



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PREFECTURE DE VAUCLUSE

Direction départementale  
des Territoires  
Service Économie Agricole  
Affaire suivie par Jean-Michel BRUN  
Tél : 04 90 16 21 44  
Télécopie : 04 90 16 21 84  
Courriel : jean-michel.brun@vaucluse.gouv.fr

### **ARRETE N °EXT2011-10-20-0298 DDT du 20 octobre 2011 RELATIF AU STATUT DU FERMAGE ET DU METAYAGE**

**LE PREFET DE VAUCLUSE**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur,**

Vu le Code Rural, Titre 1<sup>er</sup> du Livre Quatrième, relatif au Statut du Fermage et du Métayage,

Vu la loi n° 75.632 du 15 juillet 1975 portant modification du statut du fermage,

Vu l'Arrêté Préfectoral du 19 octobre 2009 relatif au statut du Fermage et du Métayage,

VU l'arrêté n° SI2011-05-03-0010PREF du 3 mai 2011 donnant délégation de signature à M. Olivier MORZELLE, directeur départemental des territoires de Vaucluse ;

Vu l'avis émis par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux dans sa séance du 19 octobre 2011,

Sur proposition de Madame la Secrétaire Générale de Vaucluse,

#### **Arrête :**

#### **Article 1**

Le Département de Vaucluse est divisé en six zones correspondant aux régions de la nomenclature fixées par l'Institut National des Statistiques et des Enquêtes Économiques :

- zone 1 : le Comtat
- zone 2 : le Tricastin
- zone 3 : la Basse Vallée de la Durance
- zone 4 : les Monts de Vaucluse, du Ventoux et du Luberon
- zone 5 : les Baronnie

- zone 6 : le Plateau de Saint Christol

La liste des communes par petites régions est annexée au présent arrêté.

## Article 2 – Parcelles ne constituant pas un corps de ferme

Une dérogation aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8 (alinéa 1), L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3 peut être accordée en vertu de l'article L. 411-3 du Code rural, aux parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole dont la superficie maximum est définie ainsi :

Nature des cultures	
Cultures générales	1 ha 50
Prairies irriguées	0 ha 60
Cultures irriguées	0 ha 40
Vignes situées en zone d'appellation d'origine contrôlée	0 ha 25
Vignes VDQS – vignes à raisins de table, arbres fruitiers	0 ha 50
Vignes à vin de table et vignes mères	0 ha 60
Lavandes et lavandins	1 ha
Asperges	0 ha 60

Il peut également être dérogé dans les mêmes conditions pour la parcelle entourant une maison d'habitation ou contiguë, avec sol supportant la maison, non comprise dans un bail rural, à la condition que cette parcelle ne dépasse pas une superficie de 1 hectare.

Toutefois, une parcelle enclavée et cultivée par l'exploitant des parcelles limitrophes, reste soumise à l'application du statut du fermage, quelle qu'en soit la superficie.

## Article 3 – Calcul du montant du fermage et mode de paiement

Le montant du fermage est exprimé en monnaie, en fonction de minima et de maxima fixés par arrêté préfectoral après avis de la Commission paritaire départementale des baux ruraux.

Toutefois, le prix des locations des vignes, raisins de table, lavande et lavandin sera obtenu en appliquant aux quantités de denrées définies le prix des denrées défini chaque année par arrêté préfectoral après avis de la Commission paritaire départementale des baux ruraux.

L'échéance des baux pourra être fixée à un ou deux termes chaque année.

## Article 4 – Denrées de base servant au calcul du prix du bail

Les quantités de denrées à retenir pour le calcul du prix du fermage des plantations pérennes sont comprises entre une limite maximum et minimum fixée dans le tableau ci-après

Les quantités de denrées sont exprimées dans les unités suivantes :

- vins d'Appellation et V.D.Q.S. : en litres
- vins de table : en litres

	Quantité de Kg/ha	
	Minima	Maxima
Raisin de table Muscat	333	1000
Raisins de table divers	333	1000

- lavande et lavandin : en kilogrammes d'essence du produit considéré

## Vignes

	Quantité de litres de vin/ha	
	Mini	Maxi
Chateauneuf du Pape	333	700
Gigondas	333	700
Vacqueyras	333	700
Muscat de Beaumes de Venise	333	600
Côtes du Rhône Village nommé	333	850
Côtes du Rhône Village sans nom de commune	333	850
Côtes du Rhône Régional	333	1.000
Côtes du Ventoux	333	1.000
Côtes du Luberon	333	1.000
Cuve ordinaire	466	1.400

*baux conclus après le 1<sup>er</sup> novembre 2007 ou baux modifiés depuis cette date en accord entre les parties*

	Quantité de litres de vin/ha	
	Mini	Maxi
Cru rouge Beaumes de Venise	333	700

*baux conclus après le 1<sup>er</sup> novembre 2010 ou baux modifiés depuis cette date en accord entre les parties*

	Quantité de litres de vin/ha	
	Mini	Maxi
Cru rouge Rasteau	333	700

Les catégories polyculture, cultures légumières de plein champs, cultures maraîchères sont définies comme suit :

- polyculture : céréales, pommes de terres de conserve, tomates de conserve, melons de coteaux, graines potagères, prairies autres que les prairies de Montfavet, vignes mères.
- Cultures légumières de plein champ : tomates de saison, pommes de terre précoces, melons après le 1<sup>er</sup> août, choux-fleurs.
- Cultures maraîchères : tomates primeurs, fraises, pommes de terre primeurs, melons avant le 1<sup>er</sup> août.

Les quantités définies ci-dessus, pour les meilleures terres de culture dans chaque région, s'entendent pour des biens en état de production normale, en bon état d'entretien, les conditions de cultures sont celles couramment pratiquées à la date de publication du présent arrêté.

## Article 5 – Classification des terres

Dans chaque région agricole, les terres seront classées dans diverses catégories définies d'après les critères exprimés dans le tableau ci-après, par nature de culture. Chacun de ces critères est mesuré par une note comprise entre un minimum et un maximum définis dans le tableau. Pour une parcelle ou un groupe de parcelles homogènes, on totalisera les notes adoptées d'un commun accord entre les parties et on obtiendra une valeur comprise entre 20 et 100.

### Polyculture et prairies

- nature et qualité des sols	20 – 60
- régime d'écoulement des eaux	0 – 20
- commodités d'exploitation	
- superficie de la parcelle	0 - 20

Une majoration au plus égale à 10 points pourra être appliquée pour l'irrigation.

### Cultures légumières de plein champ

- nature et qualité des sols	20 - 50
- arrosage	0 – 15
- abris – exposition	
- écoulement des eaux	0 – 15
- commodités d'exploitation	0 – 20

### Maraîchage

- nature et qualité des sols	10 – 30
- arrosage	5 – 20
- abris	5 – 20
- régime des eaux	0 – 10
- exposition	0 – 10
- commodités	0 – 10

### Vergers

- qualité	10 – 30
- disponibilité en eau, naturelle ou artificielle	0 – 15
- abris – exposition	5 – 20
- état plantation	5 – 20
- commodités – superficie	0 – 15

### Vignes

- qualité – nature	15 – 50
- état plantation	5 – 20
- commodités – superficie – écoulement	0 – 30

La valeur locative à l'hectare pour la parcelle ou le groupe de parcelles homogènes sera déterminée en pourcentage des quantités maxima de denrées définies à l'article 4, selon le tableau ci-après :

Note comprise entre :

20 et 35	33 %
36 et 45	45 %
46 et 55	55 %
56 et 65	65 %
66 et 75	75 %
76 et 85	85 %
86 et 100	100 %

## Article 6 – Variation du prix des baux en fonction de la durée du bail

Les prix des baux pourront être affectés des majorations suivantes, en fonction des durées et appliquées aux taux définis à l'article précédent.

- Bail de 18 ans : + 30 %

### Article 7 – Dispositions particulières aux plantations

En cas de conclusion d'un bail pour des parcelles comportant de jeunes plantations ou destinées à en recevoir et établies par le propriétaire du fond loué, l'application du montant du fermage pour ces plantations ne pourra se faire qu'après une période minimum entre la date de plantation et l'entrée en production normale établie comme suit dans les conditions actuelles de cultures :

- abricotiers	7 ans
- cerisiers	8 ans
- pommiers	4 ans
- poiriers	7 ans
- pruniers	7 ans
- vignes	4 ans

Pendant cette période, le taux du fermage qui s'applique est le taux minimum des terres de polyculture.

### Article 8 – Loyer des bâtiments d'habitation.

**Article 8-1** – En vue de la détermination de leur valeur locative, les bâtiments d'habitation sont classés en 3 catégories, conformément à la description du tableau ci-dessous avec, pour chaque catégorie, les minima et maxima suivants (montant mensuel du loyer/m<sup>2</sup>):

Catégorie	Description	Mini	Maxi
Catégorie 1	Le bâtiment est en très bon état avec : Superficie mini 120 m <sup>2</sup> Au moins 4 chambres, un séjour, une cuisine, une salle de bain, de l'eau chaude et froide, un WC intérieur, un chauffage central, une isolation, des gouttières, une évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, un câblage électrique triphasé	4,17 €/m <sup>2</sup>	8,34 €/m <sup>2</sup>
Catégorie 2	Le bâtiment est en bon état avec : Superficie minimum de 50 m <sup>2</sup> 3 chambres, un séjour, une cuisine, une salle d'eau, de l'eau chaude et froide, un WC intérieur, une possibilité de chauffage dans chaque pièce.	3,70 €/m <sup>2</sup>	7,40 €/m <sup>2</sup>
Catégorie 3	Le bâtiment est en bon état avec : 2 chambres, une cuisine, une salle d'eau, de l'eau chaude et froide, un WC intérieur, une possibilité de chauffage dans chaque pièce.	2,77 €/m <sup>2</sup>	6,94€/m <sup>2</sup>

**Article 8-2** – Les valeurs seront actualisées chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques 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 loyer.

**Article 8-3** – Ces loyers s'appliquent aux nouveaux baux et lors du renouvellement des anciens baux.

**Article 9 – Détermination de la surface minimale pouvant être reprise par le propriétaire en vue de la construction d'une maison d'habitation**

La surface maximale pouvant-être reprise par un propriétaire en vue de la construction d'une maison d'habitation est fixée à 10% de la Surface Minimum d'Installation (SMI) plafonnée à 1 hectare.

**Article 10 – Détermination de la part de surface fonds loué susceptible d'être échangée en vue d'une meilleure exploitation**

La part maximale de surface de fonds loué susceptible d'être échangée pour assurer une meilleure exploitation est fixée à 10% du fonds loué.

**Article 11** – L'arrêté du 19 octobre 2009 est abrogé.

**Article 12** – Madame la Secrétaire Générale, Messieurs les Sous-préfets 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.

Avignon, le 20 octobre 2011

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Directeur Départemental des Territoires



Olivier MORZELLE

# DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

## Zone 1 – COMTAT

Althen les Paluds Aubignan Avignon Bédarrides Caderousse Camaret sur Aigues Carpentras Caumont sur Durance Cavaillon Châteauneuf de Gadagne Châteauneuf du Pape Cheval Blanc	Courthézon Entraigues sur Sorgues Isle sur Sorgue Jonquerettes Jonquières Lagnes Loriol du Comtat Maubec Mazan Monteux Morières les Avignon	Orange Pernes les Fontaines Pontet Robion Saint Saturnin les Avignon Sarrians Sorgues Taillades Thor Vedène Velleron
---	---	--

## Zone 2 – TRICASTIN

Bollène Buisson Cairanne Crestet Gigondas Grillon Lagarde Paréol Lamotte du Rhône Lapalud Mondragon	Mornas Piolenc Rasteau Richerenches Roaix Sablét Sainte Cécile les Vignes Saint Marcellin les Vaison Saint Romain en Viennois Saint Roman de Malegarde	Séguret Sérignan du Comtat Travaillan Uchaux Vacqueyras Vaison la Romaine Valréas Villedieu Violès Visan
--	---	---

## Zone 3 – BASSE VALLEE DE LA DURANCE

Bastidonne Beaumont de Pertuis Cadenet Lauris	Mérindol Mirabeau Pertuis Puget	Puyvert Tour d'Aigues Villelaure
--	--	--

## Zone 4 – MONTS DU VENTOUX DE VAUCLUSE ET DU LUBERON

Ansouis Apt Auribeau Barroux Bastide des Jourdans Beaucet Beaumes de Venise Beaumettes Bédoin Blauvac Bonnieux Buoux Cabrières d'Aigues Cabrières d'Avignon Caromb Caseneuve Castellet Crillon le Brave Cucuron Flassan Fontaine de Vaucluse	Gargas Gignac Gordes Goult Grambois Joucas Lacoste Lafare Lioux Lourmarin Malemort du Comtat Ménerbes Méthamis Modène Mormoiron Motte d'Aigues Murs Oppède Peypin d'Aigues Roque Alric Roque sur Pernes	Roussillon Rustrel Saignon Saint Didier Saint Hippolyte le Graveron Saint Martin de Castillon Saint Martin de la Brasque Saint Pantaléon Saint Pierre de Vassols Saint Saturnin d'Apt Sannes Saumane de Vaucluse Sivergues Suzette Vaugines Venasque Viens Villars Villes sur Auzon Vitrolles
--	---	--

## Zone 5 – BARONNIES

Beaumont du Ventoux Brantes Entrechaux	Faucon Malaucène Puymeras	Saint Léger du Ventoux Savoillan
--	---------------------------------	-------------------------------------

## Zone 6 – PLATEAU DE SAINT CHRISTOL

Aurel Lagarde d'Apt	Monieux Saint Christol	Saint Trinit Sault
------------------------	---------------------------	-----------------------