

PRÉFÈTE DE LA DORDOGNE

Direction départementale des territoires
de Dordogne
Service économie des territoires agriculture et forêt

Arrêté annuel n° 24 - 2018 - 09 - 20 - 001
constatant l'indice des fermages
et fixant le prix des baux ruraux à compter du 1^{er} octobre 2018

La préfète de la Dordogne
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
Vu la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix du fermage,
Vu la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat,
Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
Vu le livre IV du code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L 411-11 relatif à la fixation du prix des baux ruraux,
Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié, pris pour application de la loi du 10 juillet 1965,
Vu le décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 modifié par le décret n° 2013-420 du 23 mai 2013 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement des commissions administratives à caractère consultatif,
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° 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes,
Vu l'arrêté ministériel du 20 juillet 2018 constatant pour 2018 l'indice national des fermages,
Vu l'arrêté préfectoral n°24-2017-09-25-005 du 25 septembre 2017 fixant le prix des baux ruraux pour 2017/2018,
Vu les propositions émises par la commission consultative des baux ruraux au cours de sa séance du 14 septembre 2018,
Vu l'avis du directeur départemental des territoires,
Sur la proposition du secrétaire général de la préfecture de la Dordogne,

ARRETE

Article 1^{er}

L'indice des fermages est constaté pour 2018 à la valeur de **103,05** (base 100 en 2009).

Cet indice est applicable pour les échéances annuelles du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019 et représente une variation de - 3,04 % par rapport à l'échéance antérieure.

Article 2

Le prix des baux ruraux est fixé en monnaie ; il est composé de plusieurs éléments calculés distinctement :

- le loyer des terres nues,
- le loyer des terres portant des cultures pérennes, *
- le loyer des bâtiments d'exploitation,
- le loyer des bâtiments d'habitation.

* Dispositions dérogatoires particulières aux cultures pérennes :

Le loyer des terres portant des cultures pérennes peut être fixé soit en quantité de denrées, soit en monnaie.

Les denrées retenues au plan départemental pour la fixation du loyer des terres portant des cultures pérennes sont :

- pour la vigne : le vin,
- pour les vergers : les noix, les pommes, les poires et les pruneaux.

Les cours moyens de ces denrées sont fixés à l'article 4 du présent arrêté.

Article 3

1° - Le loyer des terres nues ou prairies, est fixé en monnaie comme suit à l'occasion de la conclusion d'un bail :

Il est retenu quatre catégories de terres nues :

- allant des meilleures classées en première catégorie,
- aux plus mauvaises classées en quatrième catégorie lesquelles comprennent les landes et les terres assimilables.

Une terre de première catégorie est caractérisée par des sols de profondeur correcte (au moins 30 cm) sans rochers, de pente nulle à modérée, permettant un ressuyage rapide.

Afin de tenir compte des éléments autres que la valeur intrinsèque des terres, le fermage sera fixé à l'intérieur de chacune des fourchettes, étant entendu que les maxima s'appliquent aux terres groupées, irrigables, facilement mécanisables, disposant de chemins d'accès en bon état.

| Catégories de terres ou prairies | Prix à l'hectare en Euros/An | | |
|----------------------------------|--|---|--------|
| | Base indice (du 1.10.2018 au 30.09.2019) | | |
| 1 ^{ère} catégorie | 127,8 | à | 167,61 |
| 2 ^{ème} catégorie | 94,28 | à | 127,79 |
| 3 ^{ème} catégorie | 31,43 | à | 94,27 |
| 4 ^{ème} catégorie | 15,72 | à | 31,42 |

Les surfaces bénéficiant d'un drainage ou d'équipements fixes pour l'irrigation financés par le propriétaire pourront faire l'objet d'un complément de prix au plus égal à 142,49 € par hectare.

2° - Actualisation du loyer des baux en cours :

Le loyer des baux en cours sera actualisé selon la variation de l'indice des fermages constaté à l'article 1.

Article 4

Le loyer des terres portant des CULTURES PERENNES (plantations d'au moins 5 ans) peut être fixé :

- **I - soit en quantité de denrées (payable en denrées ou en monnaie) - actualisable avec le cours moyen**
- **II - soit en monnaie - actualisable avec l'indice des fermages**

I – CULTURES PERENNES : LOYER FIXE EN QUANTITE DE DENREES (payable en denrées ou en monnaie) :

1) le loyer des terres portant des cultures pérennes (plantations d'au moins 5 ans) est fixé comme suit à l'occasion de la conclusion d'un bail :

| Cultures de 5 ans et plus | Densité et rendement moyen pour chaque catégorie | LOYER FIXE EN QUANTITE DE DENREES | |
|---|--|-----------------------------------|--------------------------------|
| | | Quantité annuelle Minima en kg | Quantité annuelle Maxima en kg |
| Vergers de noyers | | | |
| 1ère catégorie : haies fruitières | 300 arbres/ha - 3 tonnes et+ | 238 | 396 |
| 2 ^{ème} catégorie : vergers "rationnels" | 150 arbres/ha - 2 tonnes | 158 | 264 |
| 3 ^{ème} catégorie : vergers "traditionnels" | 100 arbres/ha - 1,5 tonne | 119 | 198 |
| 4 ^{ème} catégorie : plantations "diffuses" | 60 arbres/ha - 1 tonne | 79 | 132 |
| Vergers de pruniers d'ente | | | |
| 1ère catégorie : vergers en axe | ≥ à 400 arbres/ha ou > à 6 tonnes | 581 | 726 |
| 2 ^{ème} catégorie : vergers "traditionnels" | de 200 arbres à 250 arbres/ha < à 6 tonnes | 387 | 484 |
| Vergers de pommiers | 40 à 60 tonnes | 1600 | 2000 |
| Vergers de poiriers | 40 à 60 tonnes | 1600 | 2000 |
| LOYER FIXE EN QUANTITE DE DENREES | | | |
| Vignes | Quantité annuelle minima | Quantité annuelle maxima | |
| Vin sans indication géographique Bergerac blanc sec (AOP) Bergerac rouge (AOP) Monbazillac (AOP) Pécharmant (AOP) | 4 hl/ha | 12 hl/ha | |

2) Actualisation du loyer des baux en cours dont le loyer est fixé en denrées (ou sur la base des quantités de denrées) :

et payable en denrées : la quantité de denrées retenues est maintenue tout au long du bail

et payable en monnaie : Le loyer des baux en cours sera actualisé selon le cours moyen des denrées constaté ci-dessous.

Cours moyens des denrées servant de base au calcul des fermages des terres portant des cultures pérennes dont les loyers sont fixés en denrées (et payables en monnaie) pour l'année 2018

| DENREES | Prix en euros |
|---|---------------|
| Noix, le quintal métrique | 284 |
| Pruneaux, le kg (calibre 68) | 1,84 |
| Pommes, le kg (toutes catégories) | 0,40 |
| Poires, le kg | 0,56 |
| Vin sans indication géographique, rouge et blanc (en hl) | 38 |
| Vin contrôlé, le tonneau de 9 hl : Bergerac blanc sec AOP | 772 |
| Bergerac rouge AOP | 724 |
| Monbazillac, le tonneau de 9 hl | 1998 |
| Pécharmant, le tonneau de 9 hl | 1966 |

II – CULTURES PERENNES : LOYER FIXE EN MONNAIE

1) Le loyer des terres portant des cultures pérennes (plantations d'au moins 5 ans) est fixé comme suit à l'occasion de la conclusion d'un bail :

| Cultures de 5 ans et plus | Densité et rendement moyen pour chaque catégorie | Loyer fixé en monnaie | |
|--|--|-----------------------|-----------------------|
| | | En euros/ha/an Minima | En euros/ha/an Maxima |
| Vergers de noyers | | | |
| 1ère catégorie : haies fruitières | 300 arbres/ha - 3 tonnes et+ | 693,56 | 1159,08 |
| 2 ^{ème} catégorie : vergers "rationnels" | 150 arbres/ha - 2 tonnes | 462,42 | 772,73 |
| 3 ^{ème} catégorie : vergers "traditionnels" | 100 arbres/ha - 1,5 tonne | 348,27 | 579,55 |
| 4 ^{ème} catégorie : plantations "diffuses" | 60 arbres/ha -1 tonne | 231,21 | 386,36 |
| Vergers de pruniers d'ente | | | |
| 1ère catégorie : vergers en axe | ≥ à 400 arbres/ha > à 6 tonnes. | 695,88 | 869,32 |
| 2 ^{ème} catégorie : vergers "traditionnels" | de 200 arbres à 250 arbres/ha < à 6 tonnes | 463,51 | 579,55 |
| Vergers de pommiers | 40 à 60 tonnes | 695,45 | 869,32 |
| Vergers de poiriers | 40 à 60 tonnes | 695,45 | 869,32 |

| Vignes | Loyer fixé en monnaie | |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | En euros/ha/an minima | En euros/ha/an maxima |
| Vin sans indication géographique | 133,90 | 402,64 |
| Bergerac blanc sec (AOP) | 312,75 | 938,24 |
| Bergerac rouge (AOP) | 289,34 | 868,01 |
| Monbazillac (AOP) | 763,14 | 2288,49 |
| Pécharmant (AOP) | 645,16 | 1936,41 |

2° - Actualisation du loyer des baux en cours (cultures pérennes) dont le loyer est fixé en monnaie:

Le loyer des baux en cours sera actualisé selon la variation de l'indice des fermages constaté à l'article 1.

Article 5

Les montants ou quantités ci-dessus concernent les baux de 9 ans.

Pour les baux à long terme et lors de la conclusion du bail, les parties sont autorisées à majorer le prix jusqu'à :

- 20 % pour les baux à long terme de 18 ans
- 15 % pour les baux à long terme de 25 ans.

Article 6

Modulation des loyers dans le cas de plantations nouvelles (si effectuées au frais du bailleur) ou dans le cas de replantation

Pour les jeunes plantations, le loyer sera :

- de 20 % du montant indiqué en 1ère année de plantation,
- de 40 % en 2ème année,
- de 60 % en 3ème année,
- de 80 % en 4ème année.

Pour les vergers de noyers (autres que vergers en axe) et les pruniers (autres que pruniers en axe), les délais seront doublés

- Les surfaces bénéficiant d'un drainage ou d'équipements fixes pour l'irrigation financés par le propriétaire, pourront faire l'objet d'un complément de prix au plus égal à 142,49 € par hectare.
- Les structures porte-filets paragrêle, financées par le propriétaire pourront faire l'objet d'un complément de prix correspondant à 5 % de la valeur de l'investissement par hectare et par an.

Article 7

1° - Le loyer de référence des bâtiments d'exploitation (hors éléments mobiles) est fixé comme suit, à l'occasion de la conclusion d'un bail :

| Nature des bâtiments | Loyer actualisé du 1.10.2018 au 30.09.2019 | | |
|--|---|----------|-------------------------|
| | | | |
| • Hangar à matériel ou stockage de fourrage | | | |
| - bardé 3 faces | 1,09 | à 2,52 | €/m ² |
| - non bardé | 0,74 | à 1,66 | €/m ² |
| • Stockage de céréales ou de fabrique d'aliments | 0,14 | à 0,39 | €/quintal |
| • Chai | 151,13 | à 369,46 | €/100 hl |
| • Bâtiments d'élevage pour bovins (stabulation et silos avec récupération des effluents, locaux techniques, équipements de contention) | | | |
| - pour vaches laitières | 50,37 | à 117,55 | € par place |
| - pour vaches allaitantes | 25,18 | à 58,79 | € par place |
| - équipements supplémentaires : (silos couloir à ensilage, logettes, contentions...) | 0,66 | à 1,85 | €/m ² |
| • Bâtiments d'élevage pour veaux de boucherie | 8,39 | à 25,18 | |
| - cases collectives | | | € par place |
| • Bâtiments d'élevage pour ovins ou caprins : bergeries avec équipements adaptés | | | |
| - en plastique | 2,53 | à 5,85 | € par place |
| - en dur | 3,02 | à 6,70 | € par place |
| • Bâtiments d'élevage pour porcins | 3,36 | à 11,74 | € par place |
| • Bâtiments d'élevage pour lapins | 8,39 | à 25,18 | € par cage mère |
| • Bâtiments avec équipement de gavage pour palmipèdes gras, ou poussinière, ou tunnel d'élevage | 5,04 | à 11,74 | €/m ² |
| • Poulailleur Standard ou Label en dur | 3,02 | à 6,7 | €/m ² |
| • Poulailleur Standard ou Label sous tunnel plastique | 2,53 | à 5,85 | €/m ² |
| • Laboratoire d'abattage et de transformation pour la vente directe (abattage, découpe et transformation) | 16,78 | à 50,36 | €/m ² |
| • Installations de séchage de prunes avec bâtiments de préparation | 5,04 | à 20,14 | €/tonne prunes fraîches |
| • Séchoir à tabac | | | |
| - séchage atmosphérique | 1,16 | à 2,53 | €/m ² |
| - séchage par air propulsé (four) | 503,83 | à 671,76 | €/ha |

(*) pour les bâtiments d'élevage : dans le respect des normes du bien-être animal

2° - Actualisation du loyer des baux en cours :

Le loyer des baux en cours sera actualisé selon la variation de l'indice des fermages constaté à l'article 1.

Article 8 :

1° - **le loyer des bâtiments d'habitation** est fixé comme suit, à l'occasion de la conclusion d'un bail, et ce dans le respect des autres réglementations en vigueur :

Les maxima et minima des loyers des bâtiments d'habitation sont exprimés en monnaie et calculés par mètre carré de surface définie conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ces montants sont arrêtés par catégories en fonction de l'état d'entretien et de conservation des logements, de leur importance, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation ; ils tiennent compte des indicateurs publics ou privés mesurant les loyers pratiqués localement.

2° - Définition de la surface habitable du bien loué

Cette surface correspond à la 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 mètres.

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée ci-dessus.

Conformément à l'article L.411-4 du code rural, un état des lieux doit être établi. Il indiquera en particulier la surface louée.

3° - Définition des catégories de maisons d'habitation

| Catégories | État d'entretien et de conservation du logement | Confort du logement | Situation du logement |
|-------------|---|--|---|
| Catégorie 1 | Maison neuve ou restaurée récemment, présentant un bon aspect tant intérieur, qu'extérieur | Confort lié à la grandeur des pièces et à la luminosité, aux équipements, à l'isolation, à la ventilation et au chauffage. Salle de bain avec baignoire ou douche. WC intérieur indépendant. Annexes diverses (dont un garage). | Habitation séparée des bâtiments d'exploitation pourvue d'un accès indépendant. |
| Catégorie 2 | Maison avec de bonnes conditions d'habitabilité (éléments d'équipement et de confort) | Pièces correctement éclairées, et isolées. Installation de chauffage fonctionnelle. Salle de bain avec baignoire ou douche. WC intérieur indépendant. Annexes diverses. | Habitation contiguë des bâtiments d'exploitation. |
| Catégorie 3 | Maison d'un état correct, pouvant présenter des marques de « détérioration » mineures dues à l'ancienneté | Logement présentant une luminosité moins favorable, avec des ouvertures moins nombreuses et moins bien exposées. Isolation moins performante. Salle d'eau | Habitation imbriquée dans les bâtiments d'exploitation |

Ces différents critères ne sont pas exclusifs les uns des autres.

4° - Détermination des prix minima et maxima :

Sur l'arrêté 2017/2018 une erreur de calcul s'est glissée. Ci-dessous les valeurs qui auraient dû être mentionnées en 2017 :

| Catégorie de maison | Minima €/m ² /mois | | Maxima €/m ² /mois |
|---------------------|----------------------------------|---|----------------------------------|
| catégorie 1 | 6,05 | à | 8,17 |
| catégorie 2 | 4,03 | à | 6,05 |
| catégorie 3 | 2,72 | à | 4,03 |

Pour 2018/2019, les minima et maxima des loyers des maisons d'habitation au sein d'un bail rural sont exprimées en euros par mètre carré de surface habitable et par mois.

Selon les catégories de maisons, les minima et les maxima définis sont les suivants :

| Catégorie de maison | Minima €/m ² /mois | | Maxima €/m ² /mois |
|---------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|
| catégorie 1 | 6,12 | à | 8,27 |
| catégorie 2 | 4,08 | à | 6,12 |
| catégorie 3 | 2,75 | à | 4,08 |

5° - Calcul du loyer mensuel :

Le loyer mensuel est établi en multipliant le nombre de mètre carrés habitables par le prix du loyer fixé entre le bailleur et le preneur. Pour chaque catégorie, ce prix doit être compris entre le minimum et le maximum.

6 ° - Actualisation du loyer des baux en cours :

Le loyer est actualisé chaque année en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL), base de référence 2^{ème} trimestre de l'année en cours soit : 127,77 soit pour 2018 + 1,25 %.

Article 9

Dans le cas où le bail initial ou le bail renouvelé contient une clause de reprise sexennale conformément aux termes de l'article L 411-6 et suivants du code rural et de la pêche maritime, une réduction de 15 % du prix du fermage s'appliquera aux deux dernières années, si le bailleur a rendu effectif son droit de reprise par la notification du congé faite dans les formes prescrites à l'article L 411-47 du code rural et de la pêche maritime.

Article 10

Le statut du fermage s'applique, entre deux parties identiques, à la location de toute parcelle ou ensemble de parcelles de terre ou de pré à partir d'une superficie de 2 hectares inclus, ou de 33 ares de vignes d'appellation d'origine contrôlée Monbazillac ou de 50 ares de vignes pour les autres appellations, ou de 35 ares de vergers à l'exclusion de toute autre équivalence.

Toutes surfaces louées inférieures aux superficies définies ci-dessus, quelles que soient leurs situations, bâties ou non bâties, sauf celles constituant un corps de ferme, une partie essentielle de l'exploitation du preneur ou si elles ont fait l'objet d'une division depuis moins de neuf ans, échappent en application de l'article L.411-3 du code rural et de la pêche maritime aux dispositions du statut du fermage.

Article 11

Conformément à l'article L411-24 du code rural et de la pêche maritime, les modalités de remise du prix de location en cas de destruction, en cours de bail, de tout ou partie de la récolte par cas fortuit sont régies par les articles 1769 à 1773 du code civil.

Article 12

Sont abrogés tous les précédents arrêtés préfectoraux portant sur le statut du fermage, en tant qu'ils se rapportent aux dispositions modifiées ou reprises par le présent arrêté, à savoir :

- l'arrêté préfectoral n° 24-2017 – 09-25-005 du 25 septembre 2017.

Article 13

Le présent arrêté prendra effet à compter de la date de sa parution au recueil des actes administratifs services de l'État en Dordogne.

Le secrétaire général de la Dordogne, le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Périgueux, le **20 SEP. 2018**

La Préfète

Si le présent arrêté est contesté, pour des motifs réglementaires, il est possible de déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif de BORDEAUX dans un délai de deux mois à compter de la date de publication des actes administratifs de la préfecture de la Dordogne.

Laurent SIMPLICIEN

Laurent SIMPLICIEN

