

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE
L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

Service de l'Economie Agricole
Cité administrative Tirlet
51036 CHALONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX
Tél : 03.26.69.09.06 – Télécopie : 03.26.68.78.17

ARRETE PREFECTORAL FIXANT LE MODE DE CALCUL DU FERMAGE DES BATIMENTS D'HABITATION

**Le PREFET
de la région CHAMPAGNE-ARDENNE
Préfet de la MARNE**

VU le livre IV du code rural et notamment l'article L. 411-11 ;

VU la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

VU la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété ;

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 pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

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 juillet 2004 fixant le prix des fermages pour les baux ruraux dans le département de la Marne ;

VU l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux de la Marne lors de sa réunion du 29 juin 2009,

ARRETE

Article 1^{er}

Pour la détermination de leur valeur locative, les bâtiments d'habitation sont classés selon leurs caractéristiques en trois catégories :

	1 ^{ère} CATEGORIE	2 ^{ème} CATEGORIE	3 ^{ème} CATEGORIE
Orientation	Bien orientée et éclairée, abords agréables	Eclairage et ensoleillement suffisant	Eclairage suffisant
Etat d'entretien	Très bon état extérieur et intérieur	Bon état	Etat acceptable
Equipement sanitaire	De confort	Correct	Minimal
Chauffage	Economique	Efficace	Installation permettant un chauffage normal
Isolation	Parfaitement isolée	Correctement isolée	Partiellement isolée
Situation par rapport à l'exploitation	Maison totalement indépendante	Maison avec accès indépendant	Maison intégrée dans le corps de ferme

Les critères d'isolation partielle et d'intégration dans le corps de ferme ont pour effet une classification automatique en 3^{ème} catégorie, quels que soient les autres critères.

Les travaux réalisés par le preneur en conformité avec les articles L411-73 et R411-15 du Code Rural ne sont pas pris en compte pour la classification de l'habitation au moment du renouvellement du bail.

Article 2

Les minima et maxima des loyers sont exprimés en monnaie. Ils sont calculés au mètre carré de surface définie conformément aux dispositions du décret 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

	1 ^{ère} CATEGORIE	2 ^{ème} CATEGORIE	3 ^{ème} CATEGORIE
Loyer annuel au mètre carré	de 48,00 € à 72,00 €	de 36,00 € à 54,00 €	de 24,00 € à 42,00 €

Un coefficient pondérateur du prix au mètre carré est appliqué :

- 0.9 au delà de 120 mètres carrés ;
- 0.6 au delà de 150 mètres carrés.

Article 3

Ce dispositif régit les baux nouvellement contractés et le renouvellement des baux existants.

L'indexation annuelle est fixée selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

Article 4

L'article 9 de l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2004 fixant le prix des fermages pour les baux ruraux dans le département de la Marne, est abrogé.

Article 5

Le secrétaire général de la préfecture de la Marne et le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt de la Marne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Châlons-en-Champagne, le - 7 JUIL. 2009

Le Préfet

Gérard MOISSELIN

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top and several smaller strokes below it.