

PRÉFECTURE DES YVELINES

ARRÊTÉ N° B - 96

00003

REGLEMENTATION DES BAUX RURAUX  
CALCUL DU PRIX DES BAUX A FERME

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT

LE PRÉFET DES YVELINES,  
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le Titre 1er du Livre Quatrième du Code Rural relatif au statut du fermage et du métayage

VU le Code Rural et notamment les articles L 411-11, L 411-12 et R 414-1;

VU la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages,

VU le décret n°82-389 du 10 mai 1982 relatif aux pouvoirs des Préfets et à l'action des services et organismes publics de l'Etat dans les départements,

VU le décret n° 95-623 du 6 mai 1995 déterminant les modalités de calcul et de variation de l'indice des fermages modifiant le code rural,

VU l'arrêté du Ministre de l'Agriculture de la Pêche et de l'Alimentation en date du 10 mai 1995, modifié par l'arrêté du 3 juillet 1995 et l'arrêté ministériel du 20 juillet 1996, constatant pour 1995 et 1996 les indices de résultat brut d'exploitation visés aux articles R 411-9-1 à R 411-9-3 du code rural,

VU l'arrêté préfectoral fixant les valeurs locatives (maxima et minima) en date du 27 décembre 1991,

VU l'arrêté préfectoral n° 000033 en date du 09 octobre 1995 fixant la composition de l'indice des fermages,

VU l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 17 septembre 1996 et du 27 septembre 1996

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture,

**ARRÊTÉ**

**ARTICLE 1er** : Pour le calcul du prix des baux à ferme, les fonds non bâtis sont classés en 3 catégories :

- 1ère catégorie : fonds dont le revenu cadastral moyen est supérieur à 348 F/ha
- 2ème catégorie : fonds dont le revenu cadastral moyen est compris entre 348 F/ha et 275 F/ha
- 3ème catégorie : fonds dont le revenu cadastral moyen est inférieur à 275 F/ha

REPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté Égalité Fraternité*

Ces valeurs feront l'objet d'un arrêté préfectoral qui déterminera chaque année la valeur cadastrale à retenir en fonction de l'actualisation fixée par la loi.

**ARTICLE 2** : les fermages maxima et minima sont fixés en valeur sur la base de l'année 1994 (indice de base 100). Chaque année au 1er octobre ces valeurs seront actualisées par arrêté préfectoral grâce à l'indice des fermages.

Ces valeurs retenues ci-après s'appliquent pour des baux de 9 ans.

## I. CULTURES GENERALES (Terres labourables et herbagères)

### **a) terres sans bâtiments d'exploitation :**

De 249,00 F à 684,75 F/ha se décompose comme suit :

1ère catégorie	de 591,37 F à 684,75 F/ha
2ème catégorie	de 473,10 F à 591,37 F/ha
3ème catégorie	de 249,00 F à 473,10 F/ha

Les maxima et minima prévus pour chaque catégorie permettent de tenir compte notamment de la structure parcellaire du bien loué, étant entendu que le maximum ne pourra être demandé que pour des terres bien groupées et qu'une minoration de 10 % pourra être appliquée à l'intérieur de chaque fourchette pour les terres insuffisamment groupées.

Clause restrictive :

Lorsqu'une clause de reprise, telle qu'elle est prévue à l'article L 411-6, alinéa 1 du code rural, figure au bail, les quantités ci-dessus seront réduites de 10 %.

### **b) terres avec bâtiments d'exploitation :**

Il pourra être demandé un complément de fermage de 31,12 F à 124,50 F/ha, selon la consistance, l'adaptation et l'état des bâtiments.

Lorsque les bâtiments permettent au fermier d'exploiter effectivement (logement des récoltes et du cheptel mort ou vif) des terres non logées autres que celles appartenant au propriétaire des bâtiments, le fermage dû à ce dernier peut-être augmenté par hectare de terres nues exploitées, de 31,12 F à 124,50 F/ha.

## II. CULTURES SPECIALISEES

### **a) Cultures légumières de plein champ.**

a<sub>1</sub>) dont terrains avec installation d'eau d'arrosage sans le concours financier du propriétaire de 622,50 F à 1245 F/ha.

a<sub>2</sub>) dont terrains équipés par les propriétaires d'un moyen d'arrosage permanent de 996 F à 1992 F/ha.

b) **Maraîchage** : terrains équipés par les propriétaires d'un moyen d'arrosage permanent :

b<sub>1</sub>) moins de 3 récoltes par an de 1245 F à 2490 F/ha.

b<sub>2</sub>) 3 récoltes au moins de 2490 F à 4980 F/ha.

c) **Cultures légumières sur terrain d'épandage.**

Terres nues aménagées pour recevoir les eaux usées de la ville de Paris de 622,50 F à 1120,50 F/ha.

d) **Cultures maraîchères sous abris froids.**

Exploitation comprenant un terrain clos avec abris froids installés par le propriétaire et disposant de bâtiments d'exploitation : 4980 F à 12450 F/ha.

e) **Cultures fruitières.**

• **Terrains nus** : 622,50 F à 1245 F/ha.

Les vergers plantés par le locataire sont sa propriété.

En cas de reprise, le preneur sera indemnisé selon la valeur vénale des arbres au moment de la reprise, et il sera tenu compte de la main d'oeuvre utilisée pour effectuer les plantations.

• Vergers plantés par le propriétaire :

\* contre-espaliers et haies fruitières :

⇒ dont terrains : de 622,50 F à 1245 F/ha  
⇒ dont plantations : de 1245 F à 1867,50 F/ha

• basses tiges :

⇒ dont terrains : de 622,50 F à 1245 F/ha  
⇒ dont plantations : de 1245 F à 1867,50 F/ha

• hautes tiges :

⇒ dont terrains : de 622,50 F à 1245 F/ha  
⇒ dont plantations : de 373,50 F à 1867,50 F/ha

La valeur locative sera déterminée en fonction, d'une part de la valeur culturale propre des terres, d'autre part de la variété et de l'âge moyen des arbres.

Les jeunes vergers ou partie de jeunes vergers, n'étant pas encore en production, seront appréciés à une valeur intermédiaire du loyer retenu pour chaque type de verger.

**f) Pépinières.**

- Terrains nu, sans bâtiment et sans eau : de 1245 F à 1867,50 F/ha.

**g) Horticulture florale.**

• Catégories serres :

- |                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| ⇒ serres chauffées :                | de 996 F à 3984 F/are     |
| ⇒ serres avec chauffage d'appoint : | de 747 F à 3112,50 F/are  |
| ⇒ serres et châssis froids :        | de 373,50 F à 1245 F/are. |

• Catégories terrains :

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| ⇒ terrains viabilisés :                   | de 93,37 F à 498 F/are    |
| ⇒ terrains clos avec installation d'eau : | de 31.12F à 373.50F/are   |
| ⇒ terrains clos sans eau :                | de 14.94 F à 62.25 F/ are |
| ⇒ terrains non clos sans eau :            | de 498 F à 996 F/ ha      |

Pour obtenir le loyer des superficies vitrées, il suffit d'additionner le loyer des serres et celui du terrain qui les supporte.

h) Pour les parcelles drainées visées aux paragraphes a à g inclus, les prix des fermages pourront être augmentés d'un montant représentant tout ou partie des charges annuelles entraînées par les opérations de drainage effectuées avec l'accord du preneur.

**i) Champignonnières :**

La surface prise en considération est fixée à 12 500 m<sup>2</sup> de carrières utilisables, en carrières installées, y compris la ferme et les bâtiments d'exploitation.

- Carrières à trous : de 1 245 F à 3735 F les 12500 m<sup>2</sup>
- Carrières à bouches de 996 F à 5478 F les 12500 m<sup>2</sup>.

Les valeurs locatives maxima s'appliquent aux carrières comportant de l'eau, l'électricité force, les cloisonnements, le nivellement, les formes et la terre de gobetage.

**j) Cressicatures :**

**i<sub>1</sub>) Terres sans logement**

La superficie prise en considération est celle des fosses à l'exclusion de tout terrain annexé.

1ère catégorie : eau de source à moins de 200 m, toutes fosses aménagées avec des berges en béton : de 12 450 F à 14 940 F/ha.

2ème catégorie : eau de source à moins de 200 m, toutes fosses alimentaires en tête et ne dépassant pas 50 m de long : de 8715 F à 9960 F/ha.

3ème catégorie : eau de source de moins de 200 m avec retour : de 7470 F à 8715 F/ha.

**i<sub>2</sub>) Terres avec logement**

Pour les cressicatures auxquelles sont rattachés des bâtiments d'exploitation. Le fermage peut être augmenté entre 15 % et 20 %.

**k) Cultures médicinales :**

Terres sans logement : 249 F à 747 F/ ha.

**ARTICLE 3 : Baux de longue durée**

a) lorsqu'un bail sera conclu pour 12 ans, 15 ans ou plus sans référence aux articles L 416-1 et suivants du code rural, les quantités ci-dessus prévues pour les baux de 9 ans pourront être majorées de :

- baux de 12 ans 15 %
- baux de 15 ans 30 %

b) Lorsqu'un bail sera conclu pour 18 ans ou plus en référence aux articles L 416-1 et suivants du code rural, les quantités ci-dessus prévues pour les baux de 9 ans pourront être majorées de :

- baux à long terme (18 ans 25 ans) 40 %.

Lorsqu'il sera fait application des dispositions de l'article L 416-2 du code rural (baux ni cessibles, ni reconductibles en cas de décès), le prix du bail à long terme sera réduit de 10 %.

Pour les terres avec bâtiments d'exploitation, les majorations de 15 %, 30 % et 40 % ne s'appliquent qu'aux biens objets du bail.

Pour les cultures fruitières dont les terrains sont plantés par le propriétaire, les majorations de 15 %, 30 % et 40 % ne s'appliquent qu'au terrain nu.

**ARTICLE 4** : Chaque année, avant le 1er octobre, le Préfet constate l'évolution de l'indice des fermages qui permettra de réactualiser les maxima et minima définis à l'article 2 du présent arrêté.

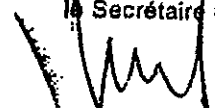
**ARTICLE 5** : l'arrêté préfectoral fixant les valeurs locatives (maxima et minima) du 27 décembre 1991 est abrogé.

**ARTICLE 6** : M. le Secrétaire Général de la Préfecture, MM. les Sous-Préfets, Mmes et MM. les Maires, Mme le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs, et notifié à Mme la Présidente de la Commission Consultative Départementale Paritaire des Baux Ruraux, ainsi qu'à MM. les Présidents des Tribunaux Paritaires. Ampliation de cet arrêté sera adressée à M. le Ministre de l'Agriculture, de la Pêche et de l'Alimentation.

A VERSAILLES, le 30 SEP. 1996

LE PRÉFET DES YVELINES

Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,



Christian DORS