

Direction départementale des Territoires

45-2018-03-05-002

Arrêté-Cadre relatif aux Baux Ruraux

ARRÊTÉ-CADRE RELATIF AUX BAUX RURAUX

*Le Préfet du Loiret
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite*

VU le code rural et de la pêche maritime, et notamment les articles L 411-3, L 411-11, R 411-9-1 à R 411-9-3,

VU la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,

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° 2010-178 du 27 février 2010 relatif à la création d'un réseau de données dénommé réseau d'information comptable agricole – RICA France,

VU le décret 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et ses composantes,

VU L'arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 1975 portant fixation des superficies des parcelles non soumises au statut du fermage.

VU l'arrêté préfectoral du 04 avril 1995 modifié par l'arrêté préfectoral du 25 septembre 1995 fixant en monnaie la valeur des maxima et des minima,

VU l'arrêté préfectoral du 27 septembre 1996 modifiant la composition de l'indice des fermages,

VU l'arrêté préfectoral du 26 juin 1997 fixant la valeur locative des biens loués,

VU l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2000 établissant le bail type départemental,

VU l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2009 établissant les valeurs locatives des maisons d'habitation comprises dans un bail rural,

VU l'arrêté préfectoral du 21 novembre 2011 portant établissement des tables d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit en l'application de l'article L 411-71 et R 411-14 du Code Rural,

VU les propositions émises par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux dans sa séance du 16 février 2017,

SUR proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires du Loiret,

ARRÊTE

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.

TERRES NUES

Article 8 – les arrêtés préfectoraux du 04 avril 1995 et du 25 septembre 1995 (modifiant celui du 04 avril 1995) fixant en monnaie la valeur des maxima et des minima, l'arrêté préfectoral du 26 juin 1997 fixant la valeur locative des biens loués et l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2009 établissant les valeurs locatives des maisons d'habitation comprises dans un bail rural, sont abrogés.

Article 9 – Le fermage, lors de la conclusion du bail ou de son renouvellement, doit être fixé à l'intérieur des limites maxima et minima fixées à l'article 10 en fonction :

- de la qualité agronomique des sols,
- du régime de l'eau,
- de la structure du parcellaire,
- de leur environnement,
- du classement cadastral des terres de la commune.

En particulier, pourront tendre vers les maxima, les fermages des terres de bonne fertilité, sans hydromorphie ou drainées, avec possibilité et facilité d'irrigation, de configuration régulière et bien regroupées, d'accès facile, non riveraines de bois, ni grevées de servitudes.

En revanche, pourront tendre vers les minima, les fermages des terres peu fertiles, difficiles à travailler, caillouteuses, hydromorphes ou non drainées, difficilement irrigables, de configuration irrégulière ou dispersées, d'accès difficile, riveraines de bois.

Une importance significative sera accordée par les parties contractantes, à la qualité agronomique des terres dans la fixation du fermage à l'intérieur des limites définies à l'article 10.

Article 10 – Le présent article détermine les maxima et minima 2017 des valeurs locatives normales pour les parcelles nues. Ces valeurs seront réactualisées chaque année en fonction de l'indice national des fermages, dans l'arrêté préfectoral fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles.

Étant donné la diversité du territoire, la valeur locative normale est déterminée selon les régions agricoles (RA) et petites régions agricoles (PRA) dont la liste figure en annexe 1 de cet arrêté. Les RA sont des régions ayant une même vocation agricole dominante. Elles ont été délimitées par l'INSEE en 1946 et actualisées en 1981. Les PRA sont les intersections des RA avec les départements.

Les RA et PRA sont des ensembles de communes entières.

Dans le Loiret, pour la détermination des valeurs locatives, et pour tenir compte des spécificités de certains territoires, les petites régions Orléanais et Sologne ont été divisées en 2 sous régions naturelles présentées sur la carte en annexe 2 de cet arrêté :

l'Orléanais de l'ouest :

Chambon-la-Forêt - Courcy-aux-Loges - Chilleurs-aux-Bois – Bougy-les-Neuville – St-Lyé-la-Forêt - Cercottes - Chateau - Marigny-les-Usages - Vennecy - Trainou - Loury - Rebréchien - Vriigny.

l'Orléanais de l'est : toutes les autres communes de la région naturelle de l'Orléanais.

Le val de Sologne :

St Cyr-en-Val - Marcilly-en-Villette - Vienne-en-Val - Tigy et Neuvy-en-Sullias qui se trouvent au Nord de la route départementale n° 14 de St Cyr-en-Val à Sully-sur-Loire.

La Sologne traditionnelle regroupant toutes les autres communes ou partie de commune de la région naturelle de la Sologne.

Régions	minima 2017 (€)	maxima 2017 (€)
Grande Beauce	111,48	222,93
Petite Beauce	97,93	195,86
Gâtinais Ouest	94,76	189,50
Gâtinais Est	74,31	148,61
Orléanais Ouest	81,74	163,49
Orléanais Est	51,09	102,19
Berry	51,09	102,19
Puisaye	51,09	102,19
Val de Loire	91,04	182,07
Val de Sologne	97,93	195,86
Sologne Traditionnelle	33,98	67,99

BATIMENTS

Article 11 – Lorsque l'exploitation comporte des bâtiments, leur valeur locative est fixée ainsi :

I°) Bâtiments d'habitation :

I.1°) Définition des catégories de maisons d'habitation

Lorsque les biens loués comportent une habitation, le loyer des bâtiments d'habitation inclus dans le prix du bail est calculé distinctement de celui des bâtiments d'exploitation et des terres nues.

Il est fixé en monnaie entre les maxima et les minima fixés au I.4 du présent article.

Les maisons d'habitation sont classées en trois catégories, tenant compte des quatre critères suivants : état d'entretien et conservation des bâtiments, importance, confort et situation du logement. Les trois catégories d'habitation sont définies comme suit :

Catégorie 1 :

Maison de caractère ou construction de bonne qualité, régulièrement entretenue, ayant une bonne isolation thermique, des huisseries étanches et en bon état avec survitrage ou double vitrage. Installation électrique aux normes, chauffage central, salle d'eau et wc de bonne qualité. Pièces de bonnes dimensions. Abords agréables, garage ou dépendances.

Catégorie 2 :

Immeuble de qualité plus ordinaire que la catégorie 1, mais en bon état. Isolation et huisseries ordinaires, mais en état. Installation électrique en bon état, mais plus ancienne. Salle d'eau ou douche ou wc de qualité ordinaire. Pièces de dimensions plus réduites, distribution des pièces parfois inadéquate. L'ensemble répond aux normes d'habitabilité et de confort.

Catégorie 3 :

Immeuble de qualité médiocre. Entretien insuffisant. Isolation, huisseries en état moyen. Cabinet de toilette et wc insuffisants, parfois hors du logement. Agencement non fonctionnel. Pour la détermination des catégories de locaux d'habitation, il ne sera tenu compte des travaux réalisés par le preneur que dans la mesure où ceux-ci auront été totalement amortis.

I.2°) Grille permettant d'affiner la valeur locative

Après avoir défini la catégorie de l'habitation, la grille ci-dessous permettra d'ajuster la valeur locative :

Agencement intérieur	Salle de séjour + cuisine + chambres	de 0 à 5%
	Sanitaire (salle de bains et WC indépendants)	de 0 à 5%
	Bureau	de 0 à 3%
	Garage, cellier ou débarras	de 0 à 2%
	Sous total	de 0 à 15%
Chauffage	Chauffage central	de 0 à 10%
Isolation	Isolation générale	de 0 à 5%
	Toiture	de 0 à 7,5%
	Murs	de 0 à 5%
	Portes et fenêtres en double vitrage/dimension standard	de 0 à 7,5%
	Sous total	de 0 à 25%
Electricité	Etat de l'installation	de 0 à 15%
Assainissement	Existant	de 0 à 5%
Environnement	Proximité des services extérieurs (ramassages collectifs notamment)	de 0 à 15%
Entretien	Entretien du bâtiment extérieur/intérieur	de 0 à 15%
Total T		de 0 à 100%

Le pourcentage T obtenu permettra de définir à quel niveau se situe le loyer entre le minimum et le maximum de chaque catégorie. Il s'appliquera au différentiel calculé entre les bornes inférieures et supérieures de chaque catégorie et figurant dans le tableau du I.4 du présent article.

I.3°) Définition de la surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface du plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte, dans l'établissement de la surface habitable, de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, loggias, balcons, séchoirs extérieurs du logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10 du code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Pour le calcul de la surface louée, il ne sera tenu compte des travaux réalisés par le preneur que dans la mesure où ceux-ci auront été totalement amortis.

I.4°) Détermination des minima et maxima par catégorie

Le loyer mensuel des maisons d'habitation au sein d'un bail rural, exprimé en euros par m² loué de surface habitable telle que définie au I.5 du présent article, sera compris, pour chaque catégorie de logement, entre les minima et maxima suivants :

Catégorie d'habitation	Minima 2017 en €	Maxima 2017 en €	Différentiel
1 ^{ère} catégorie	5,57	8,59	3,02
2 ^{ème} catégorie	3,90	6,01	2,11
3 ^{ème} catégorie	2,22	3,43	1,21

I.5°) Ajustement du loyer en fonction de la surface habitable

Pour les habitations d'une surface supérieure à 120 m², un abattement sera réalisé par tranche de surface supplémentaire :

- 30 % pour la surface supérieure à 120 m² et inférieure ou égale à 160 m²
- 50 % pour la surface supérieure à 160 m².

I.6°) Règlement du loyer

En l'absence de tout autre accord et conformément au bail type départemental, le loyer de la maison d'habitation est payable aux mêmes époques que le fermage des terres et des bâtiments d'exploitation.

I.7°) Actualisation du loyer

Le loyer de la maison d'habitation, ainsi que les maxima et les minima, seront actualisés chaque année selon la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'indice de variation fera l'objet d'une publication dans l'arrêté préfectoral annuel constatant l'indice des fermages et sa variation et fixant l'actualisation des valeurs locatives des biens loués dans le cadre des nouveaux baux ruraux ou à renouveler.

Par ailleurs, lorsque des améliorations ont été effectuées par le preneur et à ses frais, dans le respect des dispositions légales, durant le bail et ses éventuels renouvellements, elles ne sont pas prises en compte pour le calcul du loyer tant qu'elles n'ont pas été amorties en application de la réglementation en vigueur (arrêté du 21 novembre 2011 portant établissement de tables d'amortissement).

II°) Bâtiments d'exploitation :

II.1°) Définition des catégories de bâtiments d'exploitation

Le présent article définit et classe en 4 catégories les bâtiments d'exploitation :

Catégorie 1 :

- Hangar : bardé sur les 4 faces avec de grandes portes (6 mètres de large minimum), profondeur de 9 mètres minimum, hauteur sous traits de 6 mètres minimum, sol cimenté et gouttières
- Belle grange avec une largeur de porte de 4 mètres minimum.

Catégorie 2 :

- Hangar ou remise à matériel bardé sur 3 faces, sol cimenté ou bien nivelé, travées de 5 mètres minimum au sol, profondeur inférieure à 9 mètres, hauteur sous traits de 4 mètres minimum, présence de gouttières côté entrée.

Catégorie 3 :

- Hangar ou remise à matériel qui ne rentre pas dans les deux premières catégories,
- Autres types de bâtiments utilisables facilement (garage, atelier,...).

Catégorie 4 :

- Bâtiments anciens, utilisables mais inadaptés aux besoins de l'exploitation,
- Bâtiments pouvant recevoir des animaux, mais nécessitant d'être mis aux normes en vigueur (programme d'action nitrates régional et règlement sanitaire départemental).

II.2°) Éléments à prendre en compte pour affiner la valeur locative

Les parties prenantes, lors de la conclusion du bail, auront la possibilité d'écarter les bâtiments appartenant à la dernière catégorie ainsi que tous autres bâtiments inutilisables en raison de leur état de délabrement.

Les **équipements spécialisés** à caractère immobilier donneront lieu à une majoration convenue entre les parties, ou à défaut, à dire d'expert.

Les **équipements mobiliers** ne sont pas intégrés au bail ; ils sont la propriété du preneur en raison de l'impossibilité de retrouver ces équipements en l'état à la fin du bail. Ils sont vendus au preneur entrant et ne font l'objet d'aucune location spécifique. A la sortie du preneur, les équipements mobiliers sont achetés par le bénéficiaire de la reprise.

La valeur vénale de ces équipements, dans la mesure où ils sont vendus au preneur en début de bail, sera évaluée :

- par accord entre les parties,
- à dire d'expert spécialisé en ce domaine et frais communs
- par application des durées d'amortissement établies par arrêté préfectoral du 21 novembre 2011. Dans ce cas, un correctif pour bon état de fonctionnement et d'entretien pourra être appliqué par accord entre les parties. Il sera procédé de la même manière dans le cas d'une reprise en fin de bail.

II.3°) Détermination des minima et maxima par catégorie

Le loyer mensuel des bâtiments d'exploitation au sein d'un bail rural, exprimé **en euros par m²** loué de surface intérieure au sol, sera compris, pour chaque catégorie de bâtiment, entre les minima et maxima suivants :

Catégorie de bâtiment	Minima 2017 en €	Maxima 2017 en €
1 ^{ère} catégorie	2,37	4,01
2 ^{ème} catégorie	1,47	2,63
3 ^{ème} catégorie	0,75	1,47
4 ^{ème} catégorie	0,15	0,75

II.4°) Actualisation du loyer

Le loyer annuel des bâtiments est fonction de son usage au regard de la seule activité agricole. L'actualisation annuelle des loyers des bâtiments agricoles suit l'évolution de l'indice des fermages.

III°) Installations équestres

III.1°) Définition des catégories d'installations équestres

Le présent article définit les différentes catégories d'installations équestres pour lesquelles le présent article détermine les valeurs locatives minima et maxima pour 2017 :

Catégorie 1 : Aires d'évolution extérieures : carrières, pistes et rond de longe

Catégorie 2 : Manèges couverts

Catégorie 3 : Logements des animaux (box individuels ou collectifs, aires de soin, couloirs)

Catégorie 4 : Bâtiments relatifs à l'accueil du public et à l'administration

Catégorie 5 : Paddocks

III.2°) Éléments à prendre en compte pour affiner la valeur locative

Les parties prenantes, lors de la conclusion du bail, auront la possibilité de prendre en compte une série de critères afin d'affiner le prix du fermage et de le positionner la fourchette comprise entre les minima et les maxima ci-après définis. Il existe également la possibilité d'écarter les bâtiments inutilisables en raison de leur état de délabrement.

Catégorie 1 :

- qualité des sols spéciaux équestres,
- surface minimale de 800 m² drainés,
- éclairage uniforme,
- sol lisse et arrosage intégré.

Catégorie 2 :

- sables spéciaux équestres,
- plus de 800 m² (largeur minimale de 20m),
- éclairage uniforme,
- arrosage intégré,
- pare-bottes,
- bardage,
- installation de moins de 10 ans.

Catégorie 3 :

- box de 9 m² minimum,
- abreuvoirs automatiques,
- éclairage uniforme,
- bâtiments isolés, ventilés,
- présence d'équipements collectifs (sellerie, salle de douche...),
- fumière aux normes,

- installation de moins de 10 ans.

Catégorie 4 :

- surface de 30 m² minimum,
- alimentation en eau chaude/froide,
- électricité,
- sanitaires,
- chauffage,
- installation de moins de 10 ans.

Catégorie 5 :

- qualité de l'entourage (possibilité de majoration pour clôtures spécifiques et notamment pour clôtures de 3 lisses sur traverses),
- surface comprise entre 0,5 et 1 ha,
- surface drainée.
- présence d'abris de paddock (+ 8 € par m² d'abris pour un abri en très bon état)

Enfin il sera tenu compte du respect des normes (notamment de la réglementation technique relative à l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées prise en application de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances) et de l'emplacement des locaux pour la fixation du prix dans la fourchette.

III.3°) Détermination des minima et maxima par catégorie

Le loyer mensuel des installations équestres au sein d'un bail rural, exprimé **en euros par m²** loué de surface au sol, sera compris, pour chaque catégorie d'installation, entre les minima et maxima suivants :

Catégorie d'installation	Minima 2017 en €	Maxima 2017 en €
1 ^{ère} catégorie	1,10	8,24
2 ^{ème} catégorie	3,90	38,80
3 ^{ème} catégorie	9,70	58,20
4 ^{ème} catégorie	14,50	58,20
5 ^{ème} catégorie	48,50	339,50

III.4°) Actualisation du loyer

Le loyer annuel des installations équestres est fonction de leur usage au regard de la seule activité équestre. L'actualisation annuelle des loyers des installations équestres suit l'évolution de l'indice des fermages.

CULTURES SPECIALES

Article 12 – pour les cultures spéciales, à savoir : cultures maraîchères (y compris légumières de plein champ), cultures horticoles et cultures fruitières, le montant du loyer des terres est fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés pour l'ensemble des régions agricoles du département en euros par hectare.

Le présent article fixe les maxima et minima 2017 des valeurs locatives normales pour les cultures spéciales, qui seront réactualisées chaque année, en fonction de l'indice national des fermages, dans l'arrêté préfectoral fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles.

	valeurs 2017 en euros/hectare	
CULTURES	minima	maxima
Cultures légumières de plein champ	116,03	347,94
Cas particulier des cultures d'asperges		
- sans point d'eau	104,70	147,40
- avec point d'eau	147,40	210,40
Exploitations maraîchères intensives		
- terrains non aménagés	116,03	350,87
- terrains aménagés	347,94	695,89
Exploitations horticoles et pépinières		
- terrains non aménagés	116,03	347,94
- terrains aménagés	347,94	695,89
Exploitations fruitières		
- terrains nus selon la qualité des sols, quelle que soit la région	46,43	163,69
- Vergers équilibrés en pleine production, variété actuelle et jeunes vergers de moins de 8 ans	484,90	775,84
- Vergers de productivité moyenne et/ou variété obsolète	347,94	484,90
- Station de conservation en froid normal, de moins de 10 ans en €/m³	3,51	5,87
- Station de conservation en atmosphère contrôlée, de moins de 10 ans en €/m³	4,69	8,20

Pourront être classés dans la catégorie des "terrains aménagés", les parcelles spécialement vouées aux cultures spéciales en raison notamment :

- des possibilités d'arrosage en rapport avec l'étendue et la nature des cultures,
- d'une structure très favorable de la couche de surface ou de son amélioration obtenue par des apports importants d'amendements antérieurs à la prise d'effet du bail,
- d'une situation particulièrement exceptionnelle.

Pour l'arboriculture, il est prévu une majoration pour :

- les parcelles disposant de points d'eau utilisables en permanence et disposant d'une autorisation : entre 24,19 et 72,56 €/ha,
- les parcelles disposant d'un forage ou d'une réserve affectée exclusivement au verger : entre 48,39 et 145,15 €/ha.

RETENUES COLLINAIRES

Article 13 – Le présent article fixe les maxima et minima 2017 des valeurs locatives normales pour les retenues collinaires ou forages autorisés et matériels immobilisés nécessaires dans le respect du code de l'environnement.

Le minima est fixé à 0,025 €/m³

Le maxima est 0,04 €/m³.

Il conviendra, pour se positionner dans cette fourchette de prendre en compte les aspects d'entretiens et la fréquence de réalisation de ceux-ci, l'âge de l'installation ainsi que la sécurisation de celle-ci.

Les maxima et minima seront réactualisées chaque année, en fonction de l'indice national des fermages, dans l'arrêté préfectoral fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles.

VITICULTURE

Article 14 – Le fermage des parcelles plantées ou à planter en vigne, lors de la conclusion du bail ou de son renouvellement, doit être fixé à l'intérieur des limites maxima et minima fixées à l'article 15 selon :

- la qualité agronomique des sols,
- la configuration de la parcelle,
- l'accès à la parcelle,
- la proximité de bois ou d'habitations,
- que le bailleur est également propriétaire de la plantation,
- l'âge de la vigne,
- le cépage.

Article 15 – Le présent article détermine les maxima et minima 2017 des valeurs locatives normales pour les parcelles viticoles. Ces valeurs seront réactualisées chaque année en fonction de l'indice national des fermages, dans l'arrêté préfectoral fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles.

Étant donné la diversité du territoire, la valeur locative normale est déterminée selon les AOC départementales qui sont au nombre de 3 :

l'AOC *Coteaux du Giennois* qui s'étend, pour le Loiret, sur les communes de Beaulieu, Bonny-sur-Loire, Gien, Briare-le-Canal, Ousson-sur-Loire et Thou ;

l'AOC *Orléans* qui couvre les communes de Baule, Beaugency, Chécy, Cléry-Saint-André, Mardié, Mareau-aux-Prés, Meung-sur-Loire, Mézières-lez-Cléry, Olivet, Orléans, Saint-Ay, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin et Saint-Jean-de-Braye ;

l'AOC *Orléans-Cléry*, incluse dans l'aire de l'appellation Orléans et qui regroupe les communes de Cléry-Saint-André, Mareau-aux-Prés, Mézières-lez-Cléry, Olivet et Saint-Hilaire-Saint-Mesmin.

	2017	Minima	Maxima
Vin AOC coteaux du Giennois	en hl/ha	6	12
	en €/ha	738	1 476
Vin AOC Orléans et Orléans Cléry	en hl/ha	6	12
	en €/ha	738	1476
Vin AOC Orléans et Orléans-Cléry non planté	en hl/ha	3	6
	en €/ha	369	738

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 16 – les dispositions du présent arrêté sont applicables à dater du 1^{er} jour du mois qui suit sa publication.

Article 17 – Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du département du Loiret, affiché dans toutes les communes du département et publié au recueil des actes administratifs des communes de plus de 3 500 habitants. Ampliation en sera adressée aux Sous-Préfets, aux Présidents des Tribunaux de Grandes Instance et d'Instance, aux Présidents des Tribunaux paritaires des baux ruraux, au Président de la Chambre départementale de l'agriculture et au Président de la Chambre des Notaires.

Fait à ORLÉANS, le 05 mars 2018

Signé le Préfet, Jean-Marc FALCONE

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative :

- un recours gracieux, adressé à :

M. le Préfet du Loiret

181, rue de Bourgogne 45042 ORLEANS CEDEX ;

- un recours hiérarchique, adressé au(x) ministre(s) concerné(s) ;

Dans ces deux cas, le silence de l'Administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

- un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif :

28, rue de la Bretonnerie 45057 ORLEANS CEDEX 1.