

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 6L1241-07/09/1970

Date de publication : 07/09/1970

SECTION 4. NATURE DES COEFFICIENTS D'ADAPTATION.

Sommaire :

SECTION 4.
NATURE DES COEFFICIENTS D'ADAPTATION.
SOUS-SECTION 1.
COEFFICIENTS AFFÉRENTS AUX NATURES DE CULTURE OU DE PROPRIÉTÉ
ÉVALUÉES A PARTIR DES BAUX.

SECTION 4.

NATURE DES COEFFICIENTS D'ADAPTATION.

L'article premier du décret n° 70-77 du 26 janvier 1970 pose, en principe, que les coefficients d'adaptation sont destinés à actualiser la valeur locative des propriétés non bâties telle que celle-ci résulte des travaux de la dernière révision.

De son côté, l'exposé des motifs de l'article 4 de la loi du 22 décembre 1967 précise que les coefficients susvisés doivent caractériser les variations des seuls facteurs de valeur locative, tels le prix-fermage des denrées agricoles, les frais déductibles du produit brut des propriétés soumises au régime de l'évaluation directe et les valeurs vénales des terrains à bâtir, qui ont subi, depuis la dernière révision, des modifications générales et certaines.

Compte tenu de l'objet qui leur est ainsi assigné, les coefficients à déterminer dans chaque région d'opération sont définis par des paramètres dont la nature varie suivant les catégories de propriétés considérées.

SOUS-SECTION 1.

COEFFICIENTS AFFÉRENTS AUX NATURES DE CULTURE OU DE PROPRIÉTÉ ÉVALUÉES A PARTIR DES BAUX.

A. Paramètres caractéristiques.

1D'après l'article 5 du décret du 26 janvier 1970, les coefficients applicables aux valeurs locatives des propriétés évaluées à partir des baux sont tirés des variations de prix des baux-types régionaux constitués par un échantillon représentatif des baux ou locations verbales en cours dans la région au 1.1.1961. Ils correspondent, par suite, conformément aux dispositions de l'article 6 dudit décret, au rapport existant entre le prix de chaque bail-type régional calculé à la date de référence de la deuxième révision quinquennale (1^{er} janvier 1970) et le montant du même bail-type établi à la date du 1^{er} janvier 1961, date de référence de la première révision quinquennale.

2Or, on sait que le prix des baux ruraux est, en application du statut du fermage, le produit de deux facteurs :

- la quantité de la ou des denrées de référence stipulées dans le contrat de bail concernant la propriété louée (Code rural, article 812, alinéa 1^{er}) ;
- le **prix-fermage unitaire** de ces denrées à la date d'échéance annuelle du bail (Code rural, articles 812, alinéa 13, et 812-1).

En conséquence, le ou les coefficients afférents aux propriétés considérées devraient, en droit strict, se trouver déterminés, dans chaque région, en fonction des deux éléments paramétriques suivants :

- quantités (Q) de denrées stipulées dans l'ensemble des baux constitutifs de l'échantillon du bail-type régional ;
- prix unitaire (P) de chaque denrée de référence.

3Mais, l'article 5 du décret susvisé dispose que les quantités de denrées représentatives du bail-type régional à la date du 1.1.1961 doivent être tenues pour inchangées à la date du 1.1.1970. De ce fait, le paramètre Q représente, dans tous les cas, la même quantité aux deux dates susvisées.

4Quant à la valeur du paramètre P aux mêmes dates, elle est fournie par les prix-fermages respectivement applicables aux denrées considérées.

B. Formules de calcul.

5A partir des deux paramètres Q et P définis ci-dessus, le coefficient recherché est obtenu, dans le cas de chaque bail-type régional, au moyen des deux opérations suivantes :

- calcul du produit des valeurs desdits paramètres, aux deux dates respectives du 1.1.1961 et du 1.1.1970 ;
- détermination du rapport ou quotient du second produit par le premier.

6Lorsque le bail-type régional retenu ne mentionne qu'une seule denrée de référence, le coefficient d'adaptation (C) découle de la formule suivante :

$$C = \frac{q1 \times P1}{q1 \times p1} \quad \text{soit, en fait : } \frac{P1}{p1}$$

7Par contre, lorsque les stipulations des baux de l'échantillon constituant le bail-type régional visent plusieurs denrées agricoles, la formule précédente devient :

$$C = \frac{q1 \times P1 + q2 \times P2 + \dots + qn \times Pn}{q1 \times p1 + q2 \times p2 + \dots + qn \times pn}$$

8Dans ces deux formules :

- q1, q2 et qn représentent la quantité d'une première, deuxième, nième denrée stipulée dans le même bail-type pour le même groupe (sous-groupe ou ensemble de groupes) de natures de culture au 1.1.1961. Cette quantité, étant réputée inchangée au 1.1.1970, se trouve donc portée à la fois, dans chaque formule, au numérateur et au dénominateur ;
- P1, P2 et Pn, le prix-fermage unitaire de la première, deuxième, nième denrée ci-dessus visée au 1.1.1970 ;
- p1, p2 et pn, le prix-fermage des mêmes denrées au 1.1.1961.