

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° 2011- 0320

concernant le statut du fermage applicable dans le département de la MEUSE

Le Préfet de la Meuse,
Officier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

- Vu les dispositions du livre IV, titre premier du code rural relatif aux baux ruraux, notamment les articles L 411-1 et R 411-1 et suivants,
- Vu la loi n°67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat,
- Vu la loi n° 95-2, du 02 janvier 1995, relative aux prix des fermages,
- Vu la loi n° 2010-874, du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- Vu le décret du 3 août 2010 portant nomination de Madame Colette DESPREZ, Préfet de la Meuse,
- Vu le décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010, déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et ses composantes,
- Vu l'avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux réunie le 05 mai 2011.

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires,

ARRÊTE

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent arrêté est défini par l'article L 411-1 du code rural et de la pêche maritime. Conformément à l'article L 411-3 du code rural et de la pêche maritime, les superficies maxima des parcelles ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole sont fixées comme suit :

- Terres labourables, prairies de fauche ou clôturées	1 ha
- Friches	2 ha
- Pépinières	0 ha 50 a
- Vignes	0 ha 30 a
- Jardins maraichers	0 ha 20 a
- Vergers en état de production normale	0 ha 20 a
- Parcelles classées en zone agricole ou naturelle d'un document d'urbanisme	0 ha
- Parcelles situées dans un même îlot	0 ha

Article 2 : SUPERFICIE MAXIMALE

En application de l'article L 411-57 du code rural et de la pêche maritime, la superficie maximale susceptible d'être reprise par un bailleur, 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 **30 ares**, accès compris.

Article 3 : ÉCHANGE DE JOUISSANCE

Le preneur peut effectuer tous les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation conformément à l'article L 411-39 du Code rural et de la pêche maritime, après en avoir informé préalablement le propriétaire, et dans le respect des limites suivantes :

- Si le bail porte sur une superficie inférieure ou égale à 6 ha (1/5^{ème} de la SMI), la surface échangeable n'est pas limitée et la globalité de la surface pourra être échangée.
- Si le bail porte sur une superficie supérieure à 6 ha, la superficie échangeable sera égale à : **6 ha + 30 %** de la surface louée au-delà de 6 ha.

Au delà de cette superficie, l'échange ne pourra avoir lieu qu'avec un accord écrit du propriétaire.

Article 4 : CAS DES BAUX D'UNE DURÉE SUPÉRIEURE À NEUF ANS

Conformément à l'article L 416-5 du code rural et de la pêche maritime, les loyers exprimés en monnaie, peuvent être affectés d'un coefficient de majoration de :

- 3 % pour les baux de 12 ans
- 5 % pour les baux de 15 ans
- 18 % pour les baux de 18 ans

CAS DES BAUX DE CARRIÈRE (art. L416-5 du Code Rural et de la pêche maritime) :

Le prix du « bail de carrière » est celui du bail de neuf ans. S'il s'agit d'un bail à ferme, les parties sont autorisées à majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1 % par année de validité du bail.

Article 5 : LISTE DES TRAVAUX

En application de l'article L 411-73 du code rural et de la pêche maritime, la liste des travaux pouvant être réalisés sans l'accord préalable du bailleur indépendamment des travaux dispensés de cette autorisation par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat rural et les textes pris par son application, est fixée ainsi qu'il suit :

A - En ce qui concerne l'amélioration des bâtiments d'exploitation existants:

1- Installation de l'eau:

- forage d'un puits ne dépassant pas une profondeur de 25 mètres
- pose de canalisations et abreuvoirs automatiques dans les bâtiments d'élevage
- installation de groupes moto-pompes avec captage simple sauf si le raccordement est possible au réseau d'adduction d'eau potable

2- Installation de l'électricité:

- installations intérieures et extérieures : tous travaux d'installation ou d'extension

B – En ce qui concerne les améliorations des bâtiments utilisés pour le logement des animaux:

Afin de satisfaire aux conditions normales de salubrité et d'assurer la protection du cheptel:

- restauration des sols, plafonds et huisseries
- percement d'ouvrages pour l'éclairage et l'aération
- construction d'un local pour la récolte et le stockage du lait
- construction d'un local pour le stockage de produits phytosanitaires
- construction de fumières ou fosses à purin lorsque lesdites constructions sont imposées par la

- réglementation sanitaire
- amélioration et aménagement des abords de la ferme

- C – En ce qui concerne la conservation des récoltes et des éléments fertilisants:
 et à condition que ces investissements n'excèdent pas 20 % du montant du fermage annuel:
- construction de silos enterrés à fourrages verts
 - construction de fosses de réception des grains

- D – En ce qui concerne les ouvrages incorporés au sol:
- participation à des opérations collectives d'assainissement, de drainage et d'irrigation
 - travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols.

Article 6 : BARÈME D'AMORTISSEMENT

Le barème d'amortissement destiné au calcul des indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit à l'expiration de leurs baux en raison des améliorations apportées par eux aux fonds loués en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation, les ouvrages incorporés au sol et les bâtiments d'habitation est fixé comme suit :

	<u>Durée</u> <u>d'amortissement</u>
<u>A-Bâtiments d'exploitation :</u>	
1- Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° ci-après en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierre d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings) ; ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité	
a) travaux protégés par la garantie décennale (art 1792 à 2270 du Code Civil)	27 ans
b) travaux réalisés par des personnes non couvertes par la garantie décennale	20 ans
2 – Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° matériaux légers, tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et ciment ; ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies	18 ans
3 – Couvertures en tuiles, ardoises, tôles galvanisées d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, ciment et matériaux de qualité au moins équivalente	20 ans
4 – Autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment	10 ans
<u>B-Ouvrages incorporés au sol :</u>	
1- Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au 2:	
a) installation d'alimentation en eau, irrigation	20 ans
b) forages pour irrigation	20 ans
c) fossés d'assainissement à ciel ouvert	20 ans
d) drainages par drains et collecteurs busés	20 ans
e) installations électriques dans les bâtiments autres que les étables	20 ans
f) installations électriques dans les étables et installations électriques extérieures	12 ans
2 – Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments:	
a) ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles	18 ans
b) ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement	12 ans
<u>C-Bâtiments d'habitation :</u>	
1- Maisons de construction traditionnelle:	
a) maisons construites par le preneur	50 ans
b) extensions ou aménagements:	
- gros œuvre	30 ans
- autres éléments	20 ans
2- Maisons préfabriquées	30 ans

Article 7 : CONTRAT TYPE

Est approuvé tel qu'il est annexé au présent arrêté le contrat-type de bail à ferme établi par la Commission Consultative Paritaire des Baux Ruraux de la Meuse.

Article 8 : ABROGATION

Sont abrogés les arrêtés préfectoraux suivants :

- n°71-643 du 15 juin 1971 listant les travaux pouvant être réalisés par les preneurs de baux ruraux sans l'accord préalable du bailleur,
- du 6 mai 1977 fixant la nature et la superficie maximum des parcelles ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole,
- n° 98-2783 du 19 octobre 1998 établissant le contrat départemental type de bail à ferme,
- n° 99-2556 du 27 octobre 1999 sur la surface maximale qu'un bailleur est autorisé à reprendre pour la construction de sa maison d'habitation.

Article 9 : EXECUTION

La Secrétaire Générale de la Préfecture de la Meuse 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 de la Préfecture de la Meuse.

Bar le Duc, le 02 décembre 2011

Signé : Le Préfet