

FERMAGES INDICATIFS

des parcelles agricoles et des vignes

(valables dès le 1^{er} février 2004)

Vu la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, du 4 octobre 1985;

Vu le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, teneur du 26 novembre 2003, entré en vigueur le 1^{er} février 2004;

Vu l'ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles, du 11 février 1987, modifiée le 26 novembre 2003;

les fermages indicatifs des parcelles agricoles et viticoles sont les suivants :

1. PARCELLES AGRICOLES

Le fermage des parcelles comprend le fermage de base (tableau 1), défini en fonction des régions du canton (tableau 2). Il est adapté en fonction des conditions locales, du rapport de la parcelle avec l'exploitation et/ou de la durée de prolongation du bail. Le contingent laitier ne fait plus partie de la valeur de rendement, si bien qu'il n'est plus inclus dans le fermage.

Tableau 1 : fermage indicatif de base en Fr./ha (sans supplément pour regroupement, bonne situation et longue durée, ni déduction pour mauvaise voie d'accès)

Région	Profondeur utile	> 50 cm			30 - 50 cm			< 30 cm		
	Pente	< 18%	18 à 35%	> 35 %	< 18%	18 à 35%	> 35%	< 18%	18 à 35%	> 35%
	Qualité du sol									
I	Très bonnes terres	460.-			440.-	410.-	310.-			
	Sols pierreux ou sablonneux	360.-	335.-		350.-	325.-	250.-	340.-	315.-	245.-
	Terres noires	265.-			260.-			260.-		
II	Bonnes terres	425.-	390.-	300.-	400.-	370.-	285.-	390.-	360.-	275.-
	Sols pierreux ou sablonneux	340.-	315.-	245.-	325.-	305.-	240.-	315.-	290.-	230.-
III	Bonnes terres	390.-	360.-	275.-	345.-	320.-	250.-	315.-	290.-	230.-
	Sols pierreux ou sablonneux	315.-	295.-	230.-	280.-	265.-	215.-	245.-	230.-	190.-
IV	Toutes terres	315.-	295.-	230.-	315.-	295.-	230.-	245.-	230.-	190.-
V	Toutes terres	210.-	200.-	170.-	210.-	200.-	170.-	185.-	175.-	155.-

Tableau 2: définition des régions

Région I	L'Entre-deux-Lacs : Plateau de Wavre, Cornaux, Cressier et Le Landeron jusqu'au pied du vignoble. La plaine de l'Areuse. Le plateau de Bevaix : Boudry, Cortailod et Bevaix entre le lac et la ligne CFF du pied du Jura.
Région II	Des Râpes d'Hauterive jusqu'au Landeron, y compris Frochaux. De Boudry à Bevaix situé en amont de la ligne CFF du pied du Jura. La Béroche en totalité.
Région III	L'endroit de Lignièrès et d'Enges. Le milieu du Val-de-Ruz. Rochefort. Milieu du Val-de-Travers.
Région IV	L'envers de Lignièrès et d'Enges (Lordel). Les bords du Val-de-Ruz (La Côtière, Le Pâquier, Les Hauts-Geneveys). Brot-Dessous, Noiraigue et les bords du Val-de-Travers. Le Valanvron, Les Bulles et Les Dazenets (Les Planchettes), la Vallée de La Sagne et des Ponts.
Région V	Vallée de La Brévine, Le Cerneux-Péquignot, Les Bayards, Les Verrières, La Côte-aux-Fées et tout ce qui n'est pas compris dans les régions I à IV.

Tableau 3 : suppléments ou réductions

Taux	Motifs
+ 15 %	si la (ou les) parcelle(s) permet(tent) au fermier de mieux regrouper ses terres.
+ 15 %	si la (ou les) parcelle(s) est (sont) bien située(s) par rapport à l'exploitation principale du fermier
+ 15 %	si le bail est prolongé d'au moins 3 ans au-delà de la durée de prolongation légale (uniquement pour la durée de prolongation).
- 15 %	mauvaise voie d'accès : pas praticable avec une voiture de tourisme.
- 30 %	sur le fermage de base des pâturages des régions IV et V.

2. PARCELLES VITICOLES

2.1 Terrains viticoles nus

Fermage de base :

- situation moyenne (exposition est/nord-est ou ouest/nord-ouest, en région supérieure du vignoble) Fr. 15.- / are
- situation bonne (exposition est/sud-est ou ouest/sud-ouest) Fr. 18.- / are
- situation privilégiée (exposition sud-est et sud-ouest, en bas du vignoble) Fr. 22.- / are

Suppléments :

- 15 % au maximum, si le parchet permet un regroupement avec d'autres parchets exploités par le fermier;
- 15 % au maximum, si la durée de la prolongation va au moins 3 ans au-delà de la durée prescrite par la loi (durée initiale minimale de 15 ans et prolongation minimale de 6 ans) pour toute la durée de prolongation.

2.2 Valeur de la vigne

En plus du fermage dû pour le sol viticole (selon point 2.1. ci-dessus), il y a lieu de prélever un fermage pour la valeur de la culture en place, en fonction de l'âge de la culture et des installations :

- pour les cultures jusqu'à 10 ans Fr. 16.- / are
- pour les cultures de 11 à 15 ans Fr. 10.- / are
- pour les cultures de plus de 15 ans Fr. 5.- / are

3. RAPPELS UTILES

Les baux à ferme ne portant que sur des parcelles ne sont pas soumis à autorisation, alors que les baux à ferme portant sur des domaines restent soumis. Toutefois, un fermage dépassant la mesure licite peut faire l'objet d'une opposition : le fermage trop élevé est alors ramené au montant licite, sous réserve des suites pénales.

Le bail à ferme-type pour parcelles agricoles, vignes et entreprises agricoles, peut être retiré auprès de la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture, route de l'Aurore 4, 2053 Cernier, ☎ 032 889 36 30.

Pour le surplus, le service de l'agriculture, route de l'Aurore 1, 2053 Cernier, ☎ 032 889 37 00, renseigne les parties.

Cernier, le 26 avril 2004

**Service de l'agriculture
Route de l'Aurore 1
2053 Cernier**

**Commission d'opposition à
l'affermage complémentaire et
au fermage d'un immeuble
Route de l'Aurore 4
2053 Cernier**