

DEPARTEMENT de L' Y O N N E

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DE
L'AGRICULTURE ET DE LA FORET**

A R R E T E

PORTANT APPLICATION DU

STATUT DU FERMAGE

Le Préfet
du Département de l'Yonne,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU les dispositions du nouveau livre IV du Code Rural partie législative ou partie réglementaire, relatives au Statut du Fermage et plus particulièrement celles introduites par la Loi n° 75-632 du 15 juillet 1975 portant modification du Statut du Fermage,

VU la loi n° 67-560 du 12 juillet 1967 tendant à compléter le Statut du Fermage en ce qui concerne les améliorations pouvant être apportées par le preneur et plus particulièrement les articles 4 (1er alinéa) et 5 (2ème alinéa), modifiés pour partie par la Loi n° 84-741 du 1er août 1984 (articles 17 et 18),

VU la Loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 d'Orientation Agricole,

VU la Loi n° 84-741 du 1er août 1984 relative au contrôle des Structures des Exploitations Agricoles et au Statut du Fermage,

VU la Loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 ainsi que la loi complémentaire n° 90-85 du 23 janvier 1990 relative à l'adaptation de l'Exploitation Agricole à son environnement économique et social,

VU la Loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages,

VU le décret n° 70-176 du 5 mars 1970 fixant le barème national à partir duquel les Préfets pourront établir des tables d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit,

VU le décret n° 76-439 du 20 mai 1976 relatif aux Commissions Consultatives Paritaires Départementales des Baux Ruraux,

VU le décret n° 76-440 du 20 mai 1976 relatif à la fixation du prix des baux ruraux,

VU le décret n° 83-212 du 16 mars 1983 portant révision du Code Rural en ce qui concerne les dispositions législatives relatives aux baux ruraux,

VU le décret n° 83-213 du 16 mars 1983 portant codification et modification des textes réglementaires concernant les baux ruraux,

VU le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux d'habitation mis en location,

VU le décret n° 90-120 du 5 février 1990, modifiant les articles R 411-1 et R 411-18 du Code Rural,

VU le décret n° 95-623 du 6 mai 1995 déterminant les modalités de calcul et de variation de l'indice des fermages et modifiant le Code Rural,

VU le décret n° 95-624 du 6 mai 1995 relatif au prix du bail et modifiant les articles R 411-1 à R 411-8 du Code Rural,

VU l'Arrêté Préfectoral du 21 décembre 1994 portant application du Statut du Fermage,

VU les avis émis par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux, en date du 26 septembre 1995,

Considérant qu'il y a lieu de codifier et mettre à jour, en un texte unique les dispositions prises pour l'application du Statut du Fermage dans le Département,

VU l'avis de Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

A R R E T E

ARTICLE 1er - Baux bénéficiant de dérogations au Statut du Fermage

Sur l'ensemble du Département, les parcelles de terre nue ou de prés et autres surfaces nus toujours en herbe, non rattachées à un corps de ferme, d'une superficie inférieure à 50 ares sont considérées comme ne constituant pas un corps de ferme et peuvent bénéficier de dérogations aux dispositions des articles L 411-4 à L 411-7, L 411-8 et L 411-11 à L 411-16 du Code Rural concernant la conclusion, la durée et le prix du bail, ainsi qu'aux dispositions des articles L 412-1 à L 412-13 du même code concernant le droit de préemption du fermier.

Cette limite est ramenée à 15 ares pour les cultures maraîchères, les vignes, les cerisaies et les pépinières.

Toutefois, et à titre exceptionnel, le bénéfice de l'ensemble des dispositions du Statut du Fermage est accordé au preneur de toute parcelle inférieure à 50 ares, lorsque les limites de cette parcelle avec des parcelles cultivées sont communes, pour les 3/5 au moins, à des parcelles qu'il cultive déjà.

Dans le cas où cette parcelle serait mise en vente, le preneur ne peut exercer le droit de préemption si le ou les propriétaires des parcelles riveraines cultivées se portent eux-mêmes acquéreurs de ladite parcelle.

De plus, lorsque la parcelle considérée remplit les conditions prévues à l'article L 411-32 du Code Rural (1er et 2ème alinéa), ce même droit de préemption ne s'exerce pas.

ARTICLE 2 - Modalités d'établissement du prix des loyers des terres nues et des bâtiments d'exploitation

Sur l'ensemble du département de l'Yonne, pour les exploitations pratiquant des cultures générales et de l'élevage, les bases de calcul du prix des fermages sont fixées en monnaie.

Pour les exploitations viticoles la base du calcul du prix des fermages est le vin exclusivement.

ARTICLE 3 - Définition des valeurs locatives des terres pour les baux de neuf ans concernant les exploitations pratiquant des cultures générales et de l'élevage. Zonage du département

Les valeurs locatives normales des terres nues, des prés et autres surfaces nues toujours en herbe, loués dans le département de l'Yonne sont fixées en monnaie pour chaque zone A et B telles qu'elles sont définies en annexe I au présent arrêté et pour chaque catégorie de terres nues et chaque catégorie de prés et autres surfaces nus toujours en herbe déterminées à partir des barèmes de notation qui figurent en annexe II et III du présent arrêté.

Les minima et les maxima des valeurs locatives issus des quantités de denrées affectées de leur valeur en monnaie au jour de publication de l'article L 411-11 nouveau du Code Rural sont constatés par arrêté préfectoral.

Ceux-ci sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice des fermages et rendus publics par arrêté préfectoral.

Ces valeurs en monnaie font l'objet de majorations lorsque :

- les terres nues ou les prés ou autres surfaces nus toujours en herbe comportent des bâtiments d'exploitation
- le preneur exploite des terres nues ou des prés et autres surfaces nus toujours en herbe n'appartenant pas au propriétaire des bâtiments d'exploitation.
- le bail est d'une durée supérieure à 9 ans.

Il en est de même pour la location des vignes

ARTICLE 4 - Composition de l'indice des fermages

Pour le département de l'Yonne, l'indice des fermages est composé :

- pour moitié sur la base de la variation du Résultat Brut d'Exploitation (RBE) à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes.

- et pour moitié sur la base de la variation du Résultat Brut d'Exploitation (RBE) à l'hectare de la catégorie d'exploitation classée selon l'orientation technico-économique "grandes cultures" constaté au cours des cinq années précédentes.

Chaque année cet indice est actualisé et rendu public par arrêté préfectoral publié avant le 1er octobre.

ARTICLE 5 - Valeurs locatives des baux de 9 ans pour les vignes plantées par le bailleur

Les quantités de denrées représentant les valeurs locatives normales des vignes plantées par le bailleur sont fixées ainsi qu'il suit, pour l'ensemble du département de l'Yonne, en fonction de la nature du cépage et du porte-greffe, de la qualité des sols et de la structure parcellaire du bien loué, de l'âge de la vigne, de l'état de la plantation, de sa sensibilité au gel et à la grêle, ainsi que de tous autres éléments pouvant affecter la qualité de ces locations (voir barème de notation figurant en annexe IV au présent arrêté.)

Valeur locative à l'hectare de vigne (toutes appellations)	
Minimum	Maximum
6 hectolitres de vin	10 hectolitres de vin

La valeur locative des vignes plantées par le bailleur depuis moins de 3 ans subira un abattement de 75 %.

ARTICLE 6 - Majoration pour bâtiments d'exploitation

Sur l'ensemble du département de l'Yonne, pour les exploitations pratiquant des cultures générales et de l'élevage cette majoration se situe à l'intérieur des limites minima et maxima en monnaie par hectare de terre nue ou de prés et autres surfaces nus toujours en herbe figurant au bail.

Ces limites minima et maxima issues des quantités de denrées affectées de leur valeur en monnaie au jour de publication de l'article L 411-11 nouveau du Code Rural sont constatées par arrêté préfectoral.

Celles-ci sont actualisées chaque année selon la variation de l'indice des fermages et rendues publiques par arrêté préfectoral.

Pour les vignes cette majoration à l'hectare se situe à l'intérieur des limites ci-après exprimées en hectolitres de vin

ETAT DES BATIMENTS	MAJORATION PAR HA DE VIGNE EN HECTOLITRE
	Vin (hl)
Bâtiments vétustes non entretenus	AUCUNE MAJORATION
Bâtiments en état médiocre	0.05 à 0.13
Bâtiments en état moyen	0,14 à 0,22
Bâtiments d'exploitation fonctionnels	0,23 à 0,38
Bâtiments exceptionnels	0,39 à 0,53

ARTICLE 7 - Majorations pour exploitation de terres nues et de prés et autres surfaces nus, toujours en herbe, n'appartenant pas au propriétaire des bâtiments d'exploitation.

Pour l'ensemble du département de l'Yonne, le propriétaire des bâtiments d'exploitation a droit à une majoration de la valeur locative lorsque le preneur exploite des terres nues et des prés et autres surfaces nus, toujours en herbe, appartenant à d'autres propriétaires.

Ce supplément est égal à la majoration à l'hectare retenue pour les bâtiments d'exploitation objet du bail, multipliée par le nombre d'hectares exploités en dehors de la location conclue avec le propriétaire des bâtiments d'exploitation, non comprise la majoration pour bail d'une durée supérieure à 9 ans.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables lorsque le preneur dispose d'autres bâtiments d'exploitation qu'il utilise dans le cadre de l'exploitation des terres nues et des prés et autres surfaces nus, toujours en herbe, qui appartiennent à d'autres propriétaires que ceux des bâtiments d'exploitation objet du bail.

ARTICLE 8 - Valeur locative des bâtiments d'habitation.

La valeur locative des bâtiments d'habitation s'établit à partir de la surface corrigée telle que déterminée en application des modalités établies à l'annexe V "Grille de Notation des bâtiments d'habitation".

La surface corrigée au sens du présent arrêté s'obtient en affectant les surfaces réelles des bâtiments d'habitation de différents coefficients ou correctifs ci-après exposés, à savoir :

Cette surface corrigée ❶ base de la valeur locative est égale à :

La surface corrigée retenue pour l'ensemble des pièces du bâtiment..... ❶

Multipliée par le correctif d'ensemble des différents locaux du bâtiment..... ❷

à laquelle sont ajoutées les équivalences superficielles des éléments d'équipement..... ❸

La valeur locative du bâtiment d'habitation est donc déterminée en multipliant le total de la surface corrigée par la valeur du mètre carré corrigé dans les limites édictées ci-après :

- Le loyer ne pourra être inférieur au loyer correspondant à un logement de 50 m² de surface corrigée, ni supérieur au loyer d'un logement de 100 m² de surface corrigée.
- Le montant du loyer ainsi déterminé s'entend pour des bâtiments d'habitation répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité du fait du bailleur, prévues au décret n° 87-149 du 6 mars 1987.

Au jour de parution de l'Arrêté Préfectoral, le prix du mètre carré retenu est de **160 Frs** par référence au dernier prix publié des loyers des logements conventionnés, catégorie VIII b zone III (CIR n°94-18, 19 juillet 1994).

Le montant du loyer, ainsi que le prix du mètre carré seront indexés annuellement selon la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

L'indice de référence du coût de la construction est celui du 2ème trimestre 1994 = 1018 (dernier indice publié).

ARTICLE 9 - Majorations pour baux d'une durée supérieure à 9 ans

Pour l'ensemble du Département de l'Yonne, les baux, d'une durée supérieure à 9 ans, ouvrent droit, selon le cas, à une des majorations fixées ci-après.

Cette majoration s'applique seulement à la valeur locative du bail de 9 ans, non comprise la valeur locative des bâtiments

Majoration pour les terres et prés :

- baux d'une durée minimum de 12 ans..... 10 %
- baux d'une durée minimum de 15 ans..... 25 %
- baux d'une durée minimum de 18 ans..... 30 %

Majoration pour les vignes :

- baux d'une durée minimum de 12 ans..... 10 %
- baux d'une durée minimum de 15 ans et plus..... 15 %

Pour les parcelles susceptibles d'être reprises en application de l'article L 411-32 du Code Rural, cette majoration n'est pas applicable.

ARTICLE 10 - Baux à long terme

Pour les baux à long terme des terres nues, des prés et autres surfaces nus toujours en herbe régis par les dispositions des articles L 416-1 à L 416-9 et R 416-1 à R 416-3 du Code Rural, la valeur locative est fixée à partir de la valeur locative normale des baux de 9 ans majorée de 30 %.

Pour les baux à long terme portant sur des terres à vignes destinées à être plantées par le preneur, les quantités de denrées représentant les valeurs locatives normales sont fixées ainsi qu'il suit, pour l'ensemble du département de l'Yonne, en considération d'une durée de location de 35 ans, de la qualité des sols et de la structure parcellaire du bien loué, de la sensibilité au gel et à la grêle, ainsi que de tous autres éléments susceptibles d'affecter la qualité de ces biens.

	Valeur locative à l'hectare (toutes appellations)	
	Minimum	Maximum
Vigne en production sous le régime des Appellations d'Origine Contrôlée	3 hectolitres	7 hectolitres
Vigne en production n'entrant pas sous le régime des Appellations d'Origine Contrôlée	0,75 hectolitre	1,75 hectolitre

Au cours de la période de location antérieure à la date de notification de l'autorisation de plantation de vigne, délivrée par l'Institut National des Appellations d'Origine, la valeur locative normale des baux à long terme portant sur des terres à vigne destinées à être plantées par le preneur, est fixée en monnaie en majorant de 30 % la valeur locative en monnaie des terres nues actualisée chaque année selon la variation de l'indice des fermages rendue publique par arrêté préfectoral et ce conformément aux dispositions du 1er alinéa du présent article.

ARTICLE 11 - Minoration pour clause de reprise

La valeur locative normale des baux initiaux ou des baux renouvelés est minorée de 40 % lorsque figure dans ceux-ci, en application de l'article L 411-6 (alinéa 2) du Code Rural, une clause de reprise triennale.

Pour les baux renouvelés comportant en application de l'article L 411-6 (1er alinéa) du Code Rural, une clause de reprise sexennale, la valeur locative normale est minorée de 30 %.

Pour les baux à long terme, dans lesquels sont introduites, l'une ou l'autre des clauses restrictives prévues à l'article L 416-2 (dernier alinéa) du Code Rural, la valeur locative normale est minorée de 20 %.

ARTICLE 12 - Echanges de parcelles

Pour l'ensemble du Département de l'Yonne, la part de surface du fonds loué à un même preneur, par un même bailleur, susceptible d'être échangée en application de l'article L 411-39 du Code Rural, est fixée à 50 % de ladite superficie, sauf lorsque cette surface est inférieure au cinquième de la superficie minimale d'installation, dans lequel cas, l'échange peut alors porter sur la totalité du bien loué.

ARTICLE 13 - Paiement des fermages

Le paiement en espèces des fermages des terres nues, des prés et autres surfaces nus toujours en herbe s'effectue à la valeur en vigueur au moment de l'échéance.

Le paiement en espèces des fermages des vignes, dont le calcul est établi à partir du prix des vins fixé pour un an par arrêté préfectoral, s'effectue à la valeur en vigueur au moment de l'échéance.

ARTICLE 14 - Améliorations pouvant être apportées par le preneur

En application de l'article L 411-73 I (1er alinéa) et R 411-14 du Code Rural, les divers travaux d'amélioration énoncés sur la liste qui figure en annexe VI au présent arrêté, peuvent être réalisés sans l'accord préalable du bailleur.

Les autres travaux d'amélioration sont exécutés en observant, selon les cas, l'une des procédures prescrites par l'article L 411-73 complété des articles R 411-14, R 411-16 et R 411-17 du Code Rural

ARTICLE 15 - Indemnité au preneur sortant

L'indemnité prévue à l'article L 411-69 du Code Rural due par le bailleur au preneur sortant qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué, est calculée en se référant :

- à la table d'amortissement figurant en annexe VII au présent arrêté pour les bâtiments d'exploitation et pour les ouvrages incorporés au sol,
- à la table d'amortissement figurant en annexe VII au présent arrêté pour les bâtiments d'habitation,
- à l'article L 411-71 (2ème et 3ème alinéa) du Code Rural pour les plantations, les travaux de transformation du sol, les améliorations culturales, ainsi que pour les améliorations foncières visées à l'article L 411-28 du Code Rural,
- à l'article L 411-71 (4ème alinéa) du Code Rural, en cas de reprise effectuée en application des articles L 411-6, L 411-58 et L 411-60 du Code Rural, et en ce qui concerne les travaux régulièrement exécutés en application de l'article L 411-73 I paragraphes 1 et 3 du même code (c'est-à-dire pour les travaux autres que les plantations, construction d'habitation et de bâtiments hors sol).

ARTICLE 16 - Révision du prix des baux en cours

Les baux en cours sont, à la demande de l'une ou l'autre des parties, mis en conformité avec les dispositions de l'article L 411-11 du Code Rural par accord amiable ou, à défaut, par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux saisi par la partie la plus diligente. Sauf accord des parties, cette mise en conformité prend effet, soit trois ans après la publication de la décision fixant les maxima et les minima prévus à l'article L 411-11 du Code Rural, soit dès le premier jour du mois suivant la publication de cette décision lorsque des améliorations ont été apportées par le bailleur aux bâtiments d'habitation depuis six ans au plus.

ARTICLE 17 -

Les dispositions du présent arrêté entreront en vigueur le premier jour du mois qui suivra sa publication au Recueil des Actes Administratifs.

ARTICLE 18 -

L'arrêté préfectoral du 21 décembre 1994 est abrogé .

ARTICLE 19 -

Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets des arrondissements de SENS et d'AVALLON, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, les Maires, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs et dont une ampliation sera transmise à Messieurs les Présidents des Tribunaux Paritaires des Baux Ruraux.

29 SEP. 1995

Fait à AUXERRE, le

Le Préfet,



JEAN-PIERRE MARQUIÉ