

PREFECTURE DE LA VIENNE

ARRETE N° 2009/DDAF/SEA/ 250

en date du 13 mai 2009

déterminant la valeur locative de la maison d'habitation  
dans le cadre du bail rural pour le département de la  
Vienne

Le préfet de la région "Poitou-Charentes", préfet de la Vienne  
Chevalier de la légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du mérite

VU la Loi Carez n° 65-557 du 10 juillet 1965,

Vu la Loi n° 2008-111 pour le pouvoir d'achat du 8 février 2008, plus particulièrement l'article 411-11 du Livre II,

Vu la Loi du 4 août 2008 de modernisation, et plus particulièrement l'article 41,

VU le Code Rural et notamment les articles L411-4, L411-11, L411-13, L411-73, R411-1 à R411-27, R414-1 à R4414-4,

Vu le décret n° 2008- 27 du 8 janvier 2008 ,

Vu la proposition formulée par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux le 23 avril 2009,

ARRETE :

ARTICLE 1 :

Cet arrêté vise à déterminer les maxima et minima des loyers des maisons d'habitations dans le cadre du bail rural. Ils doivent être exprimés en euros/m<sup>2</sup> de surface définie par la Loi Carez n° 65-557 du 10 juillet 1965.

ARTICLE 2 :

Il est entendu par maison d'habitation, un logement conforme aux caractéristiques de décence. Le logement ne doit pas présenter de risques manifestes ni pour la sécurité physique ni pour la santé des occupants. Il doit être pourvu des équipements habituels (eau courante, électricité aux normes, système de chauffage, ...) permettant de pouvoir habiter normalement le logement.

- Il doit assurer le clos et le couvert,
- Il ne doit comporter aucune présence d'amiante et de plomb,
- le gros œuvre du logement et sa structure (toiture, planchers, plafonds, ...) et ses accès doivent être en bon état d'entretien et de solidité,
- le gros œuvre, les menuiseries extérieures et la couverture du logement doivent protéger les locaux contre les ruissellements et les infiltrations d'eau,

- les réseaux d'électricité et de gaz du logement doivent être conformes aux normes en vigueur, en bon état de fonctionnement et adaptés à la superficie des locaux. Leur puissance est suffisante et ils ne présentent pas de danger pour les occupants,

- le mode de chauffage doit être en bon état de fonctionnement et adapté à la superficie des locaux

- la cuisine doit comporter un point d'eau potable avec pression suffisante, un évier, de l'eau chaude et de l'eau froide, une évacuation des eaux avec siphon et éclairage, une alimentation électrique protégée et adaptée pour le fonctionnement des appareils électriques courants, d'un système de ventilation efficace

- l'installation sanitaire doit être adaptée à la superficie des locaux. Les WC doivent être à l'intérieur du bâtiment. La salle d'eau comporte de l'eau chaude et froide avec pression suffisante, une évacuation des eaux avec siphon et un éclairage suffisant ; les sanitaires sont séparés de la pièce principale.

les pièces principales ont chacune au moins une fenêtre s'ouvrant sur l'extérieur, et au moins une prise ou un éclairage.

### ARTICLE 3:

Le loyer de base doit être fixé entre 52€ et 72€ / m2/an en fonction de la situation périurbaine ou rurale du logement.

### ARTICLE 4:

Le loyer est modulé dans la limite du minimum et du maximum déterminé dans l'article 5, et en fonction des critères suivants :

- entretien et conservation du logement
- importance du logement
- confort du logement
- situation du logement par rapport à l'exploitation.

La grille ci-dessous détermine les pourcentages de majoration ou de minoration en fonction de ces critères.

La maison type servant de base à l'élaboration de cette grille comporte 3 pièces + cuisine et salle de bain.

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

DESCRIPTIF	Notation retenue par les parties
<u>Entretien- conservation</u>	
Habitat ou entièrement rénové depuis moins de quatre ans	+5%
<u>Confort</u>	
Isolation thermique, Double vitrage, VMC	plafonné à 10%
	+3%
Garage, Cave, sous sols	+3%
WC séparé de la SDB	+3%
Huisserie ancienne	-3%
<u>Importance du logement ( référence à l'indice calon)</u>	
2 pièces	+10%
1 pièce	+15%
4 pièces	-05%
5 pièces	-10%
6 pièces et plus	-15%

Situation par rapport exploitation	
Habitation séparée d'un chemin et ou jardin d'un bâtiment	+5%
Habitation imbriquée dans des exploitations	-5%

#### ARTICLE 5 :

Selon l'article L411-11 alinéa 2 du Code Rural, la valeur locative des bâtiments d'habitation inclus dans un bail rural est fixée entre des minima et maxima définis ci-dessous pour le département de la Vienne :

Minimum : 40 €/m<sup>2</sup>/an

Maximum : 97 €/m<sup>2</sup>/an

#### ARTICLE 6:

On applique au loyer de base défini à l'article 3, les minorations et majorations éventuelles de l'article 4. Cela conduit à un loyer compris entre le minimum et le maximum de l'article 5.

La valeur locative est le montant du loyer payé par le preneur en application de la formule suivante :

$$\text{Valeur locative (€/an)} = \left[ \begin{array}{c} \text{(loyer de base défini à l'article 3)} \\ + \\ \text{prix modulé par l'article 4} \end{array} \right] \times \left[ \begin{array}{c} \text{Surface du logement} \\ \text{(définie à l'article 2)} \end{array} \right]$$

Exemple :

Pour une maison de cinq pièces de 90 m<sup>2</sup> comportant un garage et ayant du double vitrage séparé des bâtiments d'exploitations par un jardin. Loué à 60€ (prix de base compris entre les deux valeurs de la moyenne) par an et par m<sup>2</sup> :  
3% pour le double vitrage +3% pour le garage 5% pour le jardin séparant l'habitation des bâtiments=11% de majoration du prix de base

Exemple :

$$\begin{array}{l} \text{Loyer/m}^2 \\ \text{loyer} \end{array} \quad \frac{60\text{€} + (60\text{€} \times 11\%)}{66.60 \text{€} \times 90\text{m}^2} = 60 \text{€} + 6.60 \text{€} = \frac{66.60 \text{€} \text{m}^2}{5994 \text{€} / \text{an}}$$

#### ARTICLE 7:

Les minima et maxima sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du premier trimestre de l'année, publié par l'INSEE.

L'actualisation des minima et des maxima se fait au moment de l'actualisation annuelle de l'indice du fermage.

#### ARTICLE 8:

La modulation du prix des baux s'applique, dans les cas ci-après, à la valeur locative des biens loués, telle que définie aux articles précédents.

A - BAUX DE 9 ANS, 12 ANS, 15 ANS

Le prix des baux de 9 ans, 12 ans ou 15 ans, qui comportent une clause de reprise en application de l'article L.411-6 du Code Rural, est minoré de 8 %.

En l'absence d'une clause de reprise :

- le prix des baux de 12 ans est majoré de 5 %,
- le prix des baux de 15 ans est majoré de 10 %.

## B - BAUX A LONG TERME CONCLUS EN APPLICATION DES ARTICLES L.416-1 à 9 DU CODE RURAL

Le prix des baux de 18 ans et de 25 ans, qui comportent une clause restrictive en application de l'article L.416-2 dernier alinéa du Code Rural, est minoré de 5 %.

En l'absence de clause restrictive :

- le prix des baux de 18 ans est majoré de 15 %,
- le prix des baux de 25 ans est majoré de 20 %,
- le prix des baux de carrière est majoré de 25 %.

### ARTICLE 9:

Le présent arrêté entre en vigueur dès sa signature. Il est applicable à tous les nouveaux baux et aux baux modifiés avec accord des deux parties, avec prise d'effet à compter de sa signature.

### ARTICLE 10 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne, les Sous-Préfets de Châtelleraut et de Montmorillon, 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 publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Vienne et adressé au Président de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux, ainsi qu'aux Présidents des Tribunaux Paritaires des Baux Ruraux.

Ampliation de cet arrêté sera adressée au Ministre chargé de l'Agriculture.

Le Préfet de la Région Poitou-Charentes,  
Préfet de la Vienne

Bernard TOMASINI

