

DÉFINITION DES CATÉGORIES DE BÂTIMENTS D'EXPLOITATION ET DE MAISONS D'HABITATION

ARTICLE 3 – Bâtiments d'exploitation, hors activités équinés

Les bâtiments d'exploitation, hors activités équinés, sont définis comme suit en 5 catégories :

Catégories	Caractéristiques
1	Bâtiment spécialisé en bon état général répondant aux besoins d'une agriculture moderne, muni d'isolation et/ou ventilation et aux normes à la signature du bail.
2	Bâtiment spécialisé ou non en bon état général répondant aux besoins d'une agriculture moderne avec 3 côtés au moins.
3	Bâtiment en bon état général, fonctionnel, adaptable à l'exploitation moderne, non spécialisé, bardé partiellement, non fermé
4	Bâtiment adaptable à l'exploitation moderne dont l'état général est vétuste
5	Bâtiment inadaptable à l'exploitation moderne.

ARTICLE 4 – Bâtiments d'activités équinés

Les bâtiments dédiés aux activités équinés sont définis en 4 catégories :

Catégories	Caractéristiques
1	Aires d'évolution extérieure (carrière, piste et paddock)
2	Aires d'évolution intérieure (manège couvert)
3	Logement des Animaux (boxes individuels ou collectifs, aires de soins)
4	Bâtiments relatifs à l'accueil du public et à l'administration.

Les bâtiments servant au stockage des fourrages sont à référencer parmi les 5 catégories de bâtiments hors activités équinés.

ARTICLE 5 – Maisons d'habitation - Catégories

Les catégories de maisons d'habitation tiennent compte des quatre critères suivants : état d'entretien et de conservation du logement, importance du logement, confort du logement et situation du logement par rapport à l'exploitation agricole.

Chaque critère comporte différentes caractéristiques.

Quatre catégories de maisons sont identifiées :

Catégorie 1 :

Critères	Caractéristiques
État d'entretien et de conservation du logement	Maison neuve ou restaurée, sans vétusté et présentant un bon aspect extérieur.
Importance du logement	Habitation avec au moins 4 pièces principales.
Confort du logement	Les pièces sont bien éclairées, bien isolées (de même les combles), saines et ventilées et mesurent au minimum 9 m ² . L'habitation comporte des annexes diverses (dont un garage), dispose d'une installation de chauffage de moins de 10 ans et comporte également une salle de bain avec baignoire ou douche ainsi qu'un WC intérieur indépendant.
Situation du logement	Habitation séparée des bâtiments d'exploitation, pourvue d'un accès indépendant.

Catégorie 2 :

Critères	Caractéristiques
État d'entretien et de conservation du logement	Maison avec de bonnes conditions d'habitabilité (éléments d'équipement et de confort).
Importance du logement	Habitation avec au moins 3 pièces principales.
Confort du logement	Les pièces sont correctement éclairées, isolées et mesurent au minimum 9 m ² . L'habitation comporte des annexes diverses, est munie d'une installation de chauffage fonctionnelle et comporte également une salle de bain avec baignoire ou douche ainsi qu'un WC intérieur indépendant.
Situation du logement	Habitation contiguë des bâtiments d'exploitation.

Catégorie 3 :

Critères	Caractéristiques
État d'entretien et de conservation du logement	Maison d'un état correct, défauts dus à l'ancienneté.
Importance du logement	Habitation avec au moins 2 pièces principales.
Confort du logement	Les pièces sont mal éclairées et mesurent au minimum 9 m ² . L'habitation présente des défauts d'isolation et dispose d'une salle d'eau.
Situation du logement	Habitation imbriquée dans les bâtiments d'exploitation.

Catégorie 4 :

Critères	Caractéristiques
État d'entretien et de conservation du logement	Maison d'un état insuffisant, défauts importants.
Importance du logement	Habitation aux dimensions inadéquates.
Confort du logement	Les pièces sont très mal éclairées et mesurent au minimum 9 m ² . L'habitation répond de façon minimale à la conformité des normes sanitaires et électriques. L'agencement des pièces n'est pas fonctionnel.
Situation du logement	Autres situations conduisant à une mauvaise accessibilité à la maison d'habitation.

Un critère est rempli s'il répond à la totalité de ses caractéristiques.

Pour déterminer la catégorie d'une maison, les quatre critères doivent être remplis.

ARTICLE 6 – Maisons d'habitation – Définition de la surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte, dans l'établissement de la surface habitable, de la superficie des combles non aménagés, caves, sous sols, remises, garage, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs du logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10 du code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Lors de l'état des lieux d'entrée tel que prévu par le code rural et de la pêche maritime (article L411-4), le bailleur et le preneur se mettent d'accord sur le nombre de mètres carrés habitables du logement.

PRIX DES BAUX

ARTICLE 7

Le loyer des terres nues et des prés, des bâtiments d'exploitation et des maisons d'habitation est fixé en monnaie entre des maxima et minima arrêtés par l'autorité préfectorale. Ces valeurs sont actualisées tous les ans au plus tard le 1er octobre par arrêté préfectoral relatif aux valeurs locatives au sein d'un bail rural.

Les valeurs locatives relatives aux terres, prés et bâtiments d'exploitations sont actualisées chaque année selon la variation d'un indice national des fermages et de ses composantes, constaté par l'autorité préfectorale.

Les valeurs locatives relatives aux maisons d'habitation au sein d'un bail rural sont actualisées annuellement d'après la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année en cours par rapport à l'IRL du 2ème trimestre de l'année précédente (publication INSEE).

ARTICLE 8 – Prix des baux d'une durée supérieure à 9 ans

Les prix des baux d'une durée supérieure à 9 ans (terres et prés, bâtiments d'exploitation hors maison d'habitation) subiront une augmentation :