

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} – L'arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 1975 portant fixation des superficies des parcelles non soumises au statut du fermage et l'arrêté préfectoral du 27 septembre 1996 modifiant la composition de l'indice des fermages, sont abrogés.

Article 2 – Pour l'ensemble du département du Loiret, ne sont pas soumises au statut des baux ruraux, les locations par un même preneur à un même bailleur, des parcelles ne constituant pas elles-mêmes un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation lorsque la superficie est inférieure à :

- 1 hectare pour les cultures agricoles générales,
- 50 ares pour les cultures spécialisées (viticulture, arboriculture, horticulture, maraîchage (y compris aspergiculture)).

Lesdites parcelles doivent être cultivées par des professionnels astreints aux obligations légales édictées pour la profession considérée. Par ailleurs elles doivent être louées dans un but de mise en valeur.

Article 3 – Lors de la conclusion d'un nouveau bail ou lors de son renouvellement, et pour permettre le contrôle de l'application du présent arrêté, il est obligatoire d'indiquer clairement le montant du fermage total ainsi que la part de ce montant affecté :

- aux terres nues
- aux bâtiments d'exploitation
- aux bâtiments d'habitation

Article 4 – Conformément aux dispositions de l'article L 411-11 du code rural et de la pêche maritime, les valeurs locatives sont indexées sur l'indice national des fermages fixé chaque année par arrêté ministériel et sont fixées en monnaie. La valeur de référence constituant la « base 100 » est la valeur des biens de l'année 2009. Il est composé :

- pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes
- pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente.

Les maxima et minima fixés dans la suite de cet arrêté sont donc les prix de l'année 2017, calculés en appliquant successivement à la valeur de référence (2009), les variations annuelles des indices nationaux des fermages.

Article 5 – Les baux d'une durée supérieure à 9 ans ouvrent droit à une majoration dans les limites maxima déterminées ci-après (baux exprimés en durée minimum) :

- | | |
|--|------|
| - baux de 12 ans | 10 % |
| - baux de 15 ans ou de 18 ans non cessibles aux descendants | 20 % |
| - baux de 18 ans cessibles aux descendants et baux de 25 ans | 30 % |

Cette majoration n'est pas appliquée à l'élément de la valeur locative correspondant à la maison d'habitation.

Dans le cas d'une location d'une durée supérieure à 18 ans pour les baux cessibles et supérieure à 25 ans pour les baux non cessibles, le fermage de l'ensemble des biens loués sera fixé entre les parties en appliquant à la valeur locative globale tant des terres que des bâtiments d'exploitation, déterminée selon les modalités définies par le présent arrêté pour les baux de 9 ans, une majoration qui ne devra pas dépasser 100 % de cette valeur.

Article 6 – Lorsqu'une clause de reprise en cours de bail figure dans le bail initial ou renouvelé, l'élément de la valeur locative correspondant aux terres nues subira une minoration de 10 %.

Article 7 – Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.

Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance des parcelles. Pour l'ensemble du département du Loiret, la part échangeable est fixée à 80 % de la surface louée à un même preneur par un même bailleur, sauf lorsqu'elle est inférieure au cinquième du seuil, mentionné à l'article L. 312-1 du code rural et de la pêche maritime, dans ce cas, l'échange peut porter sur la totalité du bien loué.

Le titulaire du bail conserve son droit de préemption sur les parcelles qui ont fait l'objet d'un échange en jouissance.