



*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**PREFET DES DEUX-SEVRES**

**Direction départementale des territoires**  
Service Agriculture et Territoires

**ARRETE**

fixant les minima et maxima des loyers des bâtiments d'habitation  
relevant du statut du fermage

Le Préfet des Deux-Sèvres  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le Code Rural, et notamment l'article L. 411-11 ;

VU la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, notamment ses articles 46 et 47, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété ;

VU la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages ;

VU la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, modifiant l'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat ;

VU le décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

VU le décret n° 2006-665 du 7 juin 2006 modifiant l'article R 414-1 du Code Rural ;

VU le décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les maxima et les minima du loyer des bâtiments d'habitation et modifiant le code rural ;

VU l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2009 modifiant l'arrêté du 26 septembre 1996, en vue de fixer les minima et maxima des loyers des bâtiments d'habitation relevant du statut du fermage ;

VU l'arrêté préfectoral modificatif du 26 septembre 2011, fixant les minima et maxima des loyers des bâtiments d'habitation relevant du statut du fermage ;

VU l'avis émis par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux du 7 septembre 2015 ;

VU le jugement du 7 juillet 2011 par lequel le Tribunal Administratif de Poitiers annule en partie l'arrêté du 25 septembre 2009 fixant les minima et maxima des loyers des bâtiments d'habitation relevant du statut du fermage ;

Considérant que, suite au jugement du Tribunal Administratif de Poitiers du 7 juillet 2011, les dispositions de l'article 1er et de l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2009 doivent être modifiées.

## ARRETE

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Les loyers des bâtiments d'habitation relevant du statut du fermage sont compris entre les minima et maxima, suivant quatre catégories :

### Année 2014

Définition des catégories	Nombre de points	Montant du loyer exprimé en m <sup>2</sup>			
		Maximum		Minimum	
		par an	par mois	par an	par mois
Catégorie A	160 à 120	43,57 €	3,63 €	32,37 €	2,70 €
Catégorie B	120 à 84	32,37 €	2,70 €	22,66 €	1,89 €
Catégorie C	84 à 44	22,66 €	1,89 €	11,83 €	0,99 €
Catégorie D	44 à 1	11,83 €	0,99 €	4,48 €	0,37 €
Réfaction de 50% au delà de 120 m <sup>2</sup>					

**ARTICLE 2** : La catégorie d'une maison d'habitation relevant du statut du fermage est déterminée en fonction de la grille ci-dessous, en tenant compte de critères d'entretien et de conservation, de critères de confort et de critères de situation, pour un total de 160 points :

<b>1. CRITERES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION</b>		
<b>GROS ŒUVRE</b>		
TRES BON	Construction état neuf, sans trace de vétusté	10
BON	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales	8
MOYEN	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures	7 à 5
MEDIOCRE	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes	4 à 0
<b>TOITURE</b>		
TRES BON	Neuve	10
BON	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eau pluviales en bon état	9
MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et de conduites d'eau pluviales en mauvais état	8 à 5
MEDIOCRE	Défauts d'étanchéité dus ou non à une déformation de la toiture	4 à 0

<b>MENUISERIES</b>		
TRES BON	Habitation bénéficiant d'une isolation aux normes ayant conservé malgré son âge toutes ses qualités initiales avec ouvertures en double vitrage et peintures extérieures en bon état	10
BON	Bon état de fonctionnement et peintures extérieures en bon état	9 à 7
MOYEN	Peintures anciennes, étanchéité non assurée. Jeu des portes et fenêtres.	6 à 4
MEDIOCRE	Etanchéité à la pluie non assurée, fermetures mal assurées	3 à 0
<b>ENDUIT INTERIEUR</b>		
BON	Murs dont les enduits sont en parfait état	10
MOYEN	Enduits présentant quelques dégradations	9 à 6
MEDIOCRE	Enduits en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés	5 à 0
<b>QUALITE DU SOL</b>		
BON	Sol uni et propre	5
MOYEN	Sol présentant des ondulations ou des différences de niveau entre les pièces	4 à 2
MEDIOCRE	Sol présentant des tassements ou n'ayant pas de revêtement	2 à 0
<b>NATURE DU SOL</b>		
FACILE	Sol durable, d'entretien facile (carrelage, parquet massif, dalles)	5
DIFFICILE	Sol d'entretien difficile du fait du revêtement ou de son absence	4 à 0
<b>TOTAL</b>		<b>50 à 0</b>

<b>2. CRITERES DE CONFORT</b>		
<b>ELECTRICITE</b>		
TRES BON	Installation aux normes de sécurité et de confort	20
MOYEN	Installation partiellement aux normes	19 à 1
MAUVAIS	Installations totalement hors normes	0
<b>EQUIPEMENT SANITAIRE</b>		
Habitation comptant <u>plus</u> de 3 points d'eau chaude, dans plus de 3 pièces distinctes et 1 WC (plus 1 WC supplémentaire si surface habitable supérieure à 80 m <sup>2</sup> ou si étage)		10 à 8
Habitation comptant 3 points d'eau chaude dans 3 pièces distinctes et 1 WC		7 à 4
Habitation comptant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC		3 à 0
<b>MODE DE CHAUFFAGE</b>		
Habitation comprenant un chauffage pour l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée		10 à 9
Habitation comprenant un chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement		8 à 5
Absence de chauffage ou chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement		4 à 0
<b>ISOLATION (murs et plafonds)</b>		
Habitation très bien isolée et permettant une dépense d'énergie limitée		10 à 9
Habitation correctement isolée		8 à 5
Habitation mal isolée		4 à 0
<b>AMBIANCE GENERALE</b>		
Notation selon que la maison est saine et sèche ou au contraire humide		10 à 0
Notation selon que la maison est ou non fonctionnelle (fonction des accès indépendants ou non des pièces.....)		10 à 0
<b>TOTAL</b>		<b>70 à 0</b>

<b>3. CRITERES DE SITUATION</b>		
<b>SITUATION ORIENTATION</b>		
Notation selon la situation et l'orientation de la maison, en particulier l'éclairage naturel qu'elles permettent	10 à 0	
Notation selon la présence d'un garage ou d'une cave ou d'une dépendance	5 à 0	
<b>ENVIRONNEMENT</b>		
Notation selon que l'habitation est plus ou moins proche des bâtiments d'exploitation, avec ou sans entrée indépendante	Plus de 100 mètres	10 à 6
	Moins de 100 mètres	5 à 0
Notation selon la présence ou l'absence de nuisances	10 à 0	
Notation selon la présence ou l'absence d'un jardin d'agrément	5 à 0	
<b>TOTAL</b>	<b>40 à 0</b>	

<b>TOTAUX (en points)</b>	<b>MAXIMUM : 160</b> <b>MINIMUM : 0</b>
---------------------------	--

**ARTICLE 3** : En cas de baux à long terme sans clause restrictive les majorations applicables sont celles prévues à l'article 1<sup>er</sup> – Titre V de l'arrêté préfectoral du 26 septembre 1996 :

- les baux de 18 ans ouvrent droit à une majoration de 18%
- les baux de 25 ans ouvrent droit à une majoration de 20%
- les baux de carrière ouvrent droit à une majoration de 25%.

**ARTICLE 4** : Le loyer ainsi fixé est actualisé chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers (en 2014, l'indice de référence moyen des loyers est de 125,17).

**ARTICLE 5** : L'entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués sont à la charge des propriétaires.

L'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives sont en revanche à la charge des fermiers.

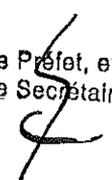
**ARTICLE 6** : Le présent arrêté peut être contesté dans un délai de deux mois à compter de sa publication au Recueil des Actes Administratifs par recours contentieux devant le Tribunal administratif de Poitiers.

**ARTICLE 7** Le Secrétaire Général de la Préfecture des DEUX-SEVRES et le Directeur Départemental des Territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Deux-Sèvres.

Fait à Niort, le **28 SEP. 2015**

Le Préfet

Pour le Préfet, et par délégation,  
le Secrétaire Général,

  
**Simon FETET**

