



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION MARTINIQUE

Direction de l'Alimentation,
de l'Agriculture et de la Forêt

Service Territoires Ruraux

Pôle Gestion des Espaces
Ruraux et Forestiers

Jardin Desclieux
B.P. 642
97262 Fort-de-France Cédex

Le Préfet de la Région Martinique
Commandeur de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

11 - 00183
Arrêté n° déterminant la nature et les quantités de
denrées devant servir de base au calcul du prix des baux à ferme

VU les articles L461-4, L461-9, R461-6 et R461-7 du code rural et de la pêche maritime,
VU l'avis de la Commission consultative des baux ruraux en date du 21 Décembre 2010,
SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Les seules denrées susceptibles de servir de base au calcul du prix des baux à ferme conclus dans le Département de la Martinique sont les suivantes :

Arboriculture
Banane
Canne à sucre
Cultures maraîchères et vivrières (CMV)
Fleurs (anthurium)
Melon
Viande de bœuf

ARTICLE 2 :

Les baux peuvent être conclus sur la base soit d'une seule des denrées mentionnées à l'article 1er, soit de plusieurs de ces denrées et dans ce dernier cas dans des proportions qui seront librement déterminées par les parties à la conclusion du bail.

A défaut d'accord amiable entre les parties en cas de renouvellement du bail la liste des denrées de base du bail est fixée par le tribunal paritaire des baux ruraux de Martinique.

ARTICLE 3 :

Les quantités des denrées énumérées à l'article 1er représentant la valeur locative normale des biens ruraux loués dans le Département de la Martinique sont fixées, suivant la nature des cultures, la pluviométrie moyenne reçue par la propriété et la topographie des terres, par deux chiffres : l'un représente la quantité minimale, l'autre la quantité maximale à l'hectare. Le montant du fermage devra se situer dans la fourchette définie par ces chiffres, compte-tenu éventuellement des dispositions des articles 5, 6 et 7.

ARTICLE 4 :

Les quantités minimales et maximales de denrées sont fixées compte-tenu des possibilités normales de production du bien loué.

La quantité à retenir est fonction du rendement susceptible d'être obtenu en année normale avec les moyens de culture des exploitations de la région. Elle est arrêté d'un commun accord entre les parties ou à dire d'expert au moment de la conclusion du bail.

A défaut d'accord amiable entre les parties en cas de renouvellement du bail la liste des denrées de base du bail est fixée par le tribunal paritaire des baux ruraux de Martinique.

Par hectare et par an pour chaque type de spéculation, ces quantités minimales et maximales de denrées sont définies en annexe 1 du présent arrêté.

Les zones A et B sont définies géographiquement en annexe 2 au présent arrêté.

Dans le cas où une donnée pluviométrique différente établie sur au moins 5 années par les services de la météorologie existe sur une parcelle, c'est cette donnée qui sera prise en compte.

ARTICLE 5 :

Des quantités supplémentaires de denrées majorant la valeur locative des biens ruraux loués sont fixés dans la cas de terres irrigables pour certaines spéculations.

Cette majoration est fixée à l'annexe 1 du présent arrêté.

Une terre sera considérée comme irrigable si elle répond à l'une des quatre conditions suivantes :

- ou posséder une (ou des) borne (s) d'irrigation,
- ou disposer d'une autorisation de prélèvement d'eau en rivière en bonne et du forme,
- ou disposer d'une retenue collinaire,
- ou disposer d'une forage dans la nappe phréatique.

Cette quantité supplémentaire de denrées pourra s'appliquer qu'aux superficies effectivement irrigables compte-tenu des possibilités réelles de l'équipement d'irrigation de l'exploitation.

Cette quantité supplémentaire de denrées pourra intervenir en cours de bail dans les cas de terres devenant irrigables.

ARTICLE 6:

Des minorations et des majorations s'appliquent dans les cas suivants :

- 10% de minoration si le bail comporte une clause de reprise triennale,
- 10% de majoration pour un bail d'une durée minimum de 12 ans.

ARTICLE 7:

Lorsque le bien loué comporte des bâtiments ruraux, la valeur locative d'ensemble de l'exploitation agricole pourra être majoré dans la limite maximale de 10% pour tenir compte :

- a) de l'état d'entretien des bâtiments, de leur adaptation, de leur importance par rapport au bien loué, de leurs commodités (eau, électricité, installation diverses) et de leur équipement agricole.
- b) du morcellement, de la dispersion, de l'éloignement des parcelles et de leur groupement autour des bâtiments de l'exploitation.
- c) de l'état des chemins desservant l'exploitation et de la proximité des routes à grande circulation.

ARTICLE 8:

Dans le cas où le bailleur fournit au fermier tout ou partie du cheptel vif ou mort, les parties s'entendront entre elles, ou à dire d'expert, pour :

- L'estimation,
- Les modalités d'entretien et de restitution en fin de contrat ou d'amortissement normal
- La rémunération du capital représenté par ce cheptel vif ou mort.

L'amortissement et la rémunération de ce capital-cheptel pourront être exprimés en une rente en espèce qui s'ajoutera au montant du fermage.

Le taux d'intérêt pour la rémunération du capital ne pourra dépasser celui pratiqué par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Martinique pour les prêts à moyen terme ordinaire.

ARTICLE 9:

Les parties déterminent, à la conclusion du bail et d'un commun accord les modalités de règlement de fermage :

- paiement en nature,
- paiement en espèce,
- paiement partie en nature et partie en espèces.

Le paiement en espèces s'effectue au cours en vigueur au jour de l'échéance. Ce prix est fixé chaque année par l'arrêté préfectoral déterminant les prix des denrées servant au calcul du montant des baux à ferme.

ARTICLE 10:

Les dispositions précédentes (article 1 à 9) ne sont pas applicables au cas où le prix résulte d'une adjudication rendue obligatoire par la loi.

ARTICLE 11:

L'arrêté préfectoral modifié n°85-223/AES/B2 du 25 janvier 1985 déterminant la nature et les quantités de denrées pouvant servir de base au calcul du prix des baux à ferme est annulé.

ARTICLE 12:

Le Secrétaire Général de la Préfecture et le Directeur de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

Fort de France, le 17 JAN. 2011



11-00183 ANNEXE I

à l'arrêté n° déterminant la nature
et les quantités de denrées devant servir de base au calcul du prix des baux à ferme

Désignation / quantité	Unité	Topographie défavorable				Topographie favorable				majoration pour irrigation
		Zone A Pluviométrie inférieure à 2000mm		Zone B Pluviométrie supérieure à 2000mm		Zone A Pluviométrie inférieure à 2000mm		Zone B Pluviométrie supérieure à 2000mm		
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	
Arboriculture	kg/ha	120	480	155	620	135	540	205	820	120
Banane	t/ha	0,60	2,40	0,80	3,20	0,70	2,80	1,05	5,00	0,50
Canne à sucre	t/ha	1,25	5,00	1,85	7,40	1,55	6,20	2,20	8,80	1,50
Cultures maraîchères et vivrières (CMV)	kg/ha	125	500	155	620	140	560	250	1000	100
Élevage (viande bovine)	kg/ha	12	48	15	60	15	60	25	100	35
Fleurs (anthurium)	tige/ha	885							3540	
Melon	kg/ha	450							1800	

Fort de France, le 17 JAN. 2011



ANNEXE 2

à l'arrêté n° 14-00183 déterminant la nature
et les quantités de denrées devant servir de base au calcul du prix des baux à ferme

	Zone A Pluviométrie inférieure à 2000mm	Zone B Pluviométrie supérieure à 2000mm
COMMUNE	Sections concernées	Sections concernées
AJOUPA BOUILLON	aucunes	toutes
ANSES-D'ARLETS	toutes	aucunes
BASSE-POINTE	aucunes	toutes
BELLEFONTAINE	toutes	aucunes
CARBET	toutes sauf	H
CASE PILOTE	toutes sauf	C
DIAMANT	toutes	aucunes
DUCOS	C, Z, AB, AE	toutes les autres sections
FONS SAINT DENIS	aucunes	toutes
FORT-DE-FRANCE	Sans objet (ville)	Sans objet (ville)
FRANCOIS	toutes	aucunes
GRAND-RIVIERE	aucunes	toutes
GROS MORNE	aucunes	toutes
LAMENTIN	AC, AD, AE, AH, AR	toutes les autres sections
LORRAIN	aucunes	toutes
MACOUBA	aucunes	toutes
MARIGOT	aucunes	toutes
MARIN	toutes	aucunes
MORNE ROUGE	aucunes	toutes
MORNE VERT	B, I, K	toutes les autres sections
PRECHEUR	A, B, H	toutes les autres sections
RIVIERE PILOTE	A, B, C, D, E, S, T, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AH, AI, AK, AL	toutes les autres sections
RIVIERE SALEE	toutes sauf	E, H
ROBERT	toutes sauf	H, I, K, M
SAINTE ANNE	toutes	aucunes
SAINT ESPRIT	toutes sauf	L, N, O, P, R, S, T, V
SAINT JOSEPH	aucunes	toutes
SAINT PIERRE	toutes sauf	E, H (sauf littoral jusqu'à Beauséjour), K, L (au nord de la D1)
SAINTE LUCE	toutes sauf	D au nord de la D8
SAINTE MARIE	aucunes	toutes
SCHOELCHER	K, L, M, N, O, P, S, V	toutes les autres sections
TRINITE	toutes sauf	L, M, R, S, T, V, W
TROIS ILETS	toutes	aucunes
VAUCLIN	toutes	aucunes

Fort de France, le

197 JAN. 2011

Pour le Préfet et par délégation
Le Préfet,
le Secrétaire Général de la Préfecture
de la Région Martinique


Jean-René VACHER