



PREFET DU HAUT-RHIN

STATUT JURIDIQUE DU FERMAGE
NOUVELLE RÉGLEMENTATION
APPLICABLE DANS LE DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

Arrêté préfectoral du 18 octobre 2019,
publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du mois d'octobre 2019
pages 1 à 6

BAUX RURAUX STATUT JURIDIQUE DU FERMAGE

LE PRÉFET DU HAUT-RHIN
Chevalier de la légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du mérite

Vu la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages ;
Vu la loi n° 2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, notamment son article 62 ;
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 et de la pêche maritime ;
Vu le décret n° 95-624 du 6 mai 1995 relatif au prix du bail modifiant les articles R411-1 à R411-8 du code rural et de la pêche maritime ;
Vu les arrêtés ministériels du 10 mai 1995 et du 3 juillet 1995 ;
Vu les articles L411-3, L411-12 et R441-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime ;
Vu l'arrêté préfectoral n° AG-95-1342 du 8 novembre 1995 ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 1402 du 18 novembre 2010 constatant l'indice des fermages et sa variation pour l'année 2010 ;
Vu l'arrêté préfectoral du 24 septembre 2018 portant modification de l'arrêté préfectoral du 8 novembre 1995 ;
Vu l'arrêté préfectoral du 29 mai 2018, portant délégation de signature à M. Thierry GINDRE, directeur départemental des territoires ;
Vu l'avis favorable de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux consultée le 16 octobre 2019 ;

ARRÊTE

Article 1 :

L'arrêté préfectoral n° AG-94-1342 du 8 novembre 1995 et les arrêtés préfectoraux postérieurs l'ayant modifié sont abrogés.

Le présent arrêté préfectoral s'applique à compter de sa publication, à tous les contrats renouvelés et à tous les nouveaux contrats conclus.

L'arrêté n° AG-94-1342 du 8 novembre 1995 est maintenu à titre provisoire pour les baux en cours jusqu'à leur renouvellement.

Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L311-1 est régie par l'article L411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

La durée minimale du bail à ferme est de 9 ans, renouvelable par tacite reconduction.

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 L411-3 du code rural et de la pêche maritime, les baux ruraux du Haut-Rhin sont considérés comme non soumis aux obligations prévues aux articles L411-4 et L411-7, L411-8 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 :

- 50 ares pour les terres et prés.
- 10 ares pour les terres situées en zone AOC.
- 5 ares pour les terres dédiées à l'arboriculture, à la production maraîchère, l'horticulture et aux pépinières sylvicoles et ornementales.

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, à l'exclusion des parcelles faisant l'objet d'un échange (L411-39 du code rural et de la pêche maritime) 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 :

Pour les plantations pérennes (viticules, arboricoles, arbre isolé,...), l'arrachage doit faire l'objet d'une autorisation préalable du propriétaire.

Article 4 :

La denrée pouvant servir de base de calcul du prix du bail des terres nues est le raisin au kilogramme pour les locations de vignes ou de terrains affectés à la viticulture.

Article 5 : 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 octobre 2019.

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

I- IMMEUBLES NON BÂTIS

La valeur locative est fixée entre le maxima et le minima en fonction du potentiel de la parcelle par petite région agricole sauf en ce qui concerne les cultures maraîchères, l'arboriculture et les prairies de hautes chaumes. Le maraîchage est défini par plusieurs récoltes annuelles sur la même parcelle de légumes.

POLYCULTURE ET CULTURES SPÉCIALES (en euros par hectare)

Catégories	valeurs locatives annuelles en euros par hectare	
	minima	maxima
a) Hardt, plaine du Rhin, collines sous-vosgiennes, Ried		
catégorie générale	56,83	147,09
hautes chaumes, landes et friches	1,14	40,36
b) Ochsenfeld	31,81	103,59
c) Sundgau et Jura	40,53	119,95
catégorie générale	17,75	88,76
hautes chaumes, landes et friches	1,14	40,36
e) Cultures maraîchères intensives en toutes régions	159,06	348,28
f) Arboriculture fruitière (frais de plantation à la charge du preneur) en toutes régions	115,69	222,45

VITICULTURE (en euros par hectare)

Catégories	minimum	maximum
Vignes AOC ALSACE dont le remplacement n'est pas envisagé ou, s'il l'était, le serait aux frais du bailleur	1 257,44	3 143,64
Vignes AOC ou terres à vignes à planter, aux frais du preneur	628,74	1 571,80

VITICULTURE (en kilos de raisin par hectare)

Catégories	minimum	maximum
Vignes AOC ALSACE dont le remplacement n'est pas envisagé ou, s'il l'était, le serait aux frais du bailleur	920,00	2 300,00
Vignes AOC ou terres à vignes à planter, aux frais du preneur	460,00	1 150,00

NOTA concernant a) et b):

Le prix du kilogramme de raisin à retenir sera celui du prix fermage moyen pondéré des huit cépages (gewurztraminer, pinot noir, pinot blanc, muscat d'Alsace, pinot gris, riesling, sylvaner et chasselas) pouvant l'être en proportion de leurs surfaces respectives dans le Haut-Rhin.

Dans la mesure où les plantations nouvelles ne sont pas productives les trois premières années, le preneur en place ne payera le fermage qu'à compter de la quatrième échéance. Les autorisations de plantations nouvelles à compter du 1er janvier 2016 restent acquises au preneur même si le travail de plantation a été réalisé par et à la charge du bailleur, sauf accord écrit entre les parties.

A défaut de bail écrit, le fermage est défini en fonction du cépage planté et de la quantité sur chaque parcelle.

II- BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Le statut du fermage s'applique aux bâtiments d'exploitation et/ou aménagements construits, acquis ou aménagés par le bailleur ayant un usage agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.

Il ne vaut que pour les bâtiments conformes aux règles et recommandations sanitaires et d'urbanisme.

Le montant du loyer est déterminé en fonction de l'annexe 1 du statut du fermage du Haut-Rhin. Il est fixé en euros et indexé sur l'indice des baux ruraux sauf en viticulture où il peut être fixé en denrée.

Il est impératif d'établir préalablement et contradictoirement un état des lieux des bâtiments concernés.

III- BÂTIMENT D'HABITATION INCORPORE AU CORPS DE FERME

Un état des lieux contradictoire est obligatoire et un bail écrit est fortement recommandé.

Le montant des loyers est indexé sur l'indice des revenus locatifs (IRL).

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 dans les points I à III pourront être majorées dans les conditions et proportions suivantes :

- a) Baux à long terme régis par les articles L416-1 à L416-9 et R416-1 à R416-3 du code rural et de la pêche maritime : majoration de 20%.
- b) Baux à ferme ordinaires d'une durée au moins égale à 12 ans et plus sont obligatoirement notariés :
 - 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.

Article 6 :

Le nouveau contrat type départemental de bail à ferme prévu à l'article L411-4 du code rural et de la pêche maritime est celui qui figure en annexe 2 du présent arrêté. Il s'appliquera dès l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Article 7 :

Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des territoires 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 au ministre en charge de l'agriculture, à tous les tribunaux paritaires des baux ruraux du département ainsi qu'à la chambre d'agriculture d'Alsace.

Fait à COLMAR, le **18 OCT. 2019**
Pour le préfet
le directeur départemental des territoires du Haut-Rhin

**Le Directeur Départemental
des Territoires du Haut-Rhin**

Thierry GINDRE

Délais et voie de recours :

Cet arrêté peut être contesté dans les deux mois qui suivent sa notification si vous estimez qu'il a été fait une application incorrecte de la réglementation en vigueur, en précisant le point sur lequel porte votre contestation :

- par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ou hiérarchique adressé au ministre de l'agriculture et de la pêche. L'absence de réponse dans un délai de deux mois fait naître une décision implicite de rejet qui peut elle-même être déférée au tribunal administratif de Strasbourg dans les deux mois suivants.
- par recours contentieux devant le tribunal administratif de Strasbourg.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyen" accessible sur le site internet www.telerecours.fr. Cette voie de saisie est obligatoire pour les avocats, les personnes morales de droit public autres que les communes de moins de 3500 habitants et les organismes de droit privé chargés de la gestion permanente d'un service public.