

PRÉFECTURE DU CHER

Direction départementale
de l'équipement et de l'agriculture
du Cher

ARRÊTÉ N° 2009 - 1 - 1536

**constatant l'indice départemental des fermages et sa variation pour l'année 2009
et fixant l'actualisation des valeurs locatives des terres et bâtiments d'exploitation loués
dans le cadre des nouveaux baux ruraux ou à renouveler**

Le préfet du Cher,
Chevalier de la Légion d'honneur,

- Vu le code rural et notamment les articles L 411-11 et R411-1-1,
 - 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 agricoles,
 - Vu le décret n° 95-624 du 6 mai 1995 relatif au prix du bail et modifiant les articles du code rural L 411-1 à R 411-8,
 - Vu l'arrêté ministériel du 29 juillet 2009 constatant pour 2009 les indices des revenus bruts d'entreprise agricole servant au calcul des indices des fermages,
 - Vu l'arrêté préfectoral du 28 novembre 1990 fixant les valeurs locatives applicables aux baux ruraux dans le département du Cher,
 - Vu l'arrêté préfectoral du 29 avril 1992 modifiant la valeur locative applicable aux baux ruraux d'une durée de 25ans non cessibles,
 - Vu l'arrêté préfectoral du 21 septembre 1995 traduisant les valeurs locatives applicables aux baux ruraux dans le département du Cher, à l'exception des baux ruraux concernant les cultures pérennes,
 - Vu l'arrêté préfectoral du 27 septembre 1995 fixant la composition de l'indice des fermages,
 - Vu l'arrêté préfectoral du 28 septembre 1997 fixant les valeurs locatives applicables aux baux viticoles dans le département du Cher
 - Vu l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2008 établissant le bail type départemental,
 - Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 25 septembre 2009
- Sur proposition du directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture du Cher.

.../...

ARRÊTE :

Article 1^{er} : L'indice départemental des fermages est constaté pour l'année 2009 à la valeur de 120,0 (base 100 en 1994).

Article 2 : La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de +4,17%.

Cette variation s'applique directement aux baux en cours dont l'échéance annuelle de fermage se situe entre le 29 septembre 2009 et le 28 septembre 2010, à l'exception des baux concernant les cultures pérennes et qui, au choix des parties, auraient été exprimés en quantité de denrée pour toute la durée du contrat.

Article 3 : A compter du 29 septembre 2009 et jusqu'au 28 septembre 2010 les maxima et minima servant de base aux baux ruraux nouveaux ou à renouveler à l'exception des baux concernant les cultures pérennes sont fixés aux valeurs actualisées suivantes pour les baux d'une durée de 9 années :

REGIONS AGRICOLES	MINIMUM	MAXIMUM
SOLOGNE	25,53	69,91
PAYS FORT ET SANCERROIS	36,46	104,87
VALLEE DE GERMIGNY	51,07	139,83
BOISCHAUT ET MARCHE	40,53	116,52
CHAMPAGNE BERRICHONNE	48,67	159,43
VAL DE LOIRE	46,13	129,82

Unité : euros (€) par hectare

Ces maxima prennent en compte l'existence de bâtiments d'exploitation dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral du 28 novembre 1990. Pour les terres louées sans bâtiment il conviendra de retirer des maxima ci-dessus :

REGIONS AGRICOLES	
SOLOGNE	25%
PAYS FORT ET SANCERROIS	17%
VALLEE DE GERMIGNY	12%
BOISCHAUT ET MARCHE	15%
CHAMPAGNE BERRICHONNE	12%
VAL DE LOIRE	12%

Pour la fixation des prix des baux d'une durée supérieure à 9 années il est rappelé qu'il convient de se conformer aux dispositions des arrêtés préfectoraux des 28 novembre 1990 article 4 et 29 avril 1992 article 1^{er}.

En cas d'existence de clause de reprise triennale en faveur d'un mineur au moment de la conclusion du bail il est rappelé qu'il convient de se conformer aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 novembre 1990 article 5.

Article 4 : Les maxima et minima servant de base aux baux viticoles conclu ou à renouveler dans la période allant du 29 septembre 2009 au 28 septembre 2010 et, libellés en monnaie au choix des parties pour toute la durée du contrat, sont fixés aux valeurs suivantes :

☞ a) Vignes plantées par le preneur :

⇒ Pendant les trois années suivant la date de plantation

Lorsque les vignes sont plantées par le preneur, les valeurs locatives minima et maxima applicables pendant les trois premières années suivant la date de plantation correspondent aux valeurs locatives des terres de polyculture de la petite région agricole mentionnée à l'article 3 du présent arrêté.

De la quatrième à la trentième année suivant la date de plantation

APPELLATIONS	MINIMUM	MAXIMUM
SANCERRE	1 352,00	2 028,01
MENETOU SALON	996,58	1 494,87
QUINCY	905,98	1 358,97
REUILLY	905,98	1 358,97
CHATEAUMEILLANT	418,15	627,22
VINS DE PAYS	418,15	627,22

Unité : € par ha de surface cadastrée

Compte tenu que les plantations sont réalisées par le preneur, et en vertu des usages viticoles, ces fourchettes sont établies en référence à des baux souscrits pour une durée de 30 ans (3 années d'entrée en production, 27 années de production).

Dans le cas des baux de plus courte durée, une minoration du fermage de 2 % par année manquante sera appliquée par rapport à la durée de référence de 30 ans.

☞ b) Vignes plantées par le bailleur :

APPELLATIONS	Âge de la vigne	MINIMUM	MAXIMUM
SANCERRE	4 à 18 ans	1 949,61	3 249,34
	19 à 30 ans	1 299,74	2 859,42
	+ de 30 ans	519,89	1 429,71
MENETOU SALON	4 à 18 ans	1 341,55	1 916,50
	19 à 30 ans	862,43	1 437,38
	+ de 30 ans	383,30	958,25
QUINCY	4 à 18 ans	1 219,59	1 742,27
	19 à 30 ans	784,02	1 306,71
	+ de 30 ans	348,45	871,14
REUILLY	4 à 18 ans	1 219,59	1 742,27
	19 à 30 ans	784,02	1 306,71
	+ de 30 ans	348,45	871,14
CHATEAUMEILLANT	4 à 18 ans	561,01	801,45
	19 à 30 ans	360,65	601,08
	+ de 30 ans	160,29	400,72
VINS DE PAYS	4 à 18 ans	561,01	801,45
	19 à 30 ans	360,65	601,08
	+ de 30 ans	160,29	400,72

unité : € par ha de surface cadastrée

Compte tenu que les plantations sont réalisées par le bailleur, et en vertu des usages viticoles, ces fourchettes sont établies en référence à des baux souscrits pour une durée de 9 ans. Dans le cas des baux supérieurs à 9 ans, un coefficient de majoration de 2 % par année supplémentaire sera appliqué.

Article 5 : Les maxima et minima servant de base aux baux viticoles nouveaux ou à renouveler, libellés au choix des parties, pour toute la durée du contrat, en quantité de denrées, demeurent fixés aux valeurs établies par l'arrêté préfectoral du 28 septembre 1997 relatif aux valeurs locatives applicables aux baux ruraux viticoles dans le département du Cher, en ses articles 4 et 5.

Article 6 : Les cours moyens des denrées viticoles qui servent de base au règlement des fermages libellés au choix des parties, pour toute la durée du contrat, en quantité de denrées et dont l'échéance de fermage (annuelle ou semestrielle) se situe dans la période du 29 septembre 2009 au 28 septembre 2010 sont :

APPELLATION	Cours des denrées	
	€/hl	€/quintal de raisin
SANCERRE	417	320,77
MENETOU SALON	271	208,46
QUINCY – REUILLY	208	160,0
CHATEAUMEILLANT	90	69,23
VINS DE PAYS ET COTEAUX DU CHER ET DE L'ARNON	84	64,61

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture du Cher, les sous-préfets de Vierzon et Saint Amand Montrond, les maires, le directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture du Cher 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 du Cher .

Bourges, le 29 septembre 2009

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,

Matthieu BOURRETTE