



FDSEA DE HAUTE MARNE

Maison de l'Agriculture - 26 avenue du 109^e R.I. - 52011 CHAUMONT Cédex
Tél : 03 25 35 03 70 - Fax : 03 25 35 03 74

STATUT DU FERMAGE : *Note d'information*

(arrêtés préfectoraux des 26 septembre 2001 et 29 septembre 2008)

- Seuils d'application du statut du fermage**
- 1 hectare dans le Grand Bassigny (Bassigny, Amance, Apance, Vingeanne)
 - 2 hectares dans le reste du département
 - 0,5 hectare dans les communes non remembrées
- Date d'application**
- Baux conclus ou renouvelés après le 14 novembre 1997
 - A la fin de la 9^{ème} année pour les baux à long terme.

Valeurs locatives des biens fonciers terres, prés et pâtures

Première catégorie : 99,10 €/ha à 128,75 €/ha

Terres profondes, prés ou pâtures de très bonne fertilité sans humidité excessive, d'accès facile, sans présence de pierres, non inondables, sans relief ou sur faible pente, convenant à toutes productions.

Deuxième catégorie : 68,61 €/ha à 99,10 €/ha

Terres, prés ou pâtures au sous-sol assez perméable, ou de plateau de profondeur moyenne, avec présence éventuelle de pierres, mais permettant un labour normal, souffrant peu de l'humidité ou de la sécheresse en année normale.

Troisième catégorie : 29,65 €/ha à 68,61 €/ha

Terres, prés ou pâtures ne répondant pas aux définitions ci-dessus, terres nécessitant notamment un drainage ou sur pente prononcée, ou très superficielles, craignant la sécheresse.

Des caractéristiques supplémentaires sont prises en compte pour majorer le tarif de location à savoir :

- Supplément clôture : 8,45 €/ha à 25,41 €/ha

Lorsque les biens loués sont clos, il sera ajouté au tarif de base un supplément de prix justifié par le coût d'implantation et d'entretien (selon la définition du contrat type départemental) compris entre 8,45 € et 25,41 €/ha selon l'état d'entretien déterminé par l'état des lieux ou le constat établi à chaque renouvellement du bail.

Pour les baux à long terme, lorsque les biens ont été loués comme clos, le supplément sera appliqué en fonction de l'état des lieux à l'expiration de la première période de 9 ans.

Ne seront prises en compte que les clôtures défensives constituées de 4 fils ronces et de piquets espacés de 4 mètres environ.

- Supplément point d'eau : 4,24 €/ha à 12,85 €/ha

Lorsque la parcelle louée est une pâture et qu'elle est alimentée par un point d'eau, il sera appliqué une majoration maximale de 12,85 €/ha lorsque le point d'eau sera aménagé et permettra d'abreuver un troupeau pendant toute la période estivale.

Pour les points d'eau non aménagés (cas des sources ou des cours d'eau) avec un débit suffisant en période estivale, la majoration maximale sera de 8,72 €/ha.

Pour les points d'eau non aménagés et avec un débit insuffisant en certaines périodes, la majoration maximale sera de 4,24 €/ha. De même, les points d'eau branchés sur un réseau d'adduction d'eau potable feront l'objet d'une majoration maximale de 4,24 €/ha, sachant que l'eau et la location du compteur seront payées par le preneur.

Valeurs locatives des bâtiments d'exploitation

Première catégorie : 1,98 € à 2,99 €/ m²

Bâtiments fonctionnels en très bon état d'entretien adaptés et aménagés pour répondre aux besoins d'une exploitation moderne et conforme à la réglementation.

Deuxième catégorie : 1,48 € à 1,98 €/ m²

Bâtiments en bon état général d'entretien, fonctionnels mais ne disposant pas des aménagements adaptés aux besoins d'une exploitation moderne. Bâtiments facilement adaptables aux exigences de la réglementation comprenant un branchement électrique et un branchement d'eau sur le réseau public.

Troisième catégorie : 0,50 € à 1,48 €/ m²

Autres bâtiments

Valeurs locatives des bâtiments d'habitation

La valeur locative des bâtiments d'habitation est définie en fonction des catégories énumérées ci-dessous

Première catégorie : 322,18 € à 429,58 €/mois

Maison d'une surface habitable d'au moins 100 m². Bien isolée thermiquement, très bien équipée (chauffage central, wc, salle d'eau...) avec une dépendance couverte de plus de 15 m².

Deuxième catégorie : 214,79 € à 322,18 €/mois

Maison d'une superficie habitable d'au moins 90 m², disposant de tous les éléments de confort de base (eau, électricité, chauffage central, wc, salle d'eau).

Troisième catégorie : 107,39 € à 214,79 €/mois

Autres maisons d'habitation disposant des éléments suivants : eau, électricité, wc, salle d'eau.

L'indexation se fait selon l'indice du coût de la construction.

Charges annexes à rembourser par le locataire au propriétaire

IMPÔTS FONCIERS

1/5ème de la taxe communale (sauf accord contraire entre les parties), + 8% de frais de confection de rôles et dégrèvements.

50% de la taxe Chambre d'Agriculture + 8% de frais de rôle et dégrèvements.

Cette quote part d'impôts fonciers doit être calculée à partir du revenu cadastral des biens loués.

REDEVANCES ASSOCIATION FONCIÈRE

50% lorsqu'il s'agit d'un premier remembrement (sauf accord contraire entre les parties).

100 % lorsqu'il s'agit du second remembrement (sauf accord contraire entre les parties)



Pour tous renseignements complémentaires s'adresser à la FDSEA (Tél : 03 25 35 03 70)