

**Service Économie agricole**

Affaire suivie par : Gérard CHEVALIER

Tél. : 04 66 62 66 00

gerard.chevalier@gard.gouv.fr

**ARRÊTÉ N° DDTM - SEA - 2021 - 018**

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

La préfète du Gard  
Officier de la Légion d'honneur,  
Officier de l'Ordre national du Mérite

**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 2008 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<sup>er</sup> 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° DDTM-SEA- 016 du 27 novembre 2019 fixant les bases de calcul des minima et maxima encadrant les prix des baux ruraux dans le Gard.

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 30-2021-03-108-040 du 8 mars 2021 donnant délégation de signature à M. André HORTH, directeur départemental des territoires et de la mer.

**Vu** la décision n° 2021-AH-AG02 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale en date du 1er juillet 2021.

**Vu** l'article L.411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime qui fixe le principe du prix du fermage en monnaie, et par dérogation, son évaluation en quantité de denrées et, dans le Gard, uniquement pour les cultures viticoles.

**Vu** la réunion de concertation du 22 octobre 2021 avec les membres de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux (CCPDBR) et l'avis de la CCPDBR du 17 novembre 2021.

**SUR PROPOSITION** de Monsieur le secrétaire général de la préfecture du Gard

## ARRÊTE

### ARTICLE 1 :

L'arrêté préfectoral N° DDTM-SEA-016 du 27 novembre 2019 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 :

Catégories de terres	Description
Terres de polyculture	Cultures de céréales, oléo protéagineux, plantes industrielles et fourragères, cultures légumières de plein champ entrant en rotation annuelle ou pluriannuelle
Prairies naturelles	Aptitude liée à la topographie et à l'irrigation
Pacages, pâtures et landes	Terres à vocation pastorale à l'exception des bois et garrigues impénétrables aux troupeaux
Terres de rizières	Denrée de base <i>riz paddy</i> . Aptitude liée à l'irrigation, l'assainissement et au nivellement
Terrains maraîchers	Succession de cultures maraîchères exclusivement
	Oignons doux des Cévennes
Aspergeraies	Financement de la plantation par le preneur
	Financement de la plantation par le bailleur
Vergers de fruits	Fruits à pépins
	Fruits à noyaux
Oliveraies	
Châtaigneraies	

Catégories de terres	Description
Vignes à raisins de table	
Vignes à raisins de cuve	Vins sans IG
	Vins IGP sans cépage
	Vins IGP de cépages blancs
	Vins IGP de cépages rouges et rosés
	AOP « Costières de NIMES »
	AOP « Côtes du Rhône » Régional et Village
	AOP « Coteaux du Vivarais »
	AOP « Coteaux du Languedoc »
	AOP « Cru Lirac »
	AOP « Cru Tavel »
Roselières	Bon état
	Dégradées

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.

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 est exprimé en monnaie et indexé annuellement sur l'évolution de l'indice national des fermages fixé par arrêté ministériel, pour les deux catégories :

1. Les baux conclus en monnaie
2. Les baux conclus en denrées conclus antérieurement au présent arrêté.

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 en monnaie directement indexé annuellement sur l'indice national des fermages, 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 de référence des loyers (IRL) publiés par l'INSEE (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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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	<u>10 %</u>
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> juillet selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), établi par l'INSEE.

Au 1<sup>er</sup> 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 dès la parution au Journal Officiel de l'indice national des fermages et de sa variation (articles L. 411 -11, R. 411 -9-1, R.411-9-2 et R.411-9-3 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 terres agricoles et 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 m <sup>2</sup>	Minimum en €/ m <sup>2</sup>	Maximum en €/ m <sup>2</sup>
< à 200 m <sup>2</sup>	4	10
De 200 à 500 m <sup>2</sup>	7	20
> à 500 m <sup>2</sup>	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 en monnaie. Cependant, il peut être également évalué en une quantité de denrées pour les baux conclus antérieurement au présent arrêté.

Pour chaque région naturelle agricole, les valeurs minimales et maximales en denrées 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 en monnaie ou renouvelé en monnaie ou en denrées, dorénavant directement indexé annuellement sur l'indice national des fermages et sa variation ;

- 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 DENRÉES**

Les modalités de calcul des valeurs locatives à l'Hectare en monnaie et en denrées feront l'objet de la parution annuelle d'un seul et unique arrêté préfectoral.

Le prix des denrées sera dorénavant indexé sur l'indice national des fermages et sa variation, comme les baux souscrits en monnaie. Par conséquent, il n'y aura plus de référence aux cours moyens des denrées viticoles, ni de réunion de la CCPDBR (sauf circonstances particulières) pour la fixation des prix des denrées.

##### **A. Barème locatif des baux conclus en monnaie : en Euros par Hectare**

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

##### **B. Barème locatif des baux en cours pour les cultures viticoles conclus en denrées : en Hectolitres par Hectare**

Mode de calcul pour l'actualisation en fonction de l'indice national des fermages et sa variation :

Pour les baux en cours à la date de signature du présent arrêté : prendre pour la campagne 2021-2022 le prix défini par l'arrêté préfectoral N° DDTM-SEA-2021-019 du 30 novembre 2021 fixant le prix des fermages exprimé en denrées pour les cultures permanentes viticoles dans le département du Gard.

Pour les années suivantes, l'évolution du prix sera calculée en fonction de l'indice national des fermages et de sa variation faisant l'objet de la parution d'un arrêté préfectoral annuel.

Application de la variation de l'indice national au prix du fermage de l'année précédente

**Formule de calcul :**

**Prix du fermage N = Prix du fermage N-1 x (1 + Variation de l'Indice National)**

**Exemple (1) : si variation positive de l'indice des fermages**

Le fermage au 01/10/2021 était de 500.00 €. Pour 2021, la variation de l'indice national est de +1.09 %.  
Pour 2022, le prix du fermage sera de :  $500.00 \times (1 + 1.09\%) = 500.00 \times 1.0109 = 505.45$  € à compter de l'échéance allant du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022.

**Exemple (2) : si variation négative de l'indice des fermages**

Le fermage au 01/10/2018 était de 500.00 €. Pour 2018, la variation de l'indice national est de - 3.04 %.  
En 2019, le prix du fermage aurait été de :  $500.00 \times (1 - 3.04\%) = 500.00 \times 1.0304 = 484.80$  € à compter de l'échéance allant du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020.

**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, notamment la taille de formation de la vigne, le palissage, les traitements.

**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 soit à l'amiable, soit par adjudication, les dispositions de l'article L. 411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime sont appliquées, ainsi que celles de l'article L. 415-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

**ARTICLE 9 :**

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

**ARTICLE 10 :**

Monsieur le secrétaire général de la préfecture du Gard et monsieur 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 qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le Gard.

Nîmes, le 30 NOV. 2021

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



**Gérard CHEVALIER**