

BATIMENTS

Article 11 – Lorsque l'exploitation comporte des bâtiments, leur valeur locative est fixée ainsi :

I°) Bâtiments d'habitation :

I.1°) Définition des catégories de maisons d'habitation

Lorsque les biens loués comportent une habitation, le loyer des bâtiments d'habitation inclus dans le prix du bail est calculé distinctement de celui des bâtiments d'exploitation et des terres nues.

Il est fixé en monnaie entre les maxima et les minima fixés au I.4 du présent article.

Les maisons d'habitation sont classées en trois catégories, tenant compte des quatre critères suivants : état d'entretien et conservation des bâtiments, importance, confort et situation du logement. Les trois catégories d'habitation sont définies comme suit :

Catégorie 1 :

Maison de caractère ou construction de bonne qualité, régulièrement entretenue, ayant une bonne isolation thermique, des huisseries étanches et en bon état avec survitrage ou double vitrage. Installation électrique aux normes, chauffage central, salle d'eau et wc de bonne qualité. Pièces de bonnes dimensions. Abords agréables, garage ou dépendances.

Catégorie 2 :

Immeuble de qualité plus ordinaire que la catégorie 1, mais en bon état. Isolation et huisseries ordinaires, mais en état. Installation électrique en bon état, mais plus ancienne. Salle d'eau ou douche ou wc de qualité ordinaire. Pièces de dimensions plus réduites, distribution des pièces parfois inadéquate. L'ensemble répond aux normes d'habitabilité et de confort.

Catégorie 3 :

Immeuble de qualité médiocre. Entretien insuffisant. Isolation, huisseries en état moyen. Cabinet de toilette et wc insuffisants, parfois hors du logement. Agencement non fonctionnel. Pour la détermination des catégories de locaux d'habitation, il ne sera tenu compte des travaux réalisés par le preneur que dans la mesure où ceux-ci auront été totalement amortis.

I.2°) Grille permettant d'affiner la valeur locative

Après avoir défini la catégorie de l'habitation, la grille ci-dessous permettra d'ajuster la valeur locative :

Agencement intérieur	Salle de séjour + cuisine + chambres	de 0 à 5%
	Sanitaire (salle de bains et WC indépendants)	de 0 à 5%
	Bureau	de 0 à 3%
	Garage, cellier ou débarras	de 0 à 2%
	Sous total	de 0 à 15%
Chauffage	Chauffage central	de 0 à 10%
Isolation	Isolation générale	de 0 à 5%
	Toiture	de 0 à 7,5%
	Murs	de 0 à 5%
	Portes et fenêtres en double vitrage/dimension standard	de 0 à 7,5%
	Sous total	de 0 à 25%
Electricité	Etat de l'installation	de 0 à 15%
Assainissement	Existant	de 0 à 5%
Environnement	Proximité des services extérieurs (ramassages collectifs notamment)	de 0 à 15%
Entretien	Entretien du bâtiment extérieur/intérieur	de 0 à 15%
Total T		de 0 à 100%

Le pourcentage T obtenu permettra de définir à quel niveau se situe le loyer entre le minimum et le maximum de chaque catégorie. Il s'appliquera au différentiel calculé entre les bornes inférieures et supérieures de chaque catégorie et figurant dans le tableau du I.4 du présent article.

I.3°) Définition de la surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface du 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, garages, 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.

Pour le calcul de la surface louée, il ne sera tenu compte des travaux réalisés par le preneur que dans la mesure où ceux-ci auront été totalement amortis.

I.4°) Détermination des minima et maxima par catégorie

Le loyer mensuel des maisons d'habitation au sein d'un bail rural, exprimé en euros par m² loué de surface habitable telle que définie au I.5 du présent article, sera compris, pour chaque catégorie de logement, entre les minima et maxima suivants :

Catégorie d'habitation	Minima 2017 en €	Maxima 2017 en €	Différentiel
1 ^{ère} catégorie	5,57	8,59	3,02
2 ^{ème} catégorie	3,90	6,01	2,11
3 ^{ème} catégorie	2,22	3,43	1,21

I.5°) Ajustement du loyer en fonction de la surface habitable

Pour les habitations d'une surface supérieure à 120 m², un abattement sera réalisé par tranche de surface supplémentaire :

- 30 % pour la surface supérieure à 120 m² et inférieure ou égale à 160 m²
- 50 % pour la surface supérieure à 160 m².

I.6°) Règlement du loyer

En l'absence de tout autre accord et conformément au bail type départemental, le loyer de la maison d'habitation est payable aux mêmes époques que le fermage des terres et des bâtiments d'exploitation.

I.7°) Actualisation du loyer

Le loyer de la maison d'habitation, ainsi que les maxima et les minima, seront actualisés chaque année selon la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'indice de variation fera l'objet d'une publication dans l'arrêté préfectoral annuel constatant l'indice des fermages et sa variation et fixant l'actualisation des valeurs locatives des biens loués dans le cadre des nouveaux baux ruraux ou à renouveler.

Par ailleurs, lorsque des améliorations ont été effectuées par le preneur et à ses frais, dans le respect des dispositions légales, durant le bail et ses éventuels renouvellements, elles ne sont pas prises en compte pour le calcul du loyer tant qu'elles n'ont pas été amorties en application de la réglementation en vigueur (arrêté du 21 novembre 2011 portant établissement de tables d'amortissement).