

BAUX A FERME

REVISION

Depuis octobre 2010, la révision des fermages se fait en fonction de l'indice national des fermages qui est de 103,05 pour l'année 2018, soit une baisse de 3,04 %.

Concrètement, la révision au 1^{er} octobre 2018 s'effectue ainsi : loyer actuel x $\frac{103,05}{106,28}$

Attention, pour les loyers payables à terme échu, il convient de prendre le **dernier indice connu à la date de révision**.

VARIATION DE L'INDICE NATIONAL DES FERMAGES

A appliquer à compter du 1^{er} octobre 2010

Période (indice de base 100 en 2009)	Indice des fermages	Variation annuelle en %
1/10/2018 au 30/09/2019	103,05	- 3,04
1/10/2017 au 30/09/2018	106,28	- 3,02
1/10/2016 au 30/09/2017	109,59	- 0,42
1/10/2015 au 30/09/2016	110,05	+ 1,61
1/10/2014 au 30/09/2015	108,30	+ 1,52
1/10/2013 au 30/09/2014	106,68	+ 2,63
1/10/2012 au 30/09/2013	103,95	+ 2,67
1/10/2011 au 30/09/2012	101,25	+ 2,92
1/10/2010 au 30/09/2011	98,37	- 1,63

VARIATION DE L'INDICE DEPARTEMENTAL DES FERMAGES

A appliquer pour les révisions antérieures au 1^{er} octobre 2010

Période	Indice des fermages	Variation annuelle en %
1/10/2009 au 30/09/2010	120,9	+ 0,33
1/10/2008 au 30/09/2009	120,5	+ 3,97
1/10/2007 au 30/09/2008	115,9	+ 0,17
1/10/2006 au 30/09/2007	115,7	+ 1,14
1/10/2005 au 30/09/2006	114,4	+ 0,26
1/10/2004 au 30/09/2005	114,1	

DEFINITIONS

DIFFERENTES ZONES ET CATEGORIES

- Les zones

La zone 1 regroupe les Vallées de l'Adour, du Gave d'Oloron et du Gave de Pau ;

La zone 2 regroupe les Coteaux du Béarn, Vic-Bilh, Chalosse ;

La zone 3 regroupe la Côte Basque, les Coteaux Basques et Coteaux entre les Gaves moins les communes classées en zone de montagne (annexe II de l'arrêté 98.D.2178) ;

La zone 4 regroupe les Montagnes du Béarn et du Pays-Basque plus les communes classées ou partiellement classées en zone de montagne (annexe II de l'arrêté 98.D.2178), savoir :

ACCOUS	CHERAUTE	LESTELLE BETHARRAM
AHAXE	EAUX BONNES	LICHANS SUNHAR
AINCILLE	ESCOT	LICQ ATHEREY
AINHARP	ESPELETTE	LOHITZUN OYHERCQ
AINHICE MONGELOS	ESQUIULE	LOUHOSSOA
AINHOA	ESTERENCUBY	LOURDIOS ICHERE
ALCAY	ETCHEBAR	LOUVIE-JUZON
ALDUDES		
ALOS SIBAS ABENSE	ETSAUT	LOUVIE SOUBIRON
ANCE	FEAS	LURBE ST CHRISTAU
ANHAUX	GAMARTE	LYS
ARAMITS	GARINDEIN	MACAYE
ARETTE	GERE BELESTEN	MAULEON
ARHANSUS	GOTEIN LIBARENX	MENDIONDE
ARNEGUY	HASPARREN	MENDITTE
ARRAST LARREBIEU	HAUT DE BOSDARROS	MENDIVE
ARTHEZ D'ASSON	HAUX	MONCAYOLLE
ARUDY	HELETTE	MONTORY
ASASP ARROS	HOPITAL ST BLAISE	MUSCULDY
ASCAIN	HOSTA	OLORON (bager)
ASCARAT	IBAROLLE	ORDIARP
ASSON	IDAUX-MENDY	OREGUE
ASTE BEON		OSSAS-SUHARE
	IHOLDY	OSSE EN ASPE
	IRISSARRY	OSSES
AUBERTIN	IROULEGUY	OSTABAT ASME
AUSSURUCQ	ISPOURE	PAGOLLE
AYDIUS	ISSOR	REBENACQ
AYHERRE	ISTURITS	
BANCA	ITXASSOU	ROQUIAGUE
BARCUS	IZESTE	SARE
BEDOUS	JAXU	SARRANCE
BEHORLEGUY	JUXUE	SAUGUIS
BEOST	LABASTIDE-CLAIRENCE	
	LACARRE	SEVIGNACQ MEYRACQ
BERROGAIN-LARUNS	LACARRY	SOURAIDE
BESCAT	LAGUINGE RESTOUE	ST ETIENNE DE BAIG.
BIDARRAY		ST JEAN PIED DE PORT
BIELLE	LANNE	ST JEAN LE VIEUX
BILHERES	LANTABAT	ST JUST IBARE
BIRIATOU		
BORCE	LARCEVEAU	ST MARTIN D'ARBEROUE
	LARRAU	ST MARTIN D'ARROSSA
BRUGES CAPBIS M.	LARUNS	ST MICHEL
BUNUS	LASSE	STE COLOME
BUSSUNARITS	LASSEUBETAT	STE ENGRACE
BUSTINCE	LECUMBERRY	SUHESCUN
CAMBO	LEES ATHAS	TARDETS
CAMOU CIHIGUE		TROIS VILLES
CARO	LESCUN	UHART CIZE
CASTET		URDOS
CETTE-EYGUN		UREPEL
		<u>VIODOS ABENSE</u>

Communes en caractères gras : communes classées en zone Haute-Montagne

Communes soulignées : communes classées en partie Zone Montagne et en partie Zone Piémont.

- Les catégories

Dans chacune de ces quatre zones, les exploitations agricoles sont réparties en cinq catégories définies en fonction des critères suivants :

Pour les zones I, II et III :

- **Catégorie exceptionnelle** : Terres d'excellente qualité agronomique, irriguées ou ne nécessitant pas d'irrigation, drainées ou ne nécessitant pas de drainage, de très bonne configuration.
- **1ère catégorie** : Bonnes terres profondes de vallée ou de coteaux fertiles, même en légère pente, et de bonne configuration.
- **2ème catégorie** : Terres mécanisables de qualité agronomique moyenne, peu caillouteuses, saines, de configuration régulière.
- **3ème catégorie** : Terres mécanisables de qualité agronomique passable, peu fertiles, caillouteuses ou de configuration irrégulière, ou riveraines de bois.
- **4ème catégorie** : Terres non mécanisables, pauvres ou excessivement caillouteuses, ou très humides sans possibilité de drainage, ou parcelles en forte pente.

Pour la zone IV (zone montagne) :

- **Catégorie exceptionnelle** : Terres saines, labourables, plates ou de faible pente, exposition ensoleillée, sans obstacle au labour, d'une surface d'au moins 1 hectare d'accès facile.
- **1ère catégorie** : Terres saines, labourables, moyennement ensoleillées, mécanisables avec les matériels courants actuels.
- **2ème catégorie** : Terres mécanisables, non labourables du fait de leur déclivité, constituant de bonnes prairies où la flore peut être régénérée mécaniquement, sans affleurement de roche et sans mouillères.
- **3ème catégorie** : Bonnes prairies permanentes exploitables seulement avec du matériel spécifique montagne.
- **4ème catégorie** : Pacages et parcours pâturables.

Ces critères sont applicables à chaque parcelle de l'exploitation.

LANDES ET VIGNES :

- Pour les landes :

Sur une exploitation donnée, la valeur locative d'un hectare de lande, susceptible d'être mis en culture, est égale au cinquième de la valeur locative moyenne d'un hectare de terre de ladite exploitation.

- Pour les vignes :

Le cours moyen des vignes A.O.C. devant servir de base de calcul pour la valeur locative des terrains plantés en vignes est le suivant :

A.O.C. BEARN : 79 €/HI

<u>Jurançon doux</u> :	244 €/HI
<u>Jurançon sec</u> :	119 €/HI
<u>Madiran</u> :	111 €/HI
<u>Pacherenc doux</u> :	238 €/HI
<u>Pacherenc sec</u> :	81 €/HI
<u>Irouléguay</u> :	164 €/HI

CAS DE MAJORATIONS ET MINORATIONS DE LA VALEUR LOCATIVE DE BASE

En application de l'article L 411-11 du Code Rural, des majorations et minorations peuvent intervenir, en fonction de divers éléments, qui, partant de cette valeur locative de base, permettent, dans chaque cas, de déterminer les valeurs maxima et minima à l'hectare qui ne doivent pas être dépassées.

1° Durée du bail

a) Majorations

Bail de 12 ans.....+ 3%

Bail de 15 ans.....+ 6 %

Baux à long terme de 18 ans.....+10%

Baux à long terme de 25 ans.....+15%

b) Minorations

En cas de reprise au cours du premier bail

Reprise à 3 ans.....-15%

Reprise à 6 ans.....- 10%

En cas de reprise au cours du premier renouvellement

Reprise à 3 ans.....- 8%

Reprise à 6 ans.....-5%

En outre, lorsque sera introduite dans le bail la clause de reprise à la fin de la 6^{ème} année prévue au 1^{er} alinéa de l'article L 411-6 du Code Rural, la minoration de 5% sera effective dès la première année du renouvellement. Si la reprise n'est pas notifiée au preneur dans les délais prévus par l'alinéa 3 de cet article, la minoration disparaît, sans effet rétroactif.

2° Assainissement (par parcelle ou îlot de culture)

Majoration pour réseau d'assainissement rationnel et efficace+10%

(lorsque ce critère n'a pas déjà été pris en compte dans la détermination de la catégorie).

3° Irrigation (par parcelle ou îlot de culture)

Majoration pour système d'irrigation rationnel et efficace.....+15%

(lorsque ce critère n'a pas déjà été pris en compte dans la détermination de la catégorie).

4° Aménagements fonciers ou investissements exécutés par le bailleur dans le cadre d'une Association

Syndicale et améliorant l'exploitation ainsi que les investissements réalisés en application de l'article 175

du Code Rural :

Le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux compte tenu notamment des dépenses supportées par le bailleur (article R 411-9 du Code Rural) .

5° Cultures spécialisées

Lorsqu'il est de notoriété publique qu'une parcelle (ou plusieurs) du bien loué a vocation de porter une culture spécialisée, et la porte effectivement, une majoration de la valeur locative de base peut être appliquée pour cette parcelle suivant barème ci-dessous :

- Vignes AOC.....20 à 40%
- Vignes C.C.....10 à 20%
- Cultures maraîchères.....10 à 20%
- Cultures florales.....10 à 20%
- Pépinières.....5 à 10%
- Cultures fruitières.....5 à 10%