

Arrêté n° 2013 032 - 0011 du 1^{er} Février 2013
relatif au statut du fermage
et concernant le loyer de la maison d'habitation

Le préfet de Lozère
Chevalier de l'ordre national du Mérite
Chevalier du Mérite agricole,

- VU le Code Rural et de la Pêche Maritime et plus particulièrement l'article R 411-1 et R 411-2
- VU le décret 2008-27 du 8 janvier 2008 relatif aux calculs des références à utiliser pour arrêter les maxima et les minima des loyers des maisons d'habitation
- VU l'arrêté préfectoral n° 2012282-0008 du 8 octobre 2012 relatif au statut du fermage
- VU l'avis émis par la commission consultative paritaire des baux ruraux de la Lozère dans sa séance du 15 janvier 2013
- Sur proposition du directeur départemental des Territoires
- Sur proposition du secrétaire général de la Préfecture

ARRETE

ARTICLE 1 :

L'arrêté préfectoral n° 97-1210 du 27 août 1997 relatif au loyer de la maison d'habitation dans le cadre du statut du fermage est abrogé.

Toutefois concernant les baux en cours au jour de la date d'inscription au recueil des actes administratifs du présent arrêté, toutes modifications légales ne s'appliquant qu'aux nouveaux contrats, les baux en cours restent soumis, jusqu'à leur renouvellement, aux dispositions de l'ancien arrêté.

ARTICLE 2 : LE LOYER DE LA MAISON D'HABITATION

Le loyer de la maison d'habitation louée au sein d'un bail rural est individualisé, exprimé en euros par mètre carré de surface habitable définie à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Cette surface ne tient pas compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Sont exclus de cette surface habitable les combles non aménagés, les caves, les sous-sols, les remises, les garages, les terrasses, les loggias, les balcons, les séchoirs extérieurs au logement, les vérandas, les autres volumes vitrés, les locaux communs et autres dépendances du logement.

ARTICLE 3 : GRILLE DE NOTATION

La grille ci-dessous détermine les fourchettes de notation en fonction de critères d'entretien et de conservation, de confort et de situation

Ces notations ne devront pas prendre en compte les améliorations effectuées par le fermier jusqu'à son départ de l'exploitation.

DESCRIPTIF		NOTATION	Notation retenue par les parties
CRITERES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION			
GROS ŒUVRE			
TRES BON	Construction neuve	10	
BON	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales	8	
MOYEN	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures	7 à 5	
MEDIOCRE	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes	4 à 2	
TOITURE			
TRES BON	Neuve	10	
BON	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état.	9	
MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et conduites d'eaux pluviales en mauvais état.	8 à 5	
MEDIOCRE	Défauts d'étanchéité dus ou non à une déformation de la toiture.	4 à 2	
MENUISERIES			
TRES BON	Habitation bénéficiant d'une isolation aux normes ayant conservé malgré son âge toutes ses qualités initiales avec ouvertures en double vitrage et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	10	
BON	Bon état de fonctionnement et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans.	9 à 7	
MOYEN	Peintures faites depuis plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies non assurée. Jeu des portes et fenêtres.	6 à 4	
MEDIOCRE	Etanchéité à la pluie pratiquement nulle ou fermetures mal assurées.	3 à 1	
ENDUIT INTERIEUR			
BON	Murs plans dont les enduits sont en parfait état.	10	
MOYEN	Enduits présentant quelques dégradations.	9 à 6	
MEDIOCRE	Enduits en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés.	5 à 3	
CARRELAGE ET SOL			
BON	Sol uni propre et d'entretien facile.	10	
MOYEN	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces, augmentant les difficultés d'entretien.	9 à 6	
MEDIOCRE	Sol présentant des tassements ou absence de carrelage ou de sol cimenté permettant la pose d'un revêtement.	5 à 3	
TOTAL		50 à 11	

CRITERES DE CONFORT			
ELECTRICITE			
BON	Installation en bon état général, comportant au minimum une lampe et une prise de courant par pièce, et permettant l'utilisation d'appareil thermique.	10	
MOYEN	Installation relativement vétuste, sans dispositif de sécurité, et avec certaines pièces ne comportant pas de prise.	7	
MEDIOCRE	Installation comportant des fils dénudés ou des défailances graves du point de vue sécurité.	4	
EQUIPEMENT SANITAIRE			
Habitation comptant plus de 3 postes d'eau chaude et 2 WC minimum		10	
Habitation comptant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC		7	
Habitation comptant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC		3	
MODE DE CHAUFFAGE			
Chauffage de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée		10	
Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement		8	
Absence de chauffage ou chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement		4	
VENTILATION			
Notation selon que la maison est très humide ou au contraire très saine et sèche		10 à 4	
Notation selon que la maison est équipée ou non de VMC		10 à 5	
TOTAL		50 à 20	

CRITERE DE SITUATION			
SITUATION -ORIENTATION			
Notation selon que la façade principale, comportant le plus d'ouvertures, est exposée au nord ou au contraire au sud		10 à 8	
PROXIMITE AVEC L'EXPLOITATION			
Notation selon que l'habitation est plus ou moins proche des bâtiments d'exploitation, avec ou sans entrée indépendante		10 à 5	
TOTAL		20 à 13	

TOTAUX (en points)
MAXIMUM : 120
MINIMUM : 44

Total retenu par les parties (T)

ARTICLE 4 : PRIX MAXIMUM (P)

Le prix maximum est déterminé après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux.

Il est établi en euro, par mètre carré et par an.

Il représente le prix de location d'une maison en parfait état, louée dans un cadre agricole et à usage professionnel.

Ce prix est évalué à 35€ par m² par an.

ARTICLE 5 : VALEUR DU POINT (VP)

Cette valeur s'obtient en appliquant la formule suivante : $(P) / 120$ (120 étant le maximum de points de la grille)
Soit la valeur du point pour 2012 s'élève à $35/120$ soit 0,29

ARTICLE 5 : FOURCHETTE DEPARTEMENTALE

En application de l'article L. 411-11 alinéa 2 du code rural, la valeur locative des bâtiments d'habitation inclus dans un bail rural et déterminée à l'article 6, est fixée en monnaie entre des minima et maxima ci-après définis.

MAXIMUM : 35 €/m²/an

MINIMUM : 12,76 €/m²/an

ARTICLE 6 : IMPORTANCE DU LOGEMENT

Conformément à l'article R. 411-11 du code rural, les minima et maxima sont arrêtés en fonction de l'importance des logements loués.

En conséquence, la valeur locative telle que définie à l'article 6, doit s'inscrire dans une fourchette allant de 12,76 à 35 €/m²/an jusqu'à 100 m².

Au-delà, ces prix font l'objet d'une majoration de 10 % jusqu'à 120 m² et de 50 % de 121 à 150 m² (valorisation appliquée sur le prix au m² uniquement pour la surface supérieure au seuil (100 ou 120 m²)).

Aucune majoration supplémentaire ne sera mise en œuvre pour la surface dépassant les 150 m².

Valeur locative (€/an) =	(T) x (VP)	x	Surface du logement (définie à l'article 5)
<i>Valeur déterminée par les parties (exemple)</i>	$120 \times 0,29$	x	100 m^2
		=	3480 €/an
<i>Valeur déterminée par les parties (exemple)</i>	$44 \times 0,29$	x	100 m^2
		=	1276 €/an

Exemple de calcul d'un prix de loyer faisant l'objet d'une valorisation selon la surface (cas d'un logement de 110 m²)

<i>Valeur déterminée par les parties (exemple)</i>	$120 \times 0,29$	x	110 m^2
<i>+ une majoration de 10% sur l'écart de loyer entre 100 et 110 m²</i>	$(3828 - 3480) \times 10\% = 34,80 \text{ €}$		3828 €/an
			<i>soit un loyer total de</i> $3862,8 \text{ €/an}$

ARTICLE 7:

Le loyer est actualisé chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers du 2ème trimestre.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté s'applique aux nouvelles locations et au renouvellement des baux à compter du premier jour du mois qui suivra sa publication au recueil des actes administratifs du département de la Lozère.

ARTICLE 9 :

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et dont une copie sera adressée à chacun des membres de la commission consultative des baux ruraux.

Signé

Philippe VIGNES

