

PREFECTURE DU HAUT-RHIN

Direction Départementale de l'Agriculture
et de la Forêt du Haut-Rhin

BAUX RURAUX
STATUT JURIDIQUE DU FERMAGE

**Le Préfet du Haut-Rhin,
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

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

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 aux prix du bail modifiant les articles R 411-1 à R 411-8 du Code Rural,

VU les arrêtés ministériels du 10 mai 1995 et du 3 juillet 1995,

VU les articles L 411-3, L 411-12 et R 441-1 et suivants du Code Rural,

VU l'arrêté préfectoral n° 15390 AG 1-1 du 24 avril 1991 modifié par A.P. n° 16700 AG 1-1 du 17 février 1992,

ARRETE :

Article 1 : L'arrêté préfectoral modifié n° 15390 AG 1-1 du 24 avril 1991 et l'article 2 de l'arrêté préfectoral AG 95-1274 du 1^{er} octobre 1995 sont abrogés et remplacés par les dispositions suivantes prenant effet dès publication sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 5 de la loi du 2 janvier 1995 n° 95-2.

Article 2 : Nature et superficie maximale des parcelles ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole.

En application de l'article L 411.3 du Code Rural, les baux ruraux du Haut-Rhin sont considérés comme non soumis aux obligations prévues aux articles L 411.4 et L 411.7, L 411.8 alinéa 1, L411.11 à L411.16, L417.8, L412.1 à L412.13 dudit code, lorsque le total de la superficie louée par le même bailleur au même preneur (compte tenu éventuellement des locations antérieures) ne dépassera pas :

- a) 1 ha pour les terres et prés des régions ou sous-régions de la plaine de l'Ill (y compris le Ried, de la Hardt, de l'Ochsenfeld et de la Montagne,
- b) 50 ares pour les terres et prés du Sundgau, du Jura et des Collines sous-vosgiennes,
- c) 20 ares pour les terres situées en zone A.O.C. ou affectées à la viticulture, à l'arboriculture, à la production maraîchère, à l'horticulture ou aux pépinières sylvicoles et ornementales,
- d) 1 ha en cas de location mixte comprenant les biens ressortissant à plusieurs des trois catégories précédentes, ceux de la catégorie b) devant alors toutefois être comptés pour le double, et ceux de la catégorie c) pour le quintuple de leur superficie réelle.

Sera néanmoins assujettie à l'ensemble des dispositions du Statut Juridique du Fermage toute parcelle qui, au moment et du fait de la conclusion du bail ou du renouvellement de celui-ci, fera partie d'un îlot de culture entièrement exploité par le preneur, soit en faire-valoir direct, soit en fermage, dans le cas où la superficie totale

de l'îlot dépassera la limite sus indiquée. Il est spécifié que, pour l'application de cette disposition, sera considérée comme faisant partie d'un tel îlot toute parcelle qui y sera contiguë sur un côté ou en un point quelconque.

Le Statut Juridique du Fermage s'appliquera, en outre, à toute parcelle qui constituera une «partie essentielle» de l'exploitation du preneur, le Tribunal Paritaire ayant en cas de litige pouvoir souverain pour l'appréciation de ce caractère.

Article 3 : Liste des denrées pouvant servir de base de calcul du prix du bail des terres nues.

- a) Liste des denrées ne pouvant être utilisées pour toutes les locations autres que celles concernant les plantes pérennes (viticulture par exemple)
 - céréales et produits des céréales à l'exception du riz,
 - oléagineux, protéagineux et produits dérivés,
 - animaux vivants de l'espèce bovine, viande bovine et produits dérivés,
 - animaux vivant de l'espèce ovine et caprine, viande ovine et caprine et produits dérivés.
- b) pour les locations de vignes ou de terrains affectés à la viticulture :
 - le raisin.
- c) pour les locations de vergers ou de terrains affectés à l'arboriculture :
 - les céréales.

Les parties fixeront elles-mêmes la nature, la quantité et en outre, le cas échéant, la proportion des denrées qui serviront à l'établissement des fermages, compte tenu des précisions contenues dans l'article suivant.

A moins que les parties n'optent pour un paiement en nature, le paiement en espèce des loyers ainsi déterminés s'effectuera, en l'absence d'une convention contraire formellement exprimée, au cours en vigueur au jour de l'échéance pour les denrées dont le prix est fixé pour un an et au cours moyen, d'échéance à échéance, pour les denrées à cours variable. La fixation de ce cours moyen sera faite chaque année pour la période annuelle venant à terme le 10 novembre après avis de la Commission Consultative des Baux Ruraux par le Préfet. Le cours moyen du raisin devra être fixé par référence aux prix qui auront été payés pour les ventes de raisin et de vin en vrac lors de la récolte précédente jusqu'à la consultation de la Commission précitée.

Article 4 : Valeurs locatives annuelles maximales et minimales des biens loués dans le département

Le prix de chaque fermage est constitué, d'une part, du loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'habitation. Il est fixé en monnaie entre les maxima et minima ci-après précisés et annuellement actualisé à compter du 10 novembre 1996.

Toutefois, le fermage des baux à fins viticoles et ou arboricoles, y compris pour les bâtiments y afférents, peut être évalué en denrées dans les limites ci-après arrêtées.

I – IMMEUBLES NON BATIS

Les valeurs locatives annuelles normales de ces immeubles sont fixées en espèces par Région Agricole sauf en ce qui concerne les cultures maraîchères. La distinction est faite entre trois catégories de parcelles (supérieure, moyenne ou inférieure) dotées chacune d'un maximum et d'un minimum. Le classement des parcelles dans l'une ou l'autre de ces catégories s'opérera en attribuant aux principaux facteurs dont dépend la rentabilité d'un terrain agricole, dans une situation donnée et compte tenu de son utilisation, un certain nombre de points sur 100, conformément aux normes qui sont précisées à ce sujet dans le tableau C subséquent.

Par dérogation à ces principes, il est créé en zone de montagne deux groupes de parcelles : terrains autres que hautes-chaumes et hautes-chaumes. Le groupe hautes-chaumes constitue une catégorie unique pour toutes les parcelles situées intégralement ou pour partie au-dessus de l'altitude de 900 mètres.

A – POLY CULTURE ET CULTURES SPECIALES AUTRES QUE LA VIGNE

Catégorie par rapport à la moyenne	Fourchette de points ressortissant à la catégorie	Valeurs locatives annuelles	
		maxima	minima
a) Plaine de l'Ill, y compris le Ried (sauf terres du type Hardt) et collines sous-vosgiennes (sauf périmètre à A.O.C. délimité) :			
C. supérieure	100 à 67 points	805,80	622,50
C. moyenne	66 à 34 points	644,30	466,87
C. inférieure	inf. à 34 points	482,80	311,25
b) Région de la Hardt et sous-région de l'Ochsenfeld			
C. supérieure	100 à 67 points	567,80	423,30
C. moyenne	66 à 34 points	438,60	298,80
C. inférieure	inf. à 34 points	309,40	174,30
c) Région du Sundgau y compris le Jura			
C. supérieure	100 à 67 points	644,30	485,50
C. moyenne	66 à 34 points	503,20	348,60
C. inférieure	inf. à 34 points	360,40	211,65
d) Région de la Montagne Vosgienne : prés et terres groupe autre que Hautes-Chaumes			
C. supérieure	100 à 67 points	467,50	340,00
C. moyenne	66 à 34 points	340,00	212,50
C. inférieure	inf. à 34 points	212,50	93,50
Hautes-Chaumes (supérieures à 900 mètres)			
Toutes catégories moins 34 à 100 points confondues		212,50	93,50
e) Cultures maraîchères intensives en toutes régions			
C. supérieure	100 à 67 points	1.805,25	1.494,00
C. moyenne	66 à 34 points	1.494,00	1.182,75
C. inférieure	inf. à 34 points	1.182,75	871,50
f) Locations pour arboriculture fruitière (frais de plantation à la charge du preneur)			
C. supérieure	100 à 67 points	1.245,00	1.045,80
C. moyenne	66 à 34 points	1.045,80	846,60
C. inférieure	inf. à 34 points	846,60	647,40

NOTA :

En cas de remplacement de l'une des denrées par l'autre, parmi celles prévues à l'article 3 alinéa a) et au tableau précédent, la qualité de celle-ci devra toujours être calculée par équivalence de prix sur la base des derniers prix ou cours moyens officiels qui auront été publiés en matière de fermage avant la fixation du loyer par les parties.

B - VIGNES

a) **Vignes A.O.C. ALSACE** dont le remplacement n'est pas envisagé ou, s'il l'était, le serait aux frais du bailleur

Catégorie par rapport à la moyenne	Fourchette des points ressortissant à la catégorie	Nombre de kg de raisins à l'hectare	
		Maximum	Minimum
C. supérieure	100 à 67 points	2.300	1.840
C. moyenne	66 à 34 points	1.840	1.380
C. inférieure	inf. à 34 points	1.380	920

NOTA :

Le prix du kg de raisin à retenir sera celui du prix fermage moyen pondéré de tous les huit cépages (Gewurztraminer, Pinot Noir, Pinot Blanc, Muscat d'Alsace, Tokay, Riesling, Sylvaner et Chasselas) pouvant l'être en proportion de leurs surfaces respectives dans le Haut-Rhin. La pondération se fera annuellement en fonction du dernier état statistique connu de l'encépagement du vignoble tel que présenté par le CIVA.

b) **Vignes A.O.C. ou terres à vignes à arracher et à replanter, ou à planter, aux frais du preneur**

Catégorie par rapport à la moyenne	Fourchette des points ressortissant à la catégorie	Nombre de kg de raisins à l'hectare par an	
		Maximum	Minimum
C. supérieure	100 à 67 points	1.150	920
C. moyenne	66 à 34 points	920	690
C. inférieure	inf. à 34 points	690	460

C – Tableau des pourcentages à affecter aux principaux facteurs dont dépend la rentabilité des parcelles de terrain, en vue de leur affectation à l’une des trois catégories prévues dans les tableaux A à C précédents (pour les Hautes-Chaumes, toutes les parcelles figurent dans une seule catégorie, ce tableau n’a donc pas à être utilisé)

Nature des cultures et régions	Qualité du sol	Structure parcellaire (1)	Eloignement et accès	Relief : pente et éventuellement altitude	Age de la plantation	Totaux des points
Polyculture						
Plaine de l’Ill, Ried, Collines sous-vosgiennes	60	30	10			100
Hardt	60 (2)	30	10			100
Sundgau et Jura	40 (3)	30	10	20		100
Montagne vosgienne	40	20	10	30		100
Cultures maraîchères intensives	60	25	15			100
Locations pour plantations arboricoles fruitières (plantation à la charge du preneur)						
sur terrain plat	60	30	10			100
sur terrain en pente	40	30	10	20		100
Vignes AOC ALSACE	50 (4)	10	10	10	20	100

- (1) Il s’agit de la grandeur et de la forme de l’îlot de culture à la constitution duquel la parcelle louée contribue.
(2) Il y a lieu de tenir compte, éventuellement, des possibilités d’irrigation résultant d’investissements collectifs ou individuels, réalisés par le propriétaire.
(3) Il y aura lieu de tenir compte, éventuellement, des installations de drainage réalisées aux frais du propriétaire.
(4) Y compris l’exposition.

II – BATIMENTS D'EXPLOITATION FAISANT PARTIE D'UN CORPS DE FERME

La valeur locative annuelle des bâtiments d'exploitation loués simultanément avec des terrains sera fixée en un certain pourcentage du fermage des terrains desservis par ces bâtiments à compter de la conclusion ou du renouvellement du bail. Ce pourcentage pourra osciller, suivant l'importance desdits bâtiments, leur état d'entretien et les équipements y incorporés :

- entre 10 et 30 %, lorsqu'il s'agira d'exploitation de polyculture orientées vers la production végétale ou de cultures spéciales,
- entre 15 et 40 %, lorsqu'il s'agira d'exploitation de polyculture à production animale prédominante.

Toutefois, le fermage ainsi obtenu devra être au minimum égal à 6.225 F, somme annuellement actualisée par arrêté préfectoral à compter du 1^{er} octobre 1996 ou, s'il y a lieu à sa contrevalet en denrée, sous réserve que les conditions exigées à l'article 1720 du Code Civil soient remplies.

III – BATIMENTS D'HABITATION

Compte tenu de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues par le décret 87-149 du 6.03.1987 (J.O. du 7.03.1987), le loyer annuel des locaux d'habitation devra être compris, au jour de la conclusion du bail, dans les limites à actualiser suivantes, par m² de surface corrigée (minimum : F ; maximum : F), étant précisé que ces montants suivront l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, dont le dernier connu est celui du 2^{ème} trimestre 1995, soit F (la surface corrigée est déterminée conformément au décret n° 48-1766 du 22.11.1948 et ses annexes, modifié et pris en application de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948).

IV – MAJORATION DE CES VALEURS LOCATIVES EN FONCTION DE LA DUREE DES CONTRATS

Quelle que soit la nature des biens loués, les valeurs locatives normales fixées sous I à III pourront être majorées dans les conditions et proportions suivantes :

a) Baux à «long terme» régis par les articles L 416-1 à L 416-9 et R 416-1 à R 416-3 du Code Rural :

. majoration de 20 %.

b) Baux à ferme ordinaires d'une durée au moins égale à 12 ans :

. majoration de 10 % si la durée contractuelle est égale ou supérieure à 12 ans, sans atteindre 18 ans,

. majoration de 20 % si cette durée atteint ou dépasse 18 ans.

Sont à la charge de preneur :

. la cotisation pour le Budget Annexe des Prestations Sociales Agricoles,

. celle perçue au profit de la Caisse d'Assurance Accidents Agricole,

. la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture,

. la cotisation due à l'association foncière de remembrement, lorsqu'il s'agit de terrains assujettis au paiement d'une telle cotisation,

. à défaut de la cotisation précitée, le montant des dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux, qui devront être déterminées dans les conditions définies à l'article L 415-3 alinéa 3 du Code Rural.

Sans préjudice de l'application des articles L 411.12 et R 411.9 du Code Rural lorsque le bailleur aura effectué, en accord avec le preneur, des investissements dépassant ses obligations légales, le prix du bail en cours est soit majoré, soit augmenté d'une rente en espèce. La majoration ou la rente ne pourra excéder l'intérêt des sommes investies au taux plafond des prêts sur ressources CODEVI.

Le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a accepté un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative normale du bien particulier donné à bail, peut au cours de la troisième année de la durée contractuelle, ou d'une période de renouvellement, mais une seule fois pour chaque bail, saisir le Tribunal Paritaire. Celui-ci fixe, pour la période du bail restant à courir à partir de la demande, le prix du fermage suivant les modalités précisées ci-dessus.

Conformément à l'article L 411.11 alinéa dernier du Code Rural, les loyers des baux en cours ne pourront être révisés à l'initiative de l'une des parties que lors du renouvellement du bail, à moins qu'il s'agisse d'un bail à long terme, auquel cas la révision peut intervenir tous les 9 ans, en vue de leur adaptation aux quantités et aux modalités de fixation contenues dans le présent article, sauf pour le loyer du bâtiment d'habitation révisable selon les modalités de l'article 11 de la loi 88-1202 du 30.12.1988.

Article 5 : En application de l'article L 411.39 du Code Rural, la quote part de la surface du fonds louée que le preneur aura la faculté d'échanger en jouissance pour la durée du contrat est fixée :

. à la totalité de cette surface, jusqu'à limite du 1/5^{ème} de la «superficie minimum d'installation» afférente à la région de situation du bien loué ;

. à la moitié de la fraction de ladite surface excédant la limite précitée.

Article 6 : Le nouveau texte du contrat-type départemental de bail à ferme prévu à l'article L 411-4 du Code Rural est celui qui figure en annexe I du présent arrêté. Il remplacera, avec ses variantes figurant en annexe II, dès l'entrée en vigueur du présent arrêté, le contrat-type antérieur et ses variantes qui se trouvaient joints à l'arrêté préfectoral du 24 avril 1991.

Article 7 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture et Monsieur l'Ingénieur en Chef du Génie Rural, des Eaux et des Forêts, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs et dont une ampliation sera adressée à Monsieur le Ministre de l'Agriculture, à Monsieur le Président de la Commission Consultative des Baux Ruraux, ainsi qu'à tous les Tribunaux Paritaires des Baux Ruraux du Département, ainsi qu'à la chambre départementale d'agriculture.

Fait à COLMAR, le 8 novembre 1995.

Pour le Préfet :
L'Ingénieur en Chef du G.R.E.F.,
Directeur Départemental de l'Agriculture
et de la Forêt du Haut-Rhin :

Michel LAFOND