Les modalités de fixation du montant du fermage lors de la signature d'un bail rural

Le prix du bail est un élément déterminant du contrat qui doit être fixé par les parties au moment de sa conclusion. Le statut du fermage encadre la liberté de négociation des parties afin d'éviter toute spéculation.
L'article L411-11 du code rural dispose que *« le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une clause de transfert éventuellement en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire louée. Ce prix est constitué, d'une part du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues.*
Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative.
Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation d'un indice de fermage ».

Lorsqu'un bailleur et un preneur conviennent de signer un contrat de bail, il faut définir le loyer des terres louées, notamment en fonction de la qualité des terres. L'arrêté préfectoral de la Haute-Garonne, en date du 22 octobre 2001, précise la méthodologie à appliquer. A l'intérieur des minima et des maxima fixés par l'arrêté préfectoral pour chaque zone, la valeur locative à retenir est déterminée au moyen d'une analyse de l'exploitation divisée en groupe de parcelles.

1ère étape : parmi les parcelles à louer, **identifier des groupes de parcelles homogènes présentant des caractéristiques identiques**.

2ème étape : pour chaque îlot de parcelles, **attribuer une note sur 100 par hectare** en prenant en compte les critères déterminés par l'arrêté préfectoral. Les caractéristiques et les points correspondants ont été établis par le préfet et sont répertoriés dans le tableau ci-joint :

CARACTERISTIQUES		NOMBRE DE POINTS	
QUALITE ET ETAT DU SOL	Terreforts argilo-calcaires et alluvions profondes	50 points	de 50 à 37 points
	Terreforts argilo-calcaires et alluvions peu profondes		de 37 à 25 points
	Terreforts argilo-calcaires maigres, boulbènes ordinaires		de 25 à 16 points
	Boulbènes battantes, terres sableuses ou graveleuses		de 15 à 8 points
	Terrains de parcours, landes, rochers affleurants		de 7 à 1 points
REGIME DES EAUX		15 points	
FORME DES PARCELLES, MORCELLEMENT		15 points	
ACCES, ELOIGNEMENT		10 points	
RELIEF, EXPOSITION, ALTITUDE		10 points	

Les aménagements hydrauliques, tels le drainage ou l'irrigation, présents sur le fonds donné à bail peuvent entraîner une majoration du fermage, laissée à l'appréciation des parties, mais qui ne peut pas dépasser 35 % du loyer de base des terres, soit 35 points au maximum.
Pour les baux à long terme (18 ans et plus), la fourchette préfectorale peut être majorée de 12 %, c'est-à-dire de 12 points.

3ème étape : **attribuer un nombre de points par îlot loué,** en multipliant la note/hectare telle que définie à l'étape 2 par la superficie de l'îlot étudié (nombre de points/hectare).

4ème étape : faire la **somme des points** attribués à l'ensemble des îlots loués.

5ème étape : **calculer le nombre moyen de points/hectare** en divisant ce nombre total de points (cf. étape 4) par la superficie totale des biens pris à bail.

6ème étape : **convertir ce nombre de points moyens/hectare en valeur en €/ha** en le multipliant par la valeur maximale de la fourchette de loyer fixée par l'arrêté préfectoral en prenant garde de respecter le zonage. La valeur maximale de chaque fourchette correspond aux 100 points de base du tableau.

Pour les baux ruraux à signer avec une date d'effet au 1er novembre 2018, il faut attendre la parution du prochain arrêté préfectoral pour fixer le prix en fonction de la fourchette maximale indiquée pour la zone de situation des biens (à paraître dans le prochain TUP).

7ème étape : **obtenir le loyer du bail rural** en multipliant ce montant (en €/ha) par la surface totale louée.

Chaque année, pour actualiser le montant du loyer à verser au propriétaire, il suffira d'appliquer la variation de l'indice des fermages de l'année n au prix du bail payé lors de l'année n-1.

Annexe :

EVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE DE L'EXPLOITATION DE MONSIEUR …….

Lieu-dit …… **Commune ……** **Date de l'évaluation ……**

		Ilot 1	Ilot 2	Ilot 3	Ilot 4	Ilot 5	Ilot 6	Ilot 7	Ilot 8	
Relevé des n° de parcelles composant chaque îlot										**Superficie totale de l'exploitation (= D)**
Superficie par îlot (= A)										
Notation ha sur	**100**									
Qualité et état du sol	50									
Régime des eaux	15									
Morcellement, formes et arbres	15									
Accès, éloignement	10									
Relief exposition, altitude	10									
Majoration état des bâtiments **+**										
Majoration bail à long terme **+**										
Minoration clause de reprise **-**										
Nombre de points par ha et par îlot (= B)										**Total général des points (= E)**
Total des points par îlot [(= A x B) = C]										

Moyenne des points à l'hectare [(E : D) = F]