

**ARRÊTÉ N° 2021-DAAF- 692 du 3 mai 2021**  
**déterminant la nature et les quantités minimales et maximales des denrées servant au**  
**calcul des prix des baux ruraux à ferme et à long terme**

**Le Préfet de Mayotte,  
Délégué du Gouvernement  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'Ordre national du Mérite**

**VU** les dispositions du livre IV, titre VI, du Code Rural et de la Pêche Maritime relatives au statut du fermage et notamment ses articles L 461-1 à L 461-26, et R 461-1 à R 461-15 ;

**VU** la loi n°2010-1487 du 7 décembre 2010 relative au Département de Mayotte ;

**VU** le décret n° 97-34 du 15 janvier 1997 modifié relatif à la déconcentration des décisions administratives individuelles ;

**VU** le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

**VU** le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relative à la gestion budgétaire et comptable publique ;

**VU** le décret du 10 juillet 2019 portant nomination de M. Jean-François COLOMBET, préfet de Mayotte, délégué du Gouvernement ;

**VU** le décret du 10 juin 2020 portant nomination de M. Claude VO-DINH, sous-préfet, en qualité de secrétaire général de la préfecture de Mayotte ;

**VU** l'arrêté du 24 mars 2021 portant nomination de M. Philippe GOUT, attaché principal d'administration, directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de Mayotte ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°2020/SG/608 du 04 septembre 2020 portant délégation de signature à M. Claude VO-DINH, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture de Mayotte et organisant la suppléance des membres du corps préfectoral en cas d'absence du secrétaire général ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°2020/DAAF/SDTR/794 du 01 décembre 2020 portant composition de la Commission Consultative des Baux Ruraux (CCBR) dans le département de Mayotte ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2021/DAAF/691 du 3 mai 2021 fixant le seuil minimum de surface de terres constituant un corps de ferme pour l'application du bail à ferme ;

**VU** l'avis de la commission consultative des baux ruraux en date du 08 avril 2021 ;

**Article 4-2 : Fixation minimale et maximale de la denrée (en kg/ ha) selon les catégories de terre**

Denrée		Quantité minimale	Quantité maximale
Banane	Catégorie de terre 1	4 000	15 700
	Catégorie de terre 2	5 700	22 400
	Catégorie de terre 3	8 000	32 000

**Article 5 :**

La denrée de référence pour la valeur locative des terres de culture sous abris est la laitue.

**Article 5.1 : Modalité de calcul**

Le montant de la valeur locative annuelle s'obtient de la manière suivante :

*Rendement en kg/ha x prix d'un kg x superficie louée*

**Article 5.2 : Fixation minimale et maximale de la denrée (en kg/ha)**

Denrée	Quantité minimale	Quantité maximale
Laitue	6000	16 000

**Article 6 :**

La denrée de référence pour la valeur locative des terres d'élevage en pâture est le lait.

**Article 6-1 : Modalité de calcul**

Le montant de la valeur locative annuelle s'obtient de la manière suivante :

*Nombre de litres de lait/ha x prix au litre x superficie louée*

**Article 6-2 : Fixation minimale et maximale de la denrée en litres/ha**

Denrée		Quantité minimale	Quantité maximale
Lait	Catégorie 1	300	1 300
	Catégorie 2	450	1 800
	Catégorie 3	650	2 500

**Article 7 :**

Les bâtiments d'exploitation concernent les ateliers suivants : vaches laitières ou élevage de volailles (poulets de chair ou poules pondeuses).

**Article 7-1 : Modalité de calcul**

Le montant de la valeur locative annuelle s'obtient de la manière suivante :

*(Nombre de litres de lait par m2 ou de kg par m2 ou de douzaine par m2) x (prix unitaire du litre de lait ou du kg ou de la douzaine) x superficie louée en m2*

## **Article 7-2 : Fixation minimale et maximale selon la denrée**

Denrée	Quantité minimale	Quantité maximale
Vaches laitières (lait)	1.5 litres/m <sup>2</sup>	3 litres/m <sup>2</sup>
Poulets de chair	3 kg /m <sup>2</sup>	6 kg/m <sup>2</sup>
Poules pondeuses (œufs)	2 douzaines/m <sup>2</sup>	8 douzaine/m <sup>2</sup>

## **Article 8 :**

### **Article 8-1 : Précisions apportées sur les modalités de calcul du montant de fermage**

- La quantité des denrées doit être comprise entre la valeur minimale et la valeur maximale arrêtées pour chaque catégorie et telle que proposé dans les articles 4.2, 5.2, 6.2 et 7.2. La fixation de cette quantité sera librement déterminée par les parties à la conclusion du bail, et pourra s'appuyer, le cas échéant, sur des critères d'appréciation du bien loué à dire d'expert. La quantité à retenir est fonction du rendement susceptible d'être obtenu en année normale avec les moyens de culture des exploitations du département.
- La superficie louée (exprimée en hectare ou mètre carré en fonction des productions) représente la Surface Agricole Utilisable (SAU), ce qui correspond à la surface brute louée sur laquelle sont enlevée les abords des cours d'eau sur une bande de 10 m (à confirmer).
- Pour déterminer le montant du fermage, il faut multiplier la valeur locative par 3 et la diviser par 100.

### **Article 8-2 : Majoration du montant du fermage selon la durée du bail :**

Pour tenir compte de la durée des baux, le montant total du fermage déterminé en fonction des articles ci-dessus peut être majoré de la façon suivante :

- + 10% pour les baux conclus d'une durée de 12 à 18 ans
- + 15% pour les baux conclus d'une durée supérieure à 18 ans

### **Article 8-3 : Fixation du prix de référence**

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

Le paiement s'effectue au cours en vigueur et 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, sur la base des propositions de la commission consultative des baux ruraux.

### **Article 8-4 : Rédaction du bail**

Lors de la rédaction du bail, pour permettre le contrôle de l'application du présent arrêté, il est fait obligation d'indiquer sur cet acte, outre la mention du prix du fermage total, la quantité de denrée s'appliquant aux terres, ou aux prairies et le cas échéant aux bâtiment d'exploitation.

## Article 8-5 : Exemple de calcul de loyer

### Calcul du prix de fermage

	Production	Rendement en kg/ha	Prix de la denrée en €/kg	Produit en € = Rendement * prix	Part de la denrée dans la SAU	Part de la denrée en €	Loyer à payer par an (3%)
Culture de plein champ	Banane en sol de catégorie 3	20 000	1,28	25 600	100%	25 600	768€
Culture sous abris	Laitue	10 000	3,80	38 000	100%	38 000	1 140€
Élevage en pâturage	Lait en sol de catégorie 3	2 000	3,80	7 600	100%	7 600	228€

### Article 9 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal Administratif de Mayotte – Les Hauts du Jardin du collège 97600 Mamoudzou – dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication au recueil des actes administratifs.

### Article 10 :

Le secrétaire général de la préfecture de Mayotte et le directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de Mayotte 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 de Mayotte.

**Le Préfet de Mayotte,  
délégué du Gouvernement**

Jean-François COLOMBET

