



PREFECTURE DU CANTAL

Arrêté n° 2009 - 499 du 16 AVR. 2009

**RELATIF A LA FIXATION DES MAXIMA ET DES MINIMA DES LOYERS DES
BATIMENTS D'HABITATION FIGURANT DANS UN BAIL RURAL**

LE PREFET DU CANTAL
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- VU** Le livre IV du code rural relatif aux baux ruraux et notamment les articles R 411-1 et R 411-2 relatifs à la fixation des maxima et des minima des loyers des immeubles agricoles visés par l'article L411-11 du code rural ;
- VU** Le décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008 relatif aux calculs des références à utiliser pour arrêter les maxima et les minima des loyers des bâtiments d'habitation et modifiant le code rural ;
- VU** L'arrêté préfectoral n° 2002-1457 fixant les modalités d'évaluation de la valeur locative de la maison d'habitation, des bâtiments d'exploitation, des terres nues et du cheptel pour le département du cantal en date du 19/08/2002 ;
- VU** l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux réunie en date du 20 mars 2009 ;
- SUR** proposition de M. Le Directeur départemental de l'équipement de l'agriculture,

ARRETE

Article 1^{er}

L'article 2 de l'arrêté préfectoral n° 2002-1457 fixant les modalités d'évaluation de la valeur locative de la maison d'habitation, des bâtiments d'exploitation, des terres nues et du cheptel pour le département du cantal en date du 19/08/2002 est abrogé.

Article 2 – Loyer de la maison d'habitation

Le loyer de la maison d'habitation louée au sein d'un bail rural est individualisé, exprimé en monnaie et calculé par mètre carré de surface habitable définie à l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation.

(La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, des locaux clos et couverts, 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 des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1.80m.

Sont exclus de cette surface habitable les combles non aménagées, les caves, les sous-sols, les remises, les garages, les terrasses, les loggias, les balcons, les séchoirs extérieurs au logement, les vérandas, les autres volumes vitrés, les locaux communs et autres dépendances du logement.)

Article 3 – Fixation des maxima et des minima

- Pour un logement en parfait état, le montant maximum du loyer mensuel est fixé à **3,9 € par m²** de surface habitable. Ce montant correspond au taux de 100 % de la grille d'appréciation du logement explicitée à l'article 3.
- Le montant minimum est fixé à 20 % du loyer maximum.
- Ces montants sont réactualisés selon les modalités prévues à l'article L411-11 du code rural.

Article 4 – Critères de détermination du loyer

- 1) Le montant du loyer mensuel, exprimé par m², est fixé en fonction des critères d'appréciation du logement tel que précisé dans la grille ci-après :

Critères d'entretien et de conservation	
- <u>Gros œuvre</u> Murs et toitures : ensemble neuf ou vétuste, étanchéité et isolation, état d'entretien et de conservation...	20 %
- <u>Huisseries</u> Portes et fenêtres : étanchéité et isolation, état d'entretien et de conservation...	15 %
Critères de confort	
- <u>Installations sanitaires</u> WC, lavabos, douches, baignoire, points d'eau chaude : nombre, commodité, état ...	15 %
- <u>Installation électrique</u> Etat général, sécurité, équipements par pièce, (éclairage, prises de courant ...)	10 %
- <u>Installation de chauffage</u> Neuve ou vétuste, présence par pièce, confort d'utilisation, coût d'utilisation ...	15 %
- <u>Aménagement de la cuisine</u> Placards de rangements, équipements ménagers ...	10 %
- <u>Etat d'entretien intérieur du logement</u> Carrelages et sols, enduits et revêtements intérieurs ...	10 %
Critère de situation	
- <u>Situation du logement</u> par rapport à l'exploitation accès, proximité, indépendance, commodité ...	5 %
Total	100 %

2) Le montant du loyer au m² ainsi obtenu sera appliqué par tranches de surface :

- jusqu'à 90 m² : 100 % du montant
- pour la surface comprise entre 90 et 120 m² : 90 % du montant
- pour la surface comprise entre 120 à 150 m² : 50 % du montant
- au delà de 150 m² : la surface n'est pas prise en compte

3) Le montant de la location des annexes au logement, dont la surface est exclue de la surface habitable, est laissé à l'appréciation des deux parties.

Article 5 – Application de l'arrêté

Le présent arrêté s'applique aux nouveaux baux ainsi qu'aux renouvellements des baux, à compter du premier jour du mois qui suit sa publication.

Article 6

Le Secrétaire Général de la préfecture et le Directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de la préfecture.

Fait à AURILLAC,

Le Préfet du Cantal,



Paul MOURIER

Conformément à l'article R421-5 du code de la Justice Administrative, le présent arrêté peut être contesté devant le Tribunal Administratif de Clermont Ferrand dans le délai de 2 mois à compter sa parution au recueil des actes administratifs de la préfecture.