



## PRÉFET DE LA REGION GUADELOUPE

### DIRECTION DE L'ALIMENTATION, DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT

Service des Territoires Agricoles,  
Ruraux et Forestiers

Arrêté n° **2014-048** du **26 MARS 2014**

**déterminant la nature et les quantités minimales et maximales de denrées servant de base au calcul des prix des baux ruraux à ferme et à long terme**

La préfète de la région Guadeloupe,  
préfète de la Guadeloupe,  
représentante de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin,  
Officier de la Légion d'honneur,  
Officier de l'ordre national du Mérite,

- Vu le code rural et de la pêche maritime, articles L461-1 à L461-30, et R461-1 à R461-15;
- Vu la loi n°70-1298 du 31 décembre 1970 relative au bail à long terme ;
- Vu le décret n°79-145 du 14 février 1979 fixant les conditions d'applications dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion de la loi n°70-1298 ;
- Vu l'arrêté ministériel modifié du 21 juin 1979, définissant la superficie minimum d'installation dans le département de la Guadeloupe en l'application de l'article 3 du décret n°79-145 ;
- Vu le décret du Président de la République du 25 janvier 2013 portant nomination de Madame Marcelle PIERROT en qualité de préfète de la région Guadeloupe, préfète de la Guadeloupe, représentante de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin ;

Considérant l'avis de la commission consultative des baux ruraux en date du 13 mars 2014 ;

*Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,*

**Arrête**

**Article 1<sup>er</sup>** - Les seules denrées susceptibles de servir de base au calcul du prix des baux à ferme et à long terme conclus dans le département de la Guadeloupe sont les denrées suivantes :

|                         |
|-------------------------|
| CANNE                   |
| BANANE                  |
| CULTURE VIVRIERE        |
| MARAICHAGE              |
| VIANDE BOVINE           |
| ANANAS                  |
| CULTURE FLORALE         |
| ARBORICULTURE FRUITIERE |
| MELON                   |

**Article 2** - Les baux peuvent être conclus sur la base soit d'une seule des denrées mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>, 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.

**Article 3** - Les quantités minimales et maximales de denrées à l'hectare et par an en fonction des catégories de sols sont fixées comme suit :

| denrées                                | BAIL A FERME (9 ans) |        |             |        |             |        |             |        |
|--|----------------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|
|  | catégorie 1          |        | catégorie 2 |        | catégorie 3 |        | catégorie 4 |        |
|  | minima               | maxima | minima      | maxima | minima      | maxima | minima      | maxima |
| CANNE <i>t/ha</i>                      | 2,67                 | 10,68  | 2,05        | 8,21   | 1,44        | 5,75   | 0,62        | 2,46   |
| BANANE <i>t/ha</i>                     | 0,65                 | 2,59   | 0,50        | 1,99   | 0,35        | 1,39   | 0,15        | 0,60   |
| CULTURE VIVRIERE <i>t/ha</i>           | 0,10                 | 0,39   | 0,07        | 0,30   | 0,05        | 0,21   | 0,02        | 0,09   |
| MARAICHAGE <i>t/ha</i>                 | 0,28                 | 1,13   | 0,22        | 0,87   | 0,15        | 0,61   | 0,07        | 0,26   |
| VIANDE BOVINE <i>kg net/ha</i>         | 12                   | 48     | 9           | 37     | 6           | 26     | 3           | 11     |
| ANANAS <i>t/ha</i>                     | 0,27                 | 1,07   | 0,21        | 0,83   | 0,14        | 0,58   | 0,06        | 0,25   |
| CULTURE FLORALE <i>tige/ha</i>         | 570                  | 2300   | 444         | 1770   | 310         | 1240   | 130         | 530    |
| ARBORICULTURE<br>FRUITIERE <i>t/ha</i> | 0,24                 | 0,96   | 0,18        | 0,74   | 0,13        | 0,52   | 0,06        | 0,22   |
| MELON <i>t/ha</i>                      | 0,26                 | 1,03   | 0,20        | 0,79   | 0,14        | 0,55   | 0,06        | 0,24   |

### BAIL LONG TERME (≥18 ans)

| denrées                                | catégorie 1 |        | catégorie 2 |        | catégorie 3 |        | catégorie 4 |        |
|--|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|
|  | minima      | maxima | minima      | maxima | minima      | maxima | minima      | maxima |
| CANNE <i>t/ha</i>                      | 2,94        | 11,75  | 2,26        | 9,03   | 1,58        | 6,33   | 0,68        | 2,71   |
| BANANE <i>t/ha</i>                     | 0,72        | 2,85   | 0,55        | 2,19   | 0,39        | 1,53   | 0,17        | 0,66   |
| CULTURE VIVRIERE <i>t/ha</i>           | 0,11        | 0,43   | 0,08        | 0,33   | 0,06        | 0,23   | 0,02        | 0,10   |
| MARAICHAGE <i>t/ha</i>                 | 0,31        | 1,24   | 0,24        | 0,96   | 0,17        | 0,67   | 0,08        | 0,29   |
| VIANDE BOVINE <i>kg net/ha</i>         | 13          | 53     | 10          | 41     | 7           | 29     | 3           | 12     |
| ANANAS <i>t/ha</i>                     | 0,30        | 1,18   | 0,23        | 0,91   | 0,15        | 0,64   | 0,07        | 0,28   |
| CULTURE FLORALE <i>tige/ha</i>         | 630         | 2530   | 480         | 1950   | 340         | 1360   | 140         | 580    |
| ARBORICULTURE<br>FRUITIERE <i>t/ha</i> | 0,26        | 1,08   | 0,21        | 0,83   | 0,14        | 0,58   | 0,07        | 0,25   |
| MELON <i>t/ha</i>                      | 0,28        | 1,08   | 0,21        | 0,84   | 0,14        | 0,58   | 0,07        | 0,25   |

Le montant du fermage doit se situer dans la fourchette définie par les maxima minima, compte tenu de la catégorie de terre.

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.

Les catégories de sols, les catégories de pâture et les zones entrant dans la définition des catégories de pâture sont représentées en annexe 1.

**Article 4** – Une majoration de 10% est appliquée au montant du fermage dans le cas où une terre est irrigable à court terme, terme défini de la manière suivante:  
«Possibilité d'irriguer car une borne d'irrigation est présente ou une AOT a été délivrée.»

**Article 5** - Une minoration de 15% est appliquée au montant du fermage si le bail comporte une clause de reprise introduite dans les conditions spécifiées par l'Art.L411-6 du Code Rural. Cette minoration doit s'appliquer dès la signature du bail initial si une clause de reprise y est présente.

**Article 6** - Dans le cas où le bailleur fournit au preneur tout ou une partie du cheptel vif (animaux) ou mort (matériel et outillage), les parties s'entendent entre elles, ou à dire d'expert, pour :

- L'estimation et l'assurance (incendie et mortalité) de ce cheptel vif ou mort,
- 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.

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

Le taux d'intérêt pour la rémunération de ce capital ne pourra dépasser celui pratiqué par la caisse régionale de crédit agricole mutuel de Guadeloupe pour les prêts à moyen terme ordinaire.

**Article 7** - Les parties déterminent, à la conclusion du bail et d'un commun accord les modalités de règlement du 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 8** -Lors du renouvellement et à défaut d'accord des parties, le tribunal paritaire des baux ruraux de Guadeloupe ou à défaut le tribunal d'instance fixe le prix du nouveau bail. Les autres clauses et conditions sont celles du bail précédent ; le tribunal paritaire des baux ruraux ou à défaut le tribunal d'instance peut, toutefois, en tant que de besoin, modifier ces clauses à la demande d'une des parties.

**Article 9** – Le seuil d'application prévu au dernier alinéa du L461-2 du Code Rural est défini comme suit pour le Département de la Guadeloupe :

Les parcelles de terre de moins de 50 ares pondérés ne sont pas soumises au disposition du statut du fermage. La pondération est basée sur les coefficients fixant la S.M.I applicable en Guadeloupe.

Le loyer peut alors en l'application du 3eme alinéa de l'article L461-4 être fixé à un prix inférieur à la valeur locative normale.

**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 N°91-1168 SGEC/MAE/AG du 14 octobre 1991 fixant les quantités maximales de denrées servant de base au calcul des prix des baux ruraux à ferme et à long terme est abrogé

**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.

Basse-Terre, le **26 MARS 2014**



MARCELLE PIERROT

## ANNEXE 1

à l'arrêté n°.....déterminant la nature et les quantités minimales et maximales de denrées servant de base au calcul des prix des Baux Ruraux à ferme et à long terme.

**Tableau descriptif des catégories de sols, prés et pâtures**

|             | Prés et pâture *   | Sols nus   |
|-------------|--|--|
| Catégorie 1 | Zone humide de pâture avec une pente moyenne inférieure à 15% (Basse-terre,exclue la côte sous le vent)                                    | Sols plat à pente faible (0-10%), mécanisable, bon en l'état naturel ou améliorables par des travaux de mise en valeur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sols fertile en l'état naturel (couche arable importante)</li> <li>• Sols moyen en l'état naturel améliorable par amendement</li> <li>• Sols hydromorphe drainables</li> </ul>   |
| Catégorie 2 | Zone humide de pâture avec une pente moyenne supérieure à 15% (Basse-terre,à l'exclusion des zones de la côte sous le vent)                | Sols de qualités moyenne avec facteurs limitants à la mise en valeur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sols moyennement fertiles en l'état naturel</li> <li>• Sols approfondissables par sous-solage</li> <li>• Sols de pente moyenne à forte (10 à 40%)</li> </ul>   |
| Catégorie 3 | Zone sèche de pâture avec une pente moyenne inférieure à 15% (Grande-terre, la côte sous le vent, Marie-Galante, La Désirade, Les Saintes) | Sols de qualité faible, peu améliorable pour la grande culture et /ou sol nécessitant des coûts prohibitif de mise en valeur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sols de faible épaisseur</li> <li>• Sols de fortes pentes (supérieure à 40%)</li> <li>• Sols de qualité médiocre en l'état naturel (sols halomorphes, sols très caillouteux, inondables temporairement)</li> </ul> |
| Catégorie 4 | Zone sèche de pâture avec une pente moyenne supérieure à 15% (Grande-terre, la côte sous le vent, Marie-Galante, La Désirade, Les Saintes) | Sols de qualité très médiocre, non récupérables, sauf aménagements très spécifiques d'un coût sans relation avec l'intérêt économique : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sols courts</li> <li>• Sols de très forte pente et/ou partiellement recouverts de forêts</li> <li>• Sols inondables quelques mois dans l'année</li> <li>• Sols salins</li> </ul>                          |

\* voir la carte des zones entrant dans la définition des catégories de pâture

Basse-terre est composée des zones agricoles 1 à 8 exclues les zones 5 et 6 (côte sous le vent)

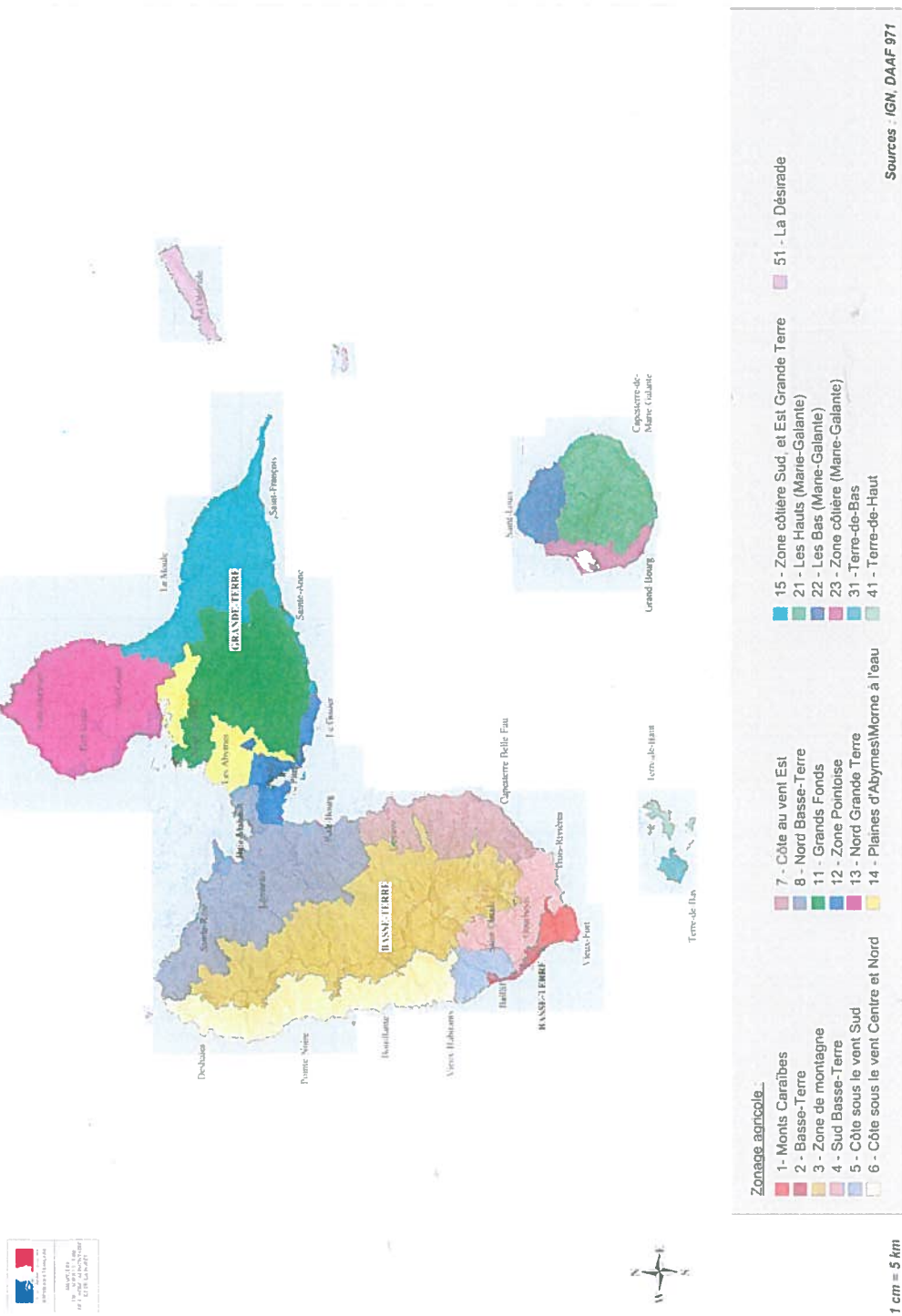
Grande-Terre est composée des zones agricoles 11 à 15

Marie-Galante est composée des zones agricoles 21 à 23

La Désirade est composée de la zone agricole 51

Les Saintes sont composées des zones agricoles 31 et 41

# Carte des zones entrant dans la définition des catégories de pâture



**Catégories de terre, minima maxima associés, bail à ferme**

| dentrées                     | CATÉGORIE 1 |        | CATÉGORIE 2 |        | CATÉGORIE 3 |        | CATÉGORIE 4 |        |
|------------------------------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|
|                              | minima      | maxima | minima      | maxima | minima      | maxima | minima      | maxima |
| CANNE t/ha                   | 2,67        | 10,68  | 2,05        | 8,21   | 1,44        | 5,75   | 0,62        | 2,46   |
| BANANE t/ha                  | 0,65        | 2,59   | 0,50        | 1,99   | 0,35        | 1,39   | 0,15        | 0,60   |
| CULTURE VIVRIERE t/ha        | 0,10        | 0,39   | 0,07        | 0,30   | 0,05        | 0,21   | 0,02        | 0,09   |
| MARAICHAGE t/ha              | 0,28        | 1,13   | 0,22        | 0,87   | 0,15        | 0,61   | 0,07        | 0,26   |
| ANANAS t/ha                  | 0,27        | 1,07   | 0,21        | 0,83   | 0,14        | 0,58   | 0,06        | 0,25   |
| CULTURE FLORALE tige/ha      | 570         | 2300   | 440         | 1770   | 310         | 1240   | 130         | 530    |
| ARBORICULTURE FRUITIERE t/ha | 0,24        | 0,96   | 0,18        | 0,74   | 0,13        | 0,52   | 0,06        | 0,22   |
| MELON t/ha                   | 0,26        | 1,03   | 0,20        | 0,79   | 0,14        | 0,55   | 0,06        | 0,24   |
| dentrées                     | minima      | maxima | minima      | maxima | minima      | maxima | minima      | maxima |
| VIANDE BOVINE kg net/ha      | 12          | 48     | 9           | 37     | 6           | 26     | 3           | 11     |

**Catégories de terre, minima maxima associés, bail à long terme**

| denrées                      | CATÉGORIE 1 |        | CATÉGORIE 2 |        | CATÉGORIE 3 |        | CATÉGORIE 4 |        |
|------------------------------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|
|                              | minima      | maxima | minima      | maxima | minima      | maxima | minima      | maxima |
| CANNE t/ha                   | 2,94        | 11,75  | 2,26        | 9,03   | 1,58        | 6,33   | 0,68        | 2,71   |
| BANANE t/ha                  | 0,72        | 2,85   | 0,55        | 2,19   | 0,39        | 1,53   | 0,17        | 0,66   |
| CULTURE VIVRIERE t/ha        | 0,11        | 0,43   | 0,08        | 0,33   | 0,06        | 0,23   | 0,02        | 0,10   |
| MARAICHAGE t/ha              | 0,31        | 1,24   | 0,24        | 0,96   | 0,17        | 0,67   | 0,08        | 0,29   |
| ANANAS t/ha                  | 0,30        | 1,18   | 0,23        | 0,91   | 0,15        | 0,64   | 0,07        | 0,28   |
| CULTURE FLORALE tige/ha      | 630         | 2530   | 480         | 1950   | 340         | 1360   | 140         | 580    |
| ARBORICULTURE FRUITIERE t/ha | 0,26        | 1,08   | 0,21        | 0,83   | 0,14        | 0,58   | 0,07        | 0,25   |
| MELON t/ha                   | 0,28        | 1,08   | 0,21        | 0,84   | 0,14        | 0,58   | 0,07        | 0,25   |
| denrées                      | minima      | maxima | minima      | maxima | minima      | maxima | minima      | maxima |
| VIANDE BOVINE kg net/ha      | 13          | 53     | 10          | 41     | 7           | 29     | 3           | 12     |