



Liberté • Égalité • Fraternité  
 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
 PREFET DE L'AUBE

Direction départementale  
 des territoires

**ARRETE PREFECTORAL N° 2013002-0004  
 PORTANT APPLICATION DU STATUT DU FERMAGE  
 DANS LE DEPARTEMENT DE L'AUBE**

**Le Préfet,**  
 Chevalier de la Légion d'Honneur,  
 Chevalier de l'Ordre national du mérite,

Vu la loi n°99-574 du 09 juillet 1999 d'orientation agricole ;  
 Vu la loi n°2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et libéralités ;  
 Vu la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation agricole ;  
 Vu le code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L 411-1 et suivants ;  
 Vu l'arrêté préfectoral modifié n°87-5394 du 4 décembre 1987 portant statut du fermage dans le département de l'Aube ;  
 Vu l'avis favorable de la Commission Consultative Paritaire des Baux Ruraux en date du 18 décembre 2012;  
 Sur proposition du directeur départemental des territoires ;

**ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup> – CHAMP D'APPLICATION DU STATUT DU FERMAGE**

Le champ d'application du présent arrêté est défini par l'article L 411-1 du code rural et de la pêche maritime qui dispose notamment que le statut du fermage régit « toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole ».

**A) SUPERFICIE MAXIMALE DES PARCELLES VISÉES A L'ARTICLE L 411-3 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME**

Sur l'ensemble du département, la superficie maximale des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou une partie essentielle de l'exploitation agricole, et pour lesquelles un bail écrit n'est pas indispensable et en dessous desquelles ne joue pas le droit de préemption du preneur pour les parcelles, est déterminée, par nature de culture, ainsi qu'il suit :

<b>NATURE CULTURE</b>	<b>SURFACE</b>
Cultures maraîchères et horticoles irriguées et non irriguées (sauf choux à choucroute) :	7 a 50 ca
Pépinières : .....	7 a 50 ca
Vignes plantées en cépages nobles admis par la réglementation champenoise et terres AOC non plantées : .....	10 a
Autres cultures : .....	1 ha 50 a

## B) Reprise du bailleur en vue de construire

Conformément à l'article L 411-57 du code rural et de la pêche maritime et de la pêche maritime, la surface que le bailleur peut reprendre, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus, en vue de la construction d'une maison d'habitation est fixée à :

- 40 ares pour la polyculture,
- 10 ares pour les cultures spécialisées sauf pour les vignes et les terres AOC pour lesquelles aucune surface n'est déterminée.

Le bailleur peut exercer son droit de reprise dans les mêmes conditions pour des terrains attenants ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante.

## Article 2 – PRIX DES BAUX A FERME

Le prix de chaque fermage est notamment établi en fonction de la durée du bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué.

Ce prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues.

Lorsque les bâtiments sont loués avec d'autres biens fonciers agricoles, ils doivent être inclus dans le même bail.

### A) Loyer des bâtiments d'habitation

#### a) Détermination du montant du loyer

Les bâtiments d'habitation doivent satisfaire aux conditions d'habitabilité, d'hygiène, de salubrité, de décence et de dignité fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

Le bâtiment d'habitation type est d'une surface de plancher de 120 m<sup>2</sup> maximum et d'un classement énergétique plancher « E ».

Le loyer mensuel de référence est fixé comme suit :

<b>Loyer mensuel en €/m<sup>2</sup> de surface de plancher - Valeur au 1er janvier 2012</b>	
Finage de l'unité urbaine de Troyes selon la définition de l'INSEE .....	<b>5,94 €</b>
Finage des communes de plus de 2 000 habitants hors unité urbaine de Troyes .....	<b>5,16 €</b>
Finage des autres communes .....	<b>4,13 €</b>

Le loyer retenu dans le bail peut varier de plus ou moins 20 % par rapport au loyer de référence pour tenir compte de la situation, de l'équipement, du confort, de l'état d'entretien, de conservation et du classement énergétique du bâtiment d'habitation.

Le loyer ainsi calculé subit une moins-value de 10 % sur les m<sup>2</sup> de surface de plancher supérieurs à 120 m<sup>2</sup>.

N.B. : Ce loyer est actualisé chaque année selon l'évolution de l'indice de référence des loyers.

## b) Améliorations apportées aux bâtiments d'habitation

Pour l'évaluation de la valeur locative du bâtiment d'habitation, seuls peuvent être pris en considération les aménagements et constructions supportés par les propriétaires successifs.

Quant aux aménagements et constructions effectués aux frais du fermier, de son ascendant ou de son conjoint, ils ne sont pas pris en compte pour la détermination du loyer. Les bâtiments d'habitation sont donc évalués dans l'état où ils se trouvaient avant la réalisation de ces aménagements, sans préjudice pour le fermier de l'application des dispositions de l'article L 411-69 du code rural et de la pêche maritime relatif à l'indemnisation due au preneur sortant pour les améliorations apportées.

### **B) Loyer des bâtiments d'exploitation**

#### a) Détermination du montant du loyer

Le montant de la location des bâtiments d'exploitation est exprimé en euro par mètre carré et doit être compris dans une fourchette de prix dont le maximum et le minimum sont fixés ci-après. Ce loyer, ainsi que les minima et maxima, sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice national des fermages.

La surface à retenir est la surface intérieure de chaque élément exprimée en mètres-carrés. Le prix varie en fonction du rattachement du bâtiment à sa catégorie, soit :

<b>Catégories</b>	<b>Caractéristiques</b>	<b>Montant annuel Valeur au 1er janvier 2012</b>
1	Bâtiment moderne en très bon état, bardé sur 4 côtés, sol bétonné. Hauteur et entrée de 6 mètres sur 6 mètres minimum avec eau et électricité, adaptée à l'utilisation.	De 3€/m <sup>2</sup> à 7,75 €/m <sup>2</sup>
2	Bâtiment moderne en très bon état, bardé sur 3 côtés, sol bétonné, électricité. Hauteur et entrée de 5 mètres sur 5 mètres minimum.	De 1,50 € à 4,35 €/m <sup>2</sup>
3	Bâtiment ancien, peu adapté au besoin de l'exploitant preneur.	De 0,35 € à 1,72 €/m <sup>2</sup>
4	Bâtiment en mauvais état ou inadapté.	De 0 à 0,35 €/m <sup>2</sup>
5	Terrains avec implantation de serres	De 4 040 €/ha à 4 445 €/ha pour les baux de 9 ans
6	Terrains avec implantation de serres dotées d'une chaufferie	De 6 060 €/ha à 6 265 €/ha pour les baux de 9 ans
Catégorie spéciale	Bâtiments isolés hors matériel, aménagements spécifiques, groupes frigorifiques, et tout matériel mobilier.	De 4,60 à 15 €/m <sup>2</sup>

#### b) Améliorations apportées aux bâtiments d'exploitation

Pour l'évaluation de la valeur locative du bâtiment d'exploitation, seuls peuvent être pris en considération les aménagements et constructions supportés par les propriétaires successifs.

Quant aux aménagements et constructions effectués aux frais du fermier, de son ascendant ou de son conjoint, ils ne sont pas pris en compte pour la détermination de la catégorie. Les bâtiments d'exploitation sont donc évalués dans l'état où ils se trouvaient avant la réalisation de ces aménagements, sans préjudice pour le fermier de l'application des dispositions de l'article L 411-69 du code rural et de la pêche maritime relatif à l'indemnisation due au preneur sortant pour les améliorations apportées.

## C) Loyer des terres et des prés loués sans bâtiment

### a) Détermination du montant du loyer

Le montant de la location des terres et des prés est exprimé en euros et doit être compris dans une fourchette de prix dont le maximum et le minimum sont fixés ci-après. Ce loyer, ainsi que les minima et maxima, sont actualisés automatiquement chaque 1er octobre selon la variation de l'indice national des fermages. Les minima et maxima définis pour la fixation du fermage des terres ou des pâtures, varient selon la localisation des terres ou des pâtures et selon la catégorie à laquelle elles se rattachent.

Les communes sont réparties en diverses zones définies en annexe I du présent arrêté. Les terres ou pâtures sont classées en trois catégories par ordre de valeur décroissante :

- Catégorie A : Terres ou pâtures saines et de bonne fertilité, d'accès facile, suffisamment groupées et de dimension permettant une exploitation rationnelle.
- Catégorie B : Terres ou pâtures saines mais de fertilité moyenne et d'exploitation moins aisée au regard de la disposition et des accès.
- Catégorie C : Terres ou pâtures humides ou de fertilité médiocre.

Les fermages minima et maxima des terres et pâtures nues exprimés en euros par hectare sont les suivants (valeurs au 1er octobre 2012) :

Zones	Catégories	9 ANS		12 ANS		18 ANS		24 ANS et plus		Baux cessibles	
		Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
1	A	114,26	141,46	119,33	149,13	157,41	196,02	190,47	237,18	Identique aux mini du bail de 18 ans	294,03
	B	99,53	121,83	104,61	127,35	133,31	161,93	161,29	195,93		242,90
	C	84,28	94,05	88,10	98,66	113,00	121,72	136,73	147,26		182,58
2	A	112,21	134,55	118,07	140,90	153,59	192,19	185,87	232,53		288,29
	B	95,23	114,45	100,29	120,43	126,95	155,03	153,59	187,57		232,55
	C	79,98	86,36	83,79	86,36	106,65	115,29	129,03	139,53		172,94
3	A	101,55	129,40	107,90	135,79	146,01	184,50	176,64	223,24		276,75
	B	81,28	102,49	85,07	108,88	114,26	140,90	138,25	170,52		211,35
	C	53,30	69,19	55,85	73,03	81,25	89,68	98,32	108,51		134,52
4	A	97,76	128,15	104,13	134,55	133,31	179,37	161,29	217,04		269,06
	B	76,18	98,66	80,62	105,04	101,55	134,55	122,89	162,78		201,83
	C	50,77	64,06	53,31	66,62	81,25	89,68	98,32	108,51		134,52
5	A	95,23	124,27	100,48	130,68	133,31	176,80	161,29	213,92	265,20	
	B	73,66	93,51	76,18	97,37	101,55	128,15	122,89	155,05	192,23	
	C	50,77	64,06	53,30	66,62	81,25	89,68	98,32	108,51	134,52	

## D) Loyer des terres à vignes à planter par le preneur

### a) Détermination d'une quantité de denrée

Les loyers applicables aux terres à vignes ayant droit à l'appellation Champagne, Rosé des Riceys et Coteaux Champenois, à l'entrée en production et durant le temps de location restant à courir, sont exprimés en kilos de raisin par hectare et sont ainsi fixés :

Baux de 9 ans		Baux de 18 ans		Baux de 25 ans		Baux de 30 ans et +	
Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
1 000 kg/ha	1 600 kg/ha	1 000 kg/ha	1 800 kg/ha	1 000 kg/ha	2 000 kg/ha	1 000 kg/ha	2 200 kg/ha

Le loyer exigible avant la première entrée en production relève des dispositions relatives aux loyers des terres agricoles telles que prévues par le présent arrêté.

## b) Fixation du prix de la denrée

En application des dispositions de l'article R411-5 du code rural et de la pêche maritime, le cours moyen de la denrée servant au calcul du fermage est fixé, commune par commune, par arrêté préfectoral chaque année, sur proposition de la commission consultative paritaire des baux ruraux.

## **E) Loyer des vignes plantées par le bailleur**

### a) Détermination d'une quantité de denrée

Les loyers applicables aux vignes ayant droit à l'appellation Champagne, Rosé des Riceys et Coteaux Champenois, à l'entrée en production et durant le temps de location restant à courir, sont exprimés en kilos de raisin par hectare et sont ainsi fixés :

Baux de 9 ans		Baux de 12 ans		Baux de 18 ans		Baux de 25 ans et +	
Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
1 000 kg/ha	2 300 kg/ha	1 000 kg/ha	2 400 kg/ha	1 000 kg/ha	2 600 kg/ha	1 000 kg/ha	2 800 kg/ha

Le loyer exigible avant la première entrée en production relève des dispositions relatives aux loyers des terres agricoles telles que prévues par le présent arrêté.

### b) Fixation du prix de la denrée

En application des dispositions de l'article R411-5 du code rural et de la pêche maritime, le cours moyen de la denrée servant au calcul du fermage est fixé, commune par commune, par arrêté préfectoral chaque année, sur proposition de la commission consultative paritaire des baux ruraux.

## **F) Loyer des cultures spécialisées**

Les minima et maxima pour les cultures spécialisées, maraîchage, horticulture, pépinières maraîchères et horticoles, sont fixés aux valeurs actualisées suivantes (valeur au 1er janvier 2012 exprimée en euros par hectare) :

	Montant annuel du fermage en euros par hectare		Montant annuel du fermage en euros par hectare	
	Baux de 9 ans		Baux de 18 ans et plus	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi
Cultures maraîchères, horticoles irriguées	405	485	405	606
Cultures maraîchères, horticoles non irriguées	202	245	202	303
Pépinières	80	161	80	222

Ce loyer, ainsi que les minima et maxima, sont actualisés automatiquement chaque 1er octobre selon la variation de l'indice national des fermages.

## **G) Loyer relatif aux activités équestres**

Les activités équestres relèvent du statut du fermage mais la fixation du montant du loyer pour les terres et les bâtiments reste libre du fait de la spécificité et de la diversité de ces activités.

## **Article 3 – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **A) Échanges**

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.

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 et de la pêche maritime est fixée à 50 % de la dite superficie, sauf lorsque cette superficie n'excède pas le 1/5ème de la Surface Minimum d'Installation. Dans ce cas, l'échange peut porter sur la totalité.

Le preneur notifie ces échanges au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du preneur. A défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

### **B) Travaux d'améliorations**

En application de l'article L411-73 du code rural et de la pêche maritime, la liste des travaux pouvant être effectués par le preneur sans autorisation du bailleur moyennant communication à ce dernier deux mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire, de leur devis descriptif et estimatif, est fixée en annexe 2 du présent arrêté.

### **C) Table d'amortissement**

La table d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit en application de l'article R 411-18 du code rural et de la pêche maritime est fixée en annexe 3 du présent arrêté.

### **D) Contrat type**

Le contrat type de bail à ferme et de bail à métayage pour les vignes dans le département de l'Aube est défini par l'annexe 4 du présent arrêté.

## **Article 4 – MODALITES D'APPLICATION DU STATUT DU FERMAGE**

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés à partir du premier jour du mois suivant sa date de publication.

En outre, les baux en cours sont, à la demande de l'une ou de l'autre des parties mis en conformité avec ces mêmes dispositions 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 dès le premier jour du mois suivant l'accord amiable ou la décision judiciaire.

## Article 5 – VOIE DE RECOURS

Le présent arrêté peut être contesté devant le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne - 25 rue du lycée - 51036 Châlons-en-Champagne Cedex, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

**Article 6 :** La secrétaire générale de la préfecture de l'Aube et le directeur départemental des territoires sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État de l'Aube et dont une expédition sera adressée, à titre de notification, au président du Tribunal de Grande Instance de Troyes, au président du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux de Troyes, au président de la Chambre Départementale d'Agriculture de l'Aube et au président de la Chambre interdépartementale du notariat de Champagne-Ardenne.

Troyes, le - 2 JAN. 2013

Le Préfet,

Christophe BAY



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'AUBE

Direction départementale  
des territoires

## STATUT DU FERMAGE

\*\*\*\*\*

## SOMMAIRE DES ANNEXES

- 1) Annexe n°1 :** Classement des communes selon le zonage servant de base au calcul des fermages.
- 2) Annexe n° 2 :** Liste des travaux pouvant être effectués par le preneur sans autorisation préalable du bailleur en application de l'article L 411-73 du code rural et de la pêche maritime.
- 3) Annexe n° 3 :** Table d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit en application de l'article L 411-71 du code rural et de la pêche maritime.
- 4) Annexe n° 4 :** Contrat type.