PRÉFECTURE du RHÔNE

Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt

☎ 04.72.61.37.43

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT des ARRÊTES du PRÉFET

LE PRÉFET de la RÉGION Rhône-Alpes
PRÉFET du RHÔNE
Chevalier de la Légion d'honneur

Objet : Baux Ruraux

VU le Code Rural, livre quatrième, titre 1er relatif au statut du fermage et du métayage,

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

VU les décrets n° 76-439 du 20 mai 1976 et n° 90-187 du 28 février 1990 relatifs aux commissions consultatives paritaires des baux ruraux,

VU l'arrêté préfectoral n° 204-77 du 4 avril 1977,

VU l' arrêté préfectoral n° 95-2971 du 27 septembre 1995 fixant la composition de l'indice des fermages dans le département du Rhône,

VU l' avis émis par la Commission Consultative des Baux Ruraux au cours de sa réunion du 4 mars 1998,

SUR Proposition de M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

ARRÊTE n° 98_1301

ARTICLE 1er Pour les locations concernant les terrains et exploitations en polyculture élevage du département du Rhône, les articles n° 2, n° 3, n° 4, n° 5, n° 6, n° 7, n° 8 et n° 9 de l'arrêté préfectoral n° 204-77 du 4 avril 1977 sont abrogés et remplacés par les dispositions suivantes :

ARTICLE 2 Application du statut du fermage

La superficie maximum des parcelles de terrains ne constituant ni un corps de ferme, ni des parties essentielles d'une exploitation agricole, pour lesquelles des dérogations peuvent être accordées conformément à l'article L 411-3 du Code Rural est fixé à :

Terrains avec ou sans bâtiments ..... 50 ares

Le présent arrêté ne s'applique pas aux bois, landes, terres vaines, rochers, marais, terrains non agricoles.

ARTICLE 3 La valeur locative des terrains et exploitations en polyculture-élevage dans le département du Rhône est évaluée selon les modalités précisées dans les articles suivants.

Cette valeur locative peut subir une minoration de 2 % lorsqu'une clause de reprise est incluse dans le bail.

Cette valeur locative peut subir une majoration de 2 % pour les baux de 18 ans et de 5 % pour les baux de carrière.

ARTICLE 4 Calcul du montant des fermages des terrains polyculture-élevage.

4-1 L'état des lieux prévu à l'article L 411-4 du Code Rural doit permettre aux bailleurs et aux preneurs de déterminer avec précision la valeur locative des exploitations.

4-2 La valeur locative des terrains est calculée à partir de critères d'exploitation auxquels est affectée une note à l'hectare, pour chaque parcelle ou îlot de parcelles.

	CRITERES	Note à l'Ha de parcelles ou îlot de parcelles
ACCES	• Aisé pour tous véhicules y compris semi-remorques, bonne sécurité	3
	• Correct mais avec précaution pour gros matériel	2
	• Difficile ou dangereux pour camions et gros matériel	1
PENTE	• Plat et pente faible jusqu'à 5 %	4
	• Pente de 5 à 12 %	3
	• Pente de 12 à 20 %	2
	• Pente de 20 à 25 %	1
	• Pente de plus de 25 %	0
HUMIDITE ou hydromorphie : délai de ressuyage après très forte pluie		
	• moins de 2 jours - sol sain ou drainé	3
	• 3 à 8 jours, moyen	2
	• Plus de 8 jours	1
PROFONDEUR / Présence de cailloux		
	• Profondeur + 50 cm	3
	• Profondeur de 30 à 50 cm	2
	• Peu profond : moins de 30 cm, irrégulier	1

(Dans tous les cas, si présence de + 30 % de cailloux : - 1)

COMPOSITION granulométrique du sol

- Terrain franc : argile 15 à 30 % - matière organique : 2 % pH 6 et plus..... 3
- Terrain lourd : + 30/40 % d'argile avec matière organique et pH élevé 2
- Terrain léger : - 15 % d'argile - terrain fragile en matière organique et pH..... 2
- si déficience en MO et pH..... - 1

IRRIGATION

- Accès à l'eau
  - lac collinaire (capacité 2 000 m^3/Ha)..... 4
  - Lac collinaire sans exclusivité agricole..... 3
  - Prélèvement par forage..... 2
  - Bouche de distribution collective..... 1
- Distribution
  - réseau d'irrigation privé enterré par ha irrigable 1

ALTITUDE

- - 350 m..... 3
- de 350 à 650 m..... 2
- + 650 m..... 1

AMENAGEMENTS PARTICULIERS : de 1 à 2 points supplémentaires selon accord entre les parties, pour :

- Clôtures
- Drainage
-

CONTRAINTES EVENTUELLES : Diminution de 1 à 3 points selon accord entre les parties, pour

- Morcellement parcellaire
- Sensibilité au gel
- Erosion
- Servitudes
- Bordure boisée

4-3 Le nombre maximum de points à l'hectare est de 26 points avec irrigation,
21 points sans irrigation

Le nombre minimum de point à l'hectare est de 5 points.

4-4 La valeur du point est fixée à 38,46 F. Elle sera réévaluée selon les textes en vigueur

4-5 La valeur locative des terrains ainsi calculée sera exprimée dans le bail en monnaie selon les termes de la loi du 2 janvier 1995.

Le fermage maximum à l'hectare est fixé à :

26 points soit à ce jour 999,96 F en surface irriguée
21 points soit à ce jour 807,66 F en surface non irriguée.

Le fermage minimum à l'hectare est fixé à 5 points soit à ce jour 192,30 F.

ARTICLE 5 Calcul du montant des fermages pour les bâtiments d'exploitation agricole.

5-1 Le fermage est calculé en points attribués aux éléments de construction et d'aménagement du bâtiment selon les barèmes suivants :

Charpente - couverture	11,5 points/100 m^2
Sol dalle béton 0,12	6 points/100 m^2
Dalle armée pour silos (surface intérieure entre murs)	8 points/100 m^2
Mur moellons (20 cm)	7 points/100 m^2
Mur béton banché ép 20 cm	15 points/100 m^2
Mur par 10 cm d'épaisseur en plus	3 points/100 m^2
Bardage (bois ou translucide ou tôle)	7 points/100 m^2
Plancher intermédiaire soit bois (solive + plancher)	10 points/100 m^2
soit dalle béton	15 points/100 m^2
Enduit extérieur sur mur	3,5 points/100 m^2
Isolation intérieure du mur	4 points/100 m^2
Isolation sol avec chape 5 cm	8 points/100 m^2
Isolation plafond	3,5 points/100 m^2
Carrelage sol	11 points/100 m^2
Carrelage mur (faïence)	8 points/100 m^2
Plinthe	4,5 points/100 m
Caillebotis sur fosse à lisier pour 2 tonnes	11 points/100 m^2
pour 5 tonnes	13 points/100 m^2
Caillebotis porcins	8 points/100 m^2
Fosse lisier étanche - béton	16 points/100 m^3
Gouttière y compris descente	11 points/100 m
Barrière fixe	15 points/100 m
Cornadi auto-blocants bovins	0,15 point par place
Ovins/caprins	0,08 point par place
Fenêtre	0,50 point/ m^2
Porte	0,40 point/ m^2
Porte isolante	1 point/ m^2

Portail de + 3 m^2	0,30 point/ m^2
Electricité par prise ou point lumineux	0,50 point/unité
Supplément néon 2 x 36 W	0,12 point/unité
néon 1 x 36 W	0,10 point/unité
prise Force 3 fils + Terre	0,15 point/unité
Eau évier ou douche posé raccordé	0,50 point/unité
1 robinet	0,40 point/unité
1 arrivée d'eau hors gel	1 point/unité

ARTICLE 5

5-2 Les points exprimés à l'article 5-1 représentent le maximum attribué pour des éléments en bon état d'utilisation, fonctionnels et bien agencés.

5-3 Toute défectuosité constatée entraînera, par accord entre les parties, une diminution de points sur le poste concerné.

La remise en état de cet élément du bâtiment, par le bailleur entraînera le réajustement du nombre de points dès l'année suivant l'achèvement des travaux.

5-4 Pour un bâtiment construit depuis moins de 10 ans, un coefficient de majoration de 1,20 sera appliqué pendant neuf années de location.

5-5 En cas de bâtiments non fonctionnels ou mal agencés au regard des normes d'exploitation et de mécanisation courantes de la région, il sera appliqué un coefficient de minoration entre 0,9 et 0,5 par accord entre les parties.

5-6 Valeur d'accès à l'ensemble des bâtiments principaux de l'exploitation.

- accès goudronné ou équivalent :	5 points
- largeur minimum cinq mètres :	5 points
- pente inférieure à 8 % :	5 points
- plate forme de manoeuvres goudronnée pour camion et semi-remorques	5 points
soit un total maximum de	20 points pour l'exploitation
- Réduction pour accès dangereux (route très passagère ou dans un virage)	- 5 points

5-7 La valeur du point est de 38,46 F et sera réévaluée selon le texte en vigueur.

La valeur locative ainsi calculée sera exprimée en monnaie selon les termes de la loi du 2 janvier 1995.

5-8 Le fermage maximum pour un ou des bâtiments d'exploitation agricole est fixé à 780 points soit 29 998, 80 F toutes majorations et valeur de l'accès compris. Le fermage minimum est fixé à 26 points soit 999,96 F toutes minorations et valeur de l'accès compris.

ARTICLE 6 Le présent arrêté prendra effet dès sa publication pour les nouveaux baux

Pour les baux en cours, le montant du fermage pourra être révisé à l'amiable entre les parties soit dans l'année qui suit la publication soit lors du renouvellement du bail, ou pour les baux à long terme, au début de chaque nouvelle période de neuf ans.

ARTICLE 7 Le Secrétaire Général de la Préfecture, MM. les Maires du Département, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt du Rhône, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs.

LYON LE 18 MARS 1998

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général,

Jean-Claude BASTION