



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE L'OISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE  
L'ÉQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE

Service Economie Agricole

Arrêté fixant les minima et maxima du loyer des maisons d'habitation  
dans le cadre d'un bail rural

LE PREFET DE LOISE  
Officier de la Légion d'Honneur

VU le code rural et notamment les articles L 411-11, et R 411-1 et R 411-2,

VU la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et notamment son article 46,

VU la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat et notamment l'article 6,

VU la loi n° 2008-11 du 8 février 2008 relative au pouvoir d'achat et notamment son article 9,

VU le décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul de références à utiliser pour arrêter les maxima et les minima du loyer des bâtiments d'habitation et modifiant le code rural,

VU l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> février 2005 établissant le bail type départemental,

VU l'arrêté préfectoral en date du 13 février 1986 modifié, relatif à la fixation du loyer de la maison d'habitation au sein d'un bail rural, en son article 8,

VU l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 22 septembre 2009,

VU les arrêtés de délégation de signature en date du 19 décembre 2008 et en date du 1<sup>er</sup> janvier 2009,

Sur proposition du directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture de l'Oise.

ARRETE

Article 1 : Loyer 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.

Ce loyer est fixé en monnaie et calculé par mètre carré de surfaces habitables entre des minima et maxima établis à l'article 5 ci-dessous.

## Article 2 : Définition de la surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasure de portes et de fenêtres (article R 111-2 code de la construction et de l'habitation). Il n'est pas tenu compte, dans l'établissement de la surface habitable, de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remise, garages, terrasses, loggias, balcons séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'art. R 111-10 du code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autre dépendance des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres).

## Article 3 : Critères d'évaluation

Le loyer est fonction de l'état d'entretien et de conservation des logements, de leur importance, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation.

## Article 4 : Définition des catégories

Les maisons d'habitation sont classées en 4 catégories :

- 1<sup>ère</sup> catégorie : maison de caractère, de style ou moderne (moins de 20 ans) bien éclairée aux abords agréables en bon état d'entretien (intérieur et extérieur), fonctionnelle, bien isolée avec chauffage central, comportant au moins 5 pièces principales, équipée d'une salle de bain avec eau chaude, baignoire ou douche, avec WC intérieur indépendant et disposant d'un garage attenant, d'un sous-sol ou de dépendances.
- 2<sup>ème</sup> catégorie : maison plus ordinaire de plus de 20 ans en bon état, comportant les mêmes équipements que ceux de la première catégorie.
- 3<sup>ème</sup> catégorie : maison simple, de situation, d'éclairage et d'ensoleillement moyen n'ayant pas de vue dégagée au confort simple présentant un état général vétuste ou des défauts d'isolation (murs, toits, menuiseries extérieures) et un mauvais agencement des pièces.
- 4<sup>ème</sup> catégorie : maison ancienne, 2 pièces minimum, sombre, sans confort aux normes sanitaires et électriques minimales.

## Article 5 : Grille des fermages

Le loyer mensuel ramené à la surface en m<sup>2</sup> habitable sera compris, par catégorie compte tenu de l'état des lieux et des éléments correcteurs ci-dessus, entre les minima et les maxima suivants (€/m<sup>2</sup> habitable/mois) :

Loyer des maisons d'habitation	Minima	Maxima
1 <sup>ère</sup> catégorie	4	8
2 <sup>ème</sup> catégorie	3	6
3 <sup>ème</sup> catégorie	1.75	4
4 <sup>ème</sup> catégorie	1	2

Article 6 : Seuil de minoration

Les valeurs mentionnées à l'article 5 ci-dessus sont minorées de 25 % pour les surfaces comprises entre 100 et 150 m<sup>2</sup>, et de 50 % entre 150 et 200 m<sup>2</sup> et de 80% au-delà de 200 m<sup>2</sup>.

Article 7 : Indexation

Ce loyer ainsi que les minima et les maxima sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2<sup>ème</sup> trimestre publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

Article 8 : Règlement du loyer

A défaut d'accord contraire, le loyer de la maison d'habitation sera réglé aux mêmes dates et modalités que les autres éventuels éléments constituant le fermage.

Les parties seront donc libres de convenir d'autres modalités à leur convenance.

Article 9 : Dispositions générales

Les améliorations apportées ou financées par le preneur ne peuvent être prises en compte pour le calcul ou la révision du fermage.

Article 10 : Le présent arrêté s'applique aux nouvelles locations et au renouvellement des baux à l'ensemble du département de l'Oise, à compter du premier jour du mois qui suivra sa signature.

Article 11 : Toutes les dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 février 1986 contraires aux dispositions du présent arrêté sont abrogées.

Article 12 : Le secrétaire général de la préfecture de l'Oise et le directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Beauvais, le 30 SEP 2009

Pour le Préfet et par délégation,  
P/Le Directeur Départemental  
de l'Équipement et de l'Agriculture,  
Le Directeur Départemental adjoint  
de l'Équipement et de l'Agriculture,

Jean-Marc VERZELEN