce, confort et coût d'utilisation - intérieur du logement Carrelages et sols, enduits et revêtements intérieurs, électricité : neuf ou vétuste, état d'entretien		20 15
Critère de situation		
- Situation du logement par rapport à l'exploitation, accès, proximité, indépendance, commodité …		5
TOTAL		100

4. Montant du loyer mensuel de la maison d'habitation

- Bâtiment de surface inférieure à 120 m² :

Surface du bâtiment (m²) x prix de base (€ / m²) x note globale / 100

- Bâtiment de surface supérieure à 120 m² :

$$\left(120 + \frac{\text{Surface du bâtiment} - 120}{2} \right) * \text{prix de base } (€ / m^2) * \text{note globale} / 100$$

Ce loyer est actualisé chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers. Cette variation figure dans l'arrêté préfectoral annuel relatif aux baux ruraux.

Article 4 - DELIMITATION DE ZONES

Les zones sont délimitées de la façon suivante (carte jointe en **annexe I** du présent arrêté).

Zone I :

Cantons de : BORT-LES-ORGUES, BUGEAT, EGLETONS, EYGURANDE, LAPLEAU, LAROCHE-CANILLAC, MEYMAC, NEUVIC, SORNAC, USSEL,

et **communes de** : CHAUMEIL, EGLISE-AUX-BOIS, EYREIN, LACELLE, SAINT-HILAIRE-LES-COURBES, SARRAN, VEIX, VITRAC.

Zone II :

Cantons de :ARGENTAT, BEAULIEU, BEYNAT, BRIVE-SUD, LARCHE, MERCOEUR, MEYSSAC, SAINT-PRIVAT, TULLE-SUD,

et **communes de** :AFFIEUX, AYEN, BAR, BEAUMONT, BRIGNAC-LA PLAINE, CHABRIGNAC, CHAMBERET, CHAMEYRAT, CHAPELLE-AUX-BROCS, CORREZE, COSNAC, DAMPNIAT, ESTIVAUX, FAVARS, JUILLAC, LASCAUX, LOUIGNAC, LE LONZAC, MADRANGES, MALEMORT, MEYRIGNAC-L'EGLISE, NAVES, ORGNAC-SUR-VEZERE, ORLIAC-DE-BAR, PERPEZAC-LE-BLANC, PEYRISSAC, RILHAC-TREIGNAC, ROSIERS-DE-JUILLAC, SAINT-AUGUSTIN, SAINT-BONNET-LA-RIVIERE, SAINT-HILAIRE-PEYROUX, SAINT-ROBERT,

SAINT-SALVADOUR, SEGONZAC, SOUDAINE-LAVINADIERE, TREIGNAC, TULLE, VENARSAL, VIGNOLS, YSSANDON.

Zone III :

Cantons de :DONZENAC, LUBERSAC, UZERCHE,

et **communes de** : CHAMBOULIVE, CHANTEIX, CONCEZE, LAGRAULIERE, OBJAT, PERPEZAC-LE-NOIR, PIERREFITTE, SAINT-AULAIRE, SAINT-BONNET-L'ENFANTIER, SAINT-CLEMENT, SAINT-CYPRIEN, SAINT-CYR-LA-ROCHE, SAINT-GERMAIN-LES-VERGNES, SAINT-JAL, SAINT-MEXANT, SAINT-PARDOUX-L'ORTIGIER, SAINT-SOLVE, SEILHAC, TROCHE, USSAC, VARETZ, VARS-SUR-ROSEIX, VIGEOIS, VOUTEZAC.

Article 5 – REPRISE POUR CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION

En application de l'article L411.57 du CRPM, la surface maximale que le bailleur peut reprendre en vue de construire une maison d'habitation est fixée à :

- 1 000 m² dans l'arrondissement de Brive
- 1 200 m² dans l'arrondissement de Tulle
- 1 500 m² dans l'arrondissement d'Ussel

Ces surfaces pourront être revues à la hausse en fonction des obligations réglementaires de la zone, relatives aux travaux d'assainissement.

Article 6 - PLUS-VALUES ET MOINS-VALUES

A/ BAUX A LONG TERME :

En cas de bail à long terme conclu conformément à l'article L416-1 et suivants du CRPM, la valeur est majorée de 15 % si la durée est de 18 ans et plus, en application de l'article L411-11 du CRPM.

B/ BAUX DE CARRIERE :

En application de l'article L416-5 du CRPM, Le prix d'un bail de carrière est celui d'un bail de 9 ans. S'il s'agit d'un bail à ferme les parties sont autorisées à majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1 % par année de validité du bail.

C/ BAUX CESSIBLES

En application de l'article L418-2 du CRPM, Le prix d'un bail cessible est compris entre les maxima fixés dans l'arrêté annuel relatif aux baux ruraux et majorés de 50% et les minimas.

D/ CLAUSES DE REPRISE :

EN application de l'article L411-11 du CRPM, lorsque le bailleur introduit, au renouvellement du bail, la clause de reprise sexennale prévue par la loi, la valeur est minorée de 10 % ; cette minoration est portée à 20 % dès la signification du congé.

E/ CAPTAGES :

Dans le cas de l'instauration de servitudes liées à la mise en place de périmètres pour la protection des captages d'eau potable, le principe d'une minoration du fermage a été retenu en application de la convention relative à la mise en place de ces périmètres.

Article 7 - AMELIORATIONS ET INVESTISSEMENTS POUVANT ETRE REALISES PAR LE PRENEUR

En application de l'article L411-73 du CRPM, les travaux figurant sur la liste ci-dessous peuvent être effectués sans l'accord préalable du bailleur et, dans la mesure où l'affectation des locaux n'est pas modifiée, dès lors que l'amortissement des sommes engagées ne dépasse pas de plus de six ans la durée du bail.

Deux mois avant l'exécution de ces travaux, le preneur doit toutefois en communiquer les plans ainsi qu'un état descriptif et estimatif au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire.

Le bailleur peut, soit décider de les prendre à sa charge, soit pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le Tribunal Paritaire dans le délai de deux mois, à peine de forclusion, en cas de désaccord sur les travaux envisagés ou sur leurs modalités d'exécution.

Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée dans les deux mois de la notification du projet, si l'opposition du bailleur a été levée par le Tribunal Paritaire ou si le bailleur n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.

Ces travaux doivent présenter un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation et être exécutés dans les conditions les plus économiques possibles.

A/ AMELIORATION DES BATIMENTS D'EXPLOITATION EXISTANTS :

1/ Installation de l'eau et de l'électricité :

a) Eau :

- adduction d'eau individuelle,
- branchements à la canalisation publique qui dessert la propriété,
- installations dans les bâtiments des canalisations d'eau potable, poses d'abreuvoirs automatiques.

b) Électricité :

- branchements, renforcements et mise en place de supports extérieurs d'arrivée et départ d'électricité, lumière force, installations de canalisations intérieures et extérieures à l'exclusion des appareils.

2/ Protection du cheptel vif de toutes espèces dans les conditions normales de salubrité :

- aménagement d'un local existant pour une utilisation rationnelle, installation de stabulation libre,

- sols d'étables et rigoles d'évacuation du purin,

- pose d'auges, de cornadis, d'attaches, d'abreuvoirs, de systèmes de ventilation à l'exclusion des appareils,

- enduit intérieur des locaux à la hauteur exigée par la réglementation sanitaire départementale,

- aménagement et agrandissement des ouvertures en conformité avec la réglementation sanitaire départementale,

- aménagement des accès et des abords des bâtiments existants.

3/ Conservation des récoltes et des éléments fertilisants organiques :

- établissement de gouttières et de tuyaux de descente des eaux de pluie, canalisations d'évacuation de ces eaux,

- bardage d'un hangar sur pignon exposé au vent et à la pluie et sur partie haute d'un autre pignon jusqu'à hauteur des gouttières,

- installation ou aménagement des plates-formes à fumier ou des fosses à purin et à lisier,

- aménagement d'un local existant pour des améliorations telles que stockage, ventilation, séchage,

- construction de silos-tranchée et de plateformes pour ensilage,

- aménagement des accès.

B/ OUVRAGES INCORPORES AUX SOLS :

1/ Travaux collectifs :

- drainage et irrigation,

- assainissement, défrichement.

2/ Travaux d'amélioration des sols :

- travaux assurant une meilleure productivité des sols, sans changer leur destination naturelle, tels que labour de défoncement, sous-solage, dérochage, drainage, assainissement, aménagement des accès aux parcelles de culture, suppression des haies et des talus,

- aménagement des points d'eau,

- création de lacs collinaires en vue d'irrigation sous réserve de rentabilité.

Article 8 - TABLES D'AMORTISSEMENT POUR INDEMNITE DUE AU PRENEUR SORTANT

Sous réserve des travaux exécutés dès le commencement d'un bail ordinaire pour lesquels la durée d'amortissement ne peut excéder quinze années si le bail n'est pas renouvelé, le barème fixant la table d'amortissement destinée au calcul des indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit à l'expiration de leurs baux en raison des améliorations supportées par eux, aux fonds loués en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, est fixé comme suit (L411-71, R411-18 du CRPM):

A/ BATIMENTS D'HABITATION :

1/ Maisons de construction traditionnelle

- maison d'habitation entièrement construite aux frais du preneur ..... 55 ans
- travaux d'aménagement effectués dans une maison d'habitation ou extension de celle-ci, aux frais du preneur :
  - travaux de gros œuvre .....30 ans
  - travaux sur autres éléments que le gros œuvre ..... 20 ans

2/ maisons préfabriquées ..... 30 ans

B/ BATIMENTS D'EXPLOITATION :

1/ ouvrages autres que ceux définis aux 3è et 4è, en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cms, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cms, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings) :ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité ..... 20 à 30 ans

2/ ouvrages autres que ceux définis aux 3è et 4è, en matériaux légers, tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cms : ossatures, et charpentes autres que celles précédemment définies ..... 15 à 25 ans

3/ couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm et matériaux de qualité au moins équivalente .....15 à 25 ans

4/ autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment .....10 à 20 ans

C/ OUVRAGES INCORPORES AU SOL :

1/ Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au 2 :

a) installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage, notamment .....10 à 30 ans

b) installations électriques dans des bâtiments autres que des étables .....10 à 25 ans

c) installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures.....10 à 15 ans

2/ Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments :

a) ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles .....10 à 20 ans

b) ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement . 5 à 15 ans

En ce qui concerne les bâtiments et installations démontables, le preneur aura la faculté de les enlever à son départ.

Le bailleur peut régler l'indemnité au preneur sortant, en étant à cet effet, le cas échéant, subrogé à ce dernier pour le bénéfice et les obligations de prêts spécifiques de la Banque obtenus par le preneur pour la réalisation des travaux concernés.

Lorsque l'indemnité a été fixée par le Juge et payée par le bailleur, celui-ci peut demander soit une majoration du prix du bail conformément à l'article L 411-76 du CRPM, soit le remboursement par le preneur entrant des sommes ainsi versées. Dans ce cas, l'indemnité qui sera due sera calculée comme s'il était entré dans les lieux à la date d'entrée du preneur sortant.

Article 9 - REPARTITION DES IMPOTS DE LA PARTIE LOUEE

A défaut d'accord amiable entre les parties, le preneur est tenu de rembourser au propriétaire le cinquième de la part totale des impôts fonciers, bâti et non bâti.

Le preneur est, en outre, tenu du paiement de l'intégralité des cotisations de prestations sociales agricoles et est redevable au propriétaire de la moitié de la taxe pour frais de chambre d'agriculture.

En cas de métayage, le propriétaire co-exploitant ne peut demander au métayer le remboursement des cotisations de prestations sociales agricoles que jusqu'à concurrence de la proportion des produits et des charges revenant à ce dernier et pour les deux tiers au moins.

Article 10 - ETAT DES LIEUX

En application de l'article L411-4 du CRPM, un état des lieux du modèle joint en **annexe IV** du présent arrêté est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois

pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Article 11 - BAIL A FERME-TYPE

Est approuvé le bail à ferme-type du modèle joint en **annexe III** du présent arrêté.

Article 12 - REVISION DES BAUX EN COURS

La publication du présent arrêté n'entraîne pas de révision du fermage pour les baux en cours.

Article 15 - TEXTE ABROGE

L'arrêté préfectoral du 16 septembre 1998 est abrogé.

Article 16 - APPLICATION DU PRESENT ARRETE

Les dispositions du présent arrêté sont applicables à compter de sa publication au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

Madame le Secrétaire Général de la Corrèze, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Tulle, le 25 SEP. 2012

Pour le préfet et par délégation
Le directeur départemental des territoires

Denis Delcour