



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'AUBE

Direction départementale
des territoires

Arrêté préfectoral n° 2014 211-0004
modifiant le statut du fermage
du département 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 n° 2013002-0004 du 2 janvier 2013 modifié 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 3 juillet 2014 ;
Considérant que l'évolution du coût des terres agricoles et viticoles ainsi que leur productivité justifient un ajustement des valeurs de location de celles-ci ;
Sur proposition du directeur départemental des territoires ;

ARRETE

Article 1^{er} :

Le dernier paragraphe de l'article 2 C) a) de l'arrêté préfectoral n° 2013002-0004 du 2 janvier 2013 modifié est remplacé comme suit :

Les communes sont réparties en diverses zones définies en annexe I du présent arrêté.

1. Terres de culture :

Les terres de culture sont classées en trois catégories, par ordre de valeur décroissante :

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

Les fermages minima et maxima des terres nues exprimés en euros par hectare sont les suivants (valeurs au 1er octobre 2014) :

| en €/ha | | 9 ans | | 18 ans | | 24 ans et plus | | Baux cessibles | |
|---------|------------|--------|--------|--------|--------|----------------|--------|--------------------------------------|--------|
| Zones | Catégories | Mini | Maxi | Mini | Maxi | Mini | Maxi | Mini | Maxi |
| 1 | A | 124,27 | 155,34 | 185,08 | 231,35 | 223,94 | 279,93 | Identique aux mini du bail de 18 ans | 347,03 |
| | B | 107,03 | 133,78 | 152,89 | 191,12 | 184,99 | 231,24 | | 286,68 |
| | C | 82,62 | 103,28 | 114,92 | 143,65 | 139,04 | 173,80 | | 215,49 |
| 2 | A | 118,20 | 147,75 | 181,46 | 226,83 | 219,55 | 274,44 | | 340,25 |
| | B | 100,54 | 125,68 | 146,38 | 182,98 | 177,10 | 221,38 | | 274,47 |
| | C | 75,86 | 94,83 | 108,85 | 136,07 | 131,74 | 164,68 | | 204,11 |
| 3 | A | 109,96 | 137,45 | 162,84 | 203,55 | 197,03 | 246,29 | | 305,33 |
| | B | 87,09 | 108,86 | 124,36 | 155,46 | 150,51 | 188,14 | | 233,18 |
| | C | 58,80 | 73,49 | 79,16 | 98,94 | 95,77 | 119,72 | | 148,41 |
| 4 | A | 108,90 | 136,13 | 158,32 | 197,90 | 191,57 | 239,46 | | 296,85 |
| | B | 83,84 | 104,79 | 118,76 | 148,44 | 143,68 | 179,59 | 222,67 | |
| | C | 54,43 | 68,04 | 79,16 | 98,94 | 95,77 | 119,72 | 148,41 | |
| 5 | A | 104,07 | 130,09 | 150,60 | 188,25 | 182,23 | 227,78 | 282,38 | |
| | B | 78,31 | 97,89 | 109,16 | 136,46 | 132,08 | 165,10 | 204,68 | |
| | C | 53,64 | 67,06 | 76,39 | 95,49 | 92,43 | 115,54 | 143,24 | |

2. Pâtures :

Les pâtures sont classées en trois catégories par ordre de valeur décroissante :

- Catégorie A : bonnes pâtures saines avec point d'eau ou pâtures attenantes ou proches de l'exploitation.
- Catégorie B : bonnes pâtures saines sans point d'eau ou pâtures moyennes, humides, avec point d'eau.
- Catégorie C : toutes les autres pâtures n'entrant pas dans les catégories A et B.

Les fermages minima et maxima des pâtures exprimés en euros par hectare sont les suivants (valeurs au 1er octobre 2014) :

| en €/ha | 9 ans | | 18 ans | | 24 ans et + | | Baux cessibles | |
|---------|-------|--------|--------|--------|-------------|--------|--------------------------------------|--------|
| | Mini | Maxi | Mini | Maxi | Mini | Maxi | Mini | Maxi |
| A | 84,14 | 105,18 | 115,69 | 144,61 | 140,01 | 175,01 | Identique aux mini du bail de 18 ans | 216,91 |
| B | 70,48 | 88,09 | 94,66 | 118,33 | 114,55 | 143,19 | | 177,48 |
| C | 56,81 | 71,01 | 73,63 | 92,04 | 89,09 | 111,37 | | 138,06 |

Article 2 :

L'article 2 D) a) de l'arrêté préfectoral n° 2013002-0004 du 2 janvier 2013 modifié est remplacé comme suit :

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 :

| Terres à vigne à planter par le preneur | | | | | |
|---|------------|----------------|------------|---------------------|------------|
| Baux de 18 ans | | Baux de 25 ans | | Baux de 30 ans et + | |
| Mini | Maxi | Mini | Maxi | Mini | Maxi |
| 1000 kg/ha | 1800 gk/ha | 1000 kg/ha | 2000 kg/ha | 1000 kg/ha | 2200 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.

Article 3 :

L'article 2 E) a) de l'arrêté préfectoral n° 2013002-0004 du 2 janvier 2013 modifié est remplacé comme suit :

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 :

| Vignes plantées par le bailleur | | | | | |
|--|------------|-----------------------|------------|----------------------------|------------|
| Baux de moins de 18 ans | | Baux de 18 ans | | Baux de 25 ans et + | |
| Mini | Maxi | Mini | Maxi | Mini | Maxi |
| 1200 kg/ha | 2400 gk/ha | 1400 kg/ha | 2800 kg/ha | 1500 kg/ha | 3000 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.

Article 4 :

L'article 2 F) de l'arrêté préfectoral n° 2013002-0004 du 2 janvier 2013 modifié est remplacé comme suit :

Loyer des cultures spécialisées

Les montants minimaux et maximaux pour les cultures spécialisées, maraîchage, horticulture, pépinières maraîchères et horticoles, sont fixés aux valeurs actualisées suivantes (valeur au 1er octobre 2014 exprimée en euros par hectare) :

| Cultures spécialisées | Montant annuel du fermage en euros par hectare | | | |
|--|---|--------|-------------------------------|--------|
| | Baux de 9 ans | | Baux de 18 ans et plus | |
| | Mini | Maxi | Mini | Maxi |
| Cultures maraîchères et horticoles irriguées | 406,17 | 507,71 | 507,50 | 634,38 |
| Cultures maraîchères et horticoles non irriguées | 205,18 | 256,47 | 253,75 | 317,19 |
| Pépinières | 134,83 | 168,54 | 185,92 | 232,40 |

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

Article 5 :

Le présent arrêté entre en vigueur pour les nouveaux baux et les renouvellements de baux le 1^{er} octobre 2014.

Article 6 :

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 7 :

Le secrétaire général de la préfecture de l'Aube 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 des services de l'État de l'Aube et dont une expédition sera adressée, à titre de notification, au président du tribunal paritaire des baux ruraux de l'Aube, 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 30 juillet 2014

Le Préfet par délégation,
Le Secrétaire général,



Mathieu Duhamel