

BAUX A FERME**REVISION**

Depuis octobre 2010, la révision des fermages se fait en fonction de l'indice national des fermages qui est de 104,76 pour l'année 2019, soit une hausse de 1,66 %.

Concrètement, la révision au 1^{er} octobre 2019 s'effectue ainsi : loyer actuel x $\frac{104,76}{103,05}$

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 %
1/10/2019 au 30/09/2020	104,76	+ 1,66
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

- 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 :

<u>A.O.C. BEARN</u> :	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%