



PRÉFECTURE DU VAR

**ARRETE PREFECTORAL EN DATE DU 2 OCTOBRE 2000
CONCERNANT LES ELEMENTS DE DETERMINATION DE LA VALEUR
LOCATIVE NORMALE DES BIENS LOUES DEVANT SERVIR
AU REGLEMENT DU PRIX DES BAUX A FERME**

LE PREFET DU VAR,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code rural livre 4^{ème} nouveau,

VU la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative aux prix des fermages,

VU le décret n° 95-623 du 6 mai 1995 déterminant les modalités de calcul et de variation de l'indice des fermages et modifiant le code rural,

VU l'arrêté préfectoral en date du 29 septembre 1995 fixant la composition de l'indice des fermages,

VU l'arrêté préfectoral en date du 29 Septembre 1995 constatant les cours moyens des denrées, l'indice des fermages, la variation pour l'année 1995, cours et indice relatifs aux baux ruraux,

VU l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 2 octobre 2000,

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture,

A R R E T E

ARTICLE 1^{er} : L'arrêté préfectoral du 16 novembre 1998 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes.

ARTICLE 2 : Le département du Var est pour l'application du présent arrêté divisé en 3 régions agricoles délimitées selon le tableau figurant en annexe 1, soit :

Var Nord
Var Centre
Var Sud

ARTICLE 3 : Pour la fixation de la valeur de fermage, les exploitations du département sont réparties en 5 groupes :

- Exploitations de cultures générales et d'élevage
- Exploitations viticoles
- Exploitations fruitières
- Exploitations maraîchères, florales et pépinières de plein air
- Exploitations de culture sous serre

ARTICLE 4 : La détermination de la valeur locative comprend d'une part celle des terres, d'autre part celle des bâtiments d'exploitation.

ARTICLE 5 : La détermination de la valeur locative des terres de chaque exploitation fait l'objet d'une analyse tenant compte des notes affectées à chacun des éléments visés dans le tableau ci-après:

	Cultures générales	Viticulture	Cultures maraîchères, florales et pépinières	Arbres fruitiers
. Qualité de la terre	35	15	30	15
. Exposition (situation géographique)	0	25	15 (1)	15
. Irrigation	40	0	20	10
. Etat des plantations et cultures	0	40	0	40
. Ecoulement des eaux	10	5	20	5
. Structures				
- commodité d'exploitation	10	10	10	10
- état parcellaire	5	5	5	5
Total	100	100	100	100

(1) Dans le cas où, en raison de l'exposition et de la situation géographique, la parcelle présente des dispositions particulièrement favorables à la culture florale, il peut être affecté un supplément maximum de 25 points à ce critère.

Cette disposition ne peut s'appliquer que dans la région Var Sud.

Les notes sont affectées en considérant pour chacun des éléments de l'exploitation, les dispositions suivantes :

Caractéristiques des parcelles : la note à affecter se détermine suivant la nature des cultures en faisant les sommes des notes attribuées à chacun des critères figurant au tableau ci-dessus. Ces éléments sont calculés par parcelle ou par groupe de parcelles s'il y a homogénéité entre elles.

Etat des plantations et cultures : les critères suivants devront obligatoirement être pris en compte pour la détermination de la note à affecter : état sanitaire, productivité, variété et aptitude commerciale, âge et durée prévisible, manquants...

Structures (commodité d'exploitation - état parcellaire) : la commodité d'exploitation se définit comme étant l'ensemble des éléments contribuant à faciliter l'accès aux biens loués, l'exécution du travail, l'enlèvement des récoltes, les relations avec le siège de l'exploitation et l'existence de servitudes.

L'état parcellaire consiste dans la dimension moyenne des parcelles, leur distribution sur l'exploitation, leur distance entre elles et le siège de l'exploitation. L'un et l'autre de ces éléments seront notés d'un commun accord sur la base de la note prévue pour chacun.

ARTICLE 6 : VALEUR LOCATIVE DES TERRES

A) Cultures non pérennes

Pour les cultures non pérennes (exploitation de cultures générales et d'élevage, exploitations maraîchères, florales et pépinières de plein air, exploitations sous serres) la valeur locative à l'hectare de chaque parcelle ou groupe de parcelle et dans chaque région s'obtient en monnaie de la manière suivante :

Valeur locative maximale x nombre de points obtenus/100.

Les maxima et les minima relatifs de ces cultures sont fixés chaque année par arrêté préfectoral (base de départ : A.P. du 29.09.95).

B) Cultures pérennes

Pour les cultures pérennes (exploitations viticoles et exploitations fruitières), la valeur locative à l'hectare de chaque parcelle ou groupe de parcelle et dans chaque région, s'obtient en quantité de denrées de la manière suivante :

Valeur locative maximale x nombre de points obtenus/100.

Les différences quantités de denrées sont fixées comme suit :

I - Exploitations viticoles

1) - Vins de table

	Var Sud (hl)	Var Centre (hl)	Var Nord (hl)
Valeur locative maxi	16,2	16,2	12,6
Valeur locative mini	4,8	4,8	3,7

2) Vins AOC Côtes de Provence

	Var Sud (hl)	Var Centre (hl)
Valeur locative maxi	9,0	8,1
Valeur locative mini	2,7	2,4

3) AOC Coteaux d'Aix et AOC Coteaux Varois

	Var Centre et Var Nord (hl)
Valeur locative maxi	8,1
Valeur locative mini	2,4

4) Vins AOC Bandol

	Var Zone Bandol (hl)
Valeur locative maxi	9,0
Valeur locative mini	4,5

II - Cultures fruitières (qx)

1) - Var Sud

	Pêches	Pommes	Poires
Valeur locative maxi	4,50	8,40	6,90
Valeur locative mini	1,35	2,50	2,07

2) Var Centre et Var Nord

	Pêches	Pommes	Poires
Valeur locative maxi	3,60	8,40	6,90
Valeur locative mini	1,10	2,50	2,07

Un arrêté préfectoral annuel indique d'une part la valeur de l'hl de vin ou du quintal définie pour les baux exprimés en denrées, d'autre part la valeur des maxima et minima pour ceux exprimés en monnaie (base de départ : A.P. du 29/09/95).

C) Dispositions particulières

1) Exploitations de cultures générales

Quand les exploitations de cultures générales ayant pour vocation d'élevage comportent des terrains utilisables en tant que pacages maigres ou parcours extensifs susceptibles de permettre une alimentation d'appoint, la valeur locative à l'hectare des surfaces pâchageables est fixée chaque année par arrêté préfectoral.

2) Exploitation de culture maraîchère, florale et pépinières de plein air

Comme il est indiqué à l'article 4, certaines exploitations, uniquement dans la région Var Sud, pourront dépasser la note 100 jusqu'à un maximum de 125.

3) Exploitation de cultures sous serre

Les valeurs locatives s'appliquent aux divers types de serres définies ci-après.

- Groupe 1 : serres métalliques fixes, chauffées, avec irrigation et automatisées
- Groupe 2 : serres métalliques avec chauffage antigel et irrigation
- Groupe 3 : serres à charpente bois avec chassis métalliques, chauffage antigel et Irrigation.

Les maxima et minima sont fixés chaque année par arrêté préfectoral (base de départ : A.P. du 29/09/95).

La valeur locative ne tient pas compte, dans le cas de culture durable de la valeur de la plantation en place à l'entrée en jouissance pour le règlement de laquelle il appartiendra aux parties d'en décider d'un commun accord. Les valeurs locatives ci-dessus s'entendent pour des exploitations spécialisées dotées de locaux et des moyens de conditionnement appropriés aux espèces cultivées. Si ces conditions n'étaient pas remplies, il appartiendrait aux parties d'en débattre d'un commun accord.

4) Exploitations viticoles

Les maxima et minima retenus sont fonction de l'appellation pouvant être revendiquée.

5) Exploitations fruitières

La valeur locative pour un hectare est constituée par la somme des trois denrées incluses dans le tableau prévu au présent article.

ARTICLE 7 : VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'EXPLOITATIONS

La valeur locative des bâtiments d'exploitation est exprimée en points à partir de leurs principales caractéristiques que sont : leur état, leurs dimensions, leurs aménagements.

1) Etat des bâtiments

L'état des bâtiments s'exprime sur 100 points selon les éléments suivants :

- Etat de la toiture : 40 points
- Etat et présence du bardage des fermatures : 40 points (les fermatures donc la présence et l'état des portes valent 20 points)
- Socle ciment : 15 points
- Electricité : 5 points

2) Dimensions des bâtiments

Les dimensions de référence correspondent à un hangar agricole de 250 m² au sol répondant pleinement aux caractéristiques précédentes pour un total de 100 points. Cela constitue le bâtiment type.

Lorsque la surface est inférieure à 250 m², on enlève 1 point par tranche de 5 m². Lorsqu'elle est supérieure, on ajoute 1 point par tranche de 5 m².

3) Aménagements

Des aménagements donnent droit à des points supplémentaires. On distinguera le cas général, le cas des caves vinicoles, le cas des bâtiments d'élevage.

a) Cas général

- Point d'eau : 5 points
- Isolation : 10 points pour 250 m²
- Chambre froide : 0,5 points par m³

b) le cas des caves vinicoles

Le cas des caves vinicoles fait référence à une cave de 1 000 hl de capacité de vinification. On lui attribue un maximum de 150 points supplémentaires de décomposant comme suit :

- cuverie : 80 points
- réception de la vendange : 20 points
- pressurage et égouttage : 40 points
- matériel de froid : 10 points

Lorsque la capacité de vinification excède 1 000 hl, il est attribué un maximum de 10 points supplémentaires par tranche de 100 hl.

L'ensemble de ces éléments doit comprendre le matériel adapté en bon état de fonctionnement.

c) Le cas de bâtiments d'élevages

En cas d'aménagements spécifiques pour l'élevage (distribution générale de l'eau, cornadis, mangeoires, etc...), on ajoute 1 point par 10 m² aménagé.

A ce jour, la location du bâtiment type de 250 m², 100 points vaut 6 200 F l'an soit 62 F du point.

Les points supplémentaires ou en moins résultant des dispositions du présent article donnent droit à des majorations ou des minorations de cette valeur.

Cette dernière valeur est réajustée chaque année en fonction de l'indice départemental du coût des fermages fixé pour les terres, sachant qu'à ce jour, l'indice est de 108,82.

ARTICLE 8 : MAJORATIONS OU MINORATIONS

La valeur locative peut être l'objet de majorations ou de minorations sans les conditions définies ci-après.

Baux d'une durée supérieure à 9 ans

La valeur locative des baux d'une durée supérieures à 9 ans pourra être majorée sur les bases maxima suivantes :

- baux de 9 à 12 ans + 8%
- baux de 12 à 15 ans + 12%
- baux de 15 à 18 ans + 16%
- baux de plus de 18 ans + 20%

Quand l'exploitation comporte des aménagements techniques hautement perfectionnés, il appartient aux parties d'un commun accord d'en apprécier l'incidence sur le prix du bail. Cette incidence ne saurait dépasser 10% de la valeur locative des parcelles concernées par les dits aménagements.

Minorations pour reprise en cours de bail

Dans le cas de reprise en cours de bail, les minorations maxima suivantes de la valeur locative pourront être appliquées :

- reprise par le propriétaire mineur à compter de sa majorité ou de son émancipation pour exploiter lui-même personnellement :

- reprise au bout de 3 ans : moins 20%
- reprise au bout de 6 ans : moins 10%

Ces abattements calculés sur le montant de la totalité des fermages depuis le début du bail, seront décomptés sur les fermages des dernières échéances dues par le preneur évincé.

- reprise sexennale dans le courant du bail renouvelé : lorsque une clause de reprise figure dans le bail renouvelé, le montant du fermage subira une minoration au plus égale à 8%.

En cas de reprise effective, une diminution supplémentaire de 7% sera appliquée, celle-ci étant décomptée sur la totalité des fermages échus ou à échoir depuis le renouvellement du bail et réglée sur le fermage des dernières échéances dues par le preneur évincé.

ARTICLE 9 : Règlement du prix du fermage

Seuls les fermages concernant les exploitations viticoles et fruitières peuvent faire l'objet pour tout ou partie d'un règlement en nature.

Cette possibilité doit avoir été prévue lors de la conclusion du bail.

ARTICLE 10 : Actualisation du fermage

Qu'il s'agisse de fermages fixes en quantités de denrées ou en monnaie, ceux-ci sont actualisés chaque année dans les conditions prévues par arrêté préfectoral.

Pour les cultures viticoles et fruitières, la définition du constat du prix par arrêté préfectoral part du cours moyen net payé aux producteurs par les coopératives et expéditeurs, marchandise nue bord de champ.

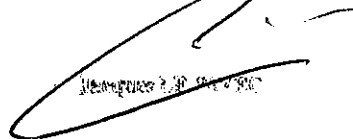
ARTICLE 11 : Révision du prix des baux en cours

La révision du prix des baux en cours interviendra conformément aux dispositions législatives en vigueur.

ARTICLE 12 : Le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfets des arrondissements de Brignoles et Draguignan, le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, la présidente de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui entrera en vigueur le premier jour du mois suivant sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture.

TOULON, le 02 OCT. 2000

Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général



Illegible handwritten signature

REGIONS AGRICOLES POUR L'APPLICATION
DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA FIXATION DU PRIX
DES BAUX A FERME

REGION VAR SUD

CANTON DU BEAUSSET :	Le Beausset, La Cadière d'Azur, Le Castellet, Saint Cyr sur Mer, sauf Signes et Riboux rattachées à la Région VAR Centre.
CANTON DE BESSE :	Gonfaron, Pignans, sauf Besse, Cabasse, Flassans rattachées à la région VAR centre
CANTON DE LA CRAU :	La Crau, Carqueiranne, La Londe les Maures
CANTON DE COLLOBRIERES :	Collobrières, Bormes les Mimosas, Le Lavandou
CANTON DE CUERS :	Cuers, Carnoules, Pierrefeu, Puget Ville
CANTON DE FREJUS :	Fréjus, sauf Les Adrets de l'Esterel et Bagnols en Forêt rattachées à la région VAR Centre
CANTON DE GRIMAUD :	Grimaud, Cogolin, La Garde Freinet, Plan de la Tour, Sainte-Maxime
CANTON DE HYERES :	Hyères
CANTON DE LORGUES :	Les Arcs sur Argens, Taradeau, sauf Lorgues, Le Thoronet rattachées à la Région VAR Centre
CANTON DU LUC :	Le Luc, Le Cannet des Maures, Les Mayons, Vidauban
CANTON DU MUY :	Le Muy, Puget sur Argens, Roquebrune Sur Argens
CANTON D'OLLIOULES :	Ollioules, Bandol, Evenos, Sanary

CANTON DE SOLLIES PONT :	Solliès-Pont, Solliès-Ville, La Farlède, Sauf Belgentier et Solliès-Toucas Rattachées à la région VAR Centre
CANTON DE SAINT RAPHAEL :	Saint-Raphaël.
CANTON DE SAINT TROPEZ :	Saint-Tropez, La Croix-Valmer, Cavalaire, Gassin, La Môle, Ramatuelle, Le Rayol Canadel
CANTON DE LA SEYNE :	La Seyne, Saint-Mandrier, Six-Fours
CANTON DE TOULON :	Toulon
CANTON DE LA VALETTE :	La Valette, La Garde, Le Pradet, Le Revest les Eaux

REGION VAR CENTRE

CANTON DE BARJOLS :	Barjols, Châteauvert, Bras, Brue-Auriac, Ponteveys, Seillons Source d'Argens, Sauf Saint-Martin, Varages, Esparron, rattachées à la région VAR Nord
CANTON DU BEAUSSET :	Signes, Riboux
CANTON DE BESSE :	Besse sur Issole, Cabasse, Flassans
CANTON DE BRIGNOLES :	Brignoles, Camps la Source, La Celle, Le Val, Vins sur Caramy, Tourves
CANTON DE CALLAS :	Callas, Figanières, Claviers, sauf Bargemon, Montferrat, Chateaudouble, Rattachées à la région VAR Nord
CANTON DE COTIGNAC :	Cotignac, Carcès, Correns, Entrecasteaux, Montfort, Saint-Antonin
CANTON DE DRAGUIGNAN :	Draguignan, Flayosc, La Motte, Trans, Sauf Ampus, rattachée à la région VAR Nord
CANTON DE SOLLIES-PONT :	Belgentier et Solliès-Toucas

CANTON DE FAYENCE :	Fayence, Callian, Montauroux, Saint Paul En Forêt, Seillans, Tourrettes, Tanneron, Sauf Mons rattachée à la région VAR Nord
CANTON DE FREJUS :	Bagnols en Forêt, Les Adrets de l'Esterel
CANTON DE LORGUES :	Lorgues, Le Thoronet
CANTON DE LA ROQUEBRUSSANNE :	La Roquebrussanne, Garéoult, Forcalqueiret, Mazaugues, Méounes, Néoules, Rocbaron, Sainte Anastasie
CANTON DE SAINT MAXIMIN :	Saint-Maximin la Sainte-Baume, Nans les Pins, Ollières, Pourcieux, Pourrières, Plan d'Aups, Rougiers, Saint Zacharie

REGION VAR NORD

CANTON D'AUPS :	Aups, Aiguines, Baudinard, Bauduen, Les Salles, Vérignon
CANTON DE BARJOLS :	Esparron, Saint-Martin, Varages
CANTON DE CALLAS :	Bargemon, Châteaudouble, Montferrat
CANTON DE COMPS :	Comps, Bargème, La Bastide, Brenon, Le Bourguet, Châteauvieux, La Martre, La Roque Esclapon, Trigance
CANTON DE DRAGUIGNAN :	Ampus
CANTON DE FAYENCE :	Mons
CANTON DE RIANES :	Rians, Artigues, Ginasservis, Saint- Julien, La Verdière, Vinon
CANTON DE SALERNES :	Salernes, Villecroze, Tourtour
CANTON DE TAVERNES :	Tavernes, Artignosc, Fox-Amphoux, Montmeyan, Moissac-Bellevue, Régusse, Sillans-la-Cascade.