



PRÉFÈTE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER

Service économie agricole

affaire suivie par C. JOLLIVET

Tel : 02.40.67.28.39

Fax : 02.40.67.28.71

ddtm-sea-is@loire-atlantique.gouv.fr

Arrêté fixant la valeur locative des parcelles viticoles louées en fermage et publiant le contrat type de bail à ferme pour les exploitations viticoles

LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE PRÉFÈTE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Officier de la Légion d'honneur
Commandeur de l'ordre national du Mérite

VU le code rural et de la pêche maritime, notamment les articles L 411-11 et L 411-12 ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 octobre 2012 modifié le 18 octobre 2014, fixant la valeur locative des vignes louées en fermage et publiant le contrat type de bail à ferme pour les exploitations viticoles ;

VU l'avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux de la Loire-Atlantique du 20/10/2017 ;

CONSIDÉRANT la nécessité de réviser l'arrêté préfectoral modifié du 30 octobre 2012 ;

ARRÊTE :

Article 1er

Le fermage relatif aux vignes et aux terres à planter en vigne, concerne les appellations, dénominations et cépages suivants :

Appellations d'Origines Contrôlées

- Muscadet
- Muscadet Sèvre et Maine
- Muscadet Coteaux de la Loire
- Muscadet Côtes de Grand Lieu
- Gros Plant du Pays Nantais
- Coteaux d'Ancenis Blanc
- Coteaux d'Ancenis Rouge et Rosé

· Identifications Géographiques Protégées (Vins de Pays)

- Blanc
- Rouge et Rosé

· **Vins sans Indication Géographique**

- Blanc
- Rouge et Rosé

Article 2 – Valeur locative

La valeur locative annuelle des vignes exploitées en fermage prend en compte pour une parcelle donnée :

- sa surface en hectares,
- un nombre d’hectolitres-fermage par hectare fixé en prenant en compte différents critères, dont les principaux sont les qualités foncières, l’état de la plantation, l’âge de la vigne, la densité de plantation,
- un prix de l’hectolitre-fermage déterminé annuellement pour chaque appellation, dénomination ou cépage en application de l’article 3 du présent arrêté.
- Les ceps manquants sont pris en compte également en application de l’article 4 du présent arrêté.

Valeurs locatives minimales et maximales

Les valeurs minimales et maximales du fermage des parcelles viticoles sont fixées selon la grille ci-dessous, en fonction de l’âge de la vigne et de la densité à la plantation.

Valeurs locatives minimales et maximales en hectolitres-fermage par hectare (hl/ha)			
Terre nue viticole	De 1.5 à 2.5 hl / ha		
Parcelles en vigne	Vigne âgée de 3 à 20 ans	Vigne âgée de 21 à 35 ans	Vigne de plus de 35 ans
Pour une densité à la plantation comprise entre 6500 et 7000 pieds / ha	De 8 à 11 hl / ha	De 7 à 9 hl / ha (quelle que soit la densité)	Valeur locative maximale : 6 hl/ha (quelle que soit la densité) Pas de valeur locative minimale
Pour une densité à la plantation comprise entre 5000 et 5500 pieds / ha	De 7 à 11 hl / ha		

Critères à prendre en compte pour la fixation du fermage

La grille ci-dessous liste les critères à prendre en compte et indique des fourchettes d’hectolitres – fermage (hl), constituant une base de négociation du fermage entre le preneur et le bailleur.

CRITERES	Vigne âgée de 3 à 20 ans	Vigne âgée de 21 à 35 ans	Vigne de plus de 35 ans
FONCIER			
Appréciation du terroir en fonction du sol, du climat et de l’investissement humain	De 1 à 4 hl	De 1 à 4 hl	De 1 à 4 hl
Sensibilité au gel	De 0 à 2 hl	De 0 à 2 hl	De 0 à 2 hl
Forme de la parcelle et longueur des rangs fixée à 100 mètres	Maximum 1 hl	Maximum 1 hl	Maximum 1 hl

Morcellement	De 0 à 1 hl	De 0 à 1 hl	De 0 à 1 hl
Plus-value si Clos, Domaine, ... avec dénomination si plus-value commerciale liée à la contractualisation reconnue	De 0 à 1 hl	De 0 à 1 hl	De 0 à 1 hl
Droits de plantation s'ils ont été apportés par le propriétaire avant le nouveau régime des autorisations appliqué depuis le 1 ^{er} janvier 2016	1 hl	1 hl	1 hl
Etat des installations en fils et poteaux	Maximum 1 hl	Maximum 1 hl	Maximum 1 hl
Etat du vignoble	De 1 à 3 hl	De 1 à 3 hl	De 1 à 3 hl
Décote liée à l'amortissement de la plantation	0	Moins 1 à moins 3 hl	Moins 3 à moins 7 hl

Article 3 - Prix de l'hectolitre-fermage et montant du fermage

Le prix de l'hectolitre-fermage pour chaque appellation, dénomination ou cépage est déterminé en tenant compte des 10 dernières campagnes, antérieures à l'année de récolte, auxquelles on enlèvera la meilleure campagne et la plus mauvaise. La moyenne des prix de campagne établie sur les huit campagnes ainsi retenues constituera le prix de l'hectolitre-fermage.

Les prix de campagne sont fournis :

- par INTERLOIRE pour les appellations et les Identifications Géographiques Protégées,
- par France AGRIMER pour les Vins Sans Indication Géographique.
- pour l'appellation Coteaux d'Ancenis blancs, il sera retenu le prix moyen de campagne constaté pour les appellations Coteaux d'Ancenis rouges et rosés, auquel sera appliqué un coefficient multiplicateur. Ce coefficient est fixé à 1,3 et sera révisé régulièrement, après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, indicativement tous les 3 ans.

Le montant du fermage annuel de la parcelle viticole est calculé à partir du nombre d'hectolitres-fermages défini selon les dispositions de l'article 2, multiplié par le prix de l'hectolitre-fermage défini ci-dessus, multiplié par la surface de la parcelle.

Article 4 - Prise en compte des ceps manquants

4-1- Cas des ceps manquants par causes d'origine mécanique

En règle générale, le remplacement des ceps détruits par l'action mécanique, telle que par l'utilisation d'une machine à vendanger, est à la charge du preneur.

Une expertise approfondie entre les deux parties pourra déterminer l'origine des manquants.

4.2 - Cas des ceps manquants provoqués par des causes naturelles telles que les maladies

- Pour les vignes sur les 20 premières années : l'achat du plant de remplacement est à la charge du bailleur. La plantation du cep est effectuée par le preneur.
- Pour les vignes âgées de 21 à 30 ans, un abattement est appliqué au montant du fermage, proportionnel au pourcentage de ceps manquants, dès lors que le bailleur n'assume plus de participer aux frais de complantation (frais d'achat des plants).
- Pour les vignes de plus de 30 ans, un abattement est appliqué au montant du fermage, proportionnel au pourcentage de ceps manquants.
- A partir d'un certain pourcentage de manquants, de l'ordre de 35%, le fermier peut entrer en négociation avec le bailleur pour envisager la modification du bail.

Article 5 - En cas de très graves déficits de récolte reconnus (au moins 30 % de pertes) provoqués par un sinistre climatique et reconnus par l'Administration, le bailleur et le preneur se concertent pour un aménagement du fermage qui ne pourra être inférieur à 20 % du prix du fermage dû sur la ou les parcelle(s) concernée(s).

Article 6 - Contrat type de bail à ferme

Le contrat type de bail à ferme concernant les vignes mentionné à l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 17 juillet 1997, modifié par arrêté du 27 octobre 1997 sus-visé, est abrogé et remplacé par celui figurant en annexe au présent arrêté.

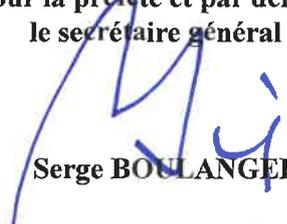
Article 7 - Les dispositions du présent arrêté entreront en vigueur le 1er mai 2018.

Article 8 - L'ensemble des articles de l'arrêté préfectoral du 30 octobre 2012, à l'exception de son article 8 sont abrogés.

Article 9 - Le secrétaire général et le directeur départemental des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire-Atlantique.

Nantes, le 11 AVR. 2018

La préfète,
Pour la préfète et par délégation,
le secrétaire général


Serge BOULANGER

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

Concernant les vignes

pour le département de la LOIRE-ATLANTIQUE

(annexe de l'arrêté préfectoral de 2018
fixant la valeur locative des parcelles viticoles louées en fermage
et publiant le contrat type de bail à ferme pour les exploitations viticoles)

Entre les soussignés :

M(nom et prénom), (profession),
Demeurant à :
ci-après dénommé(s) le BAILLEUR, d'une part,

M (nom et prénom), viticulteur et
Mme (nom et prénom), son épouse
Demeurant ensemble à :
ci-après dénommé(s) le PRENEUR, d'autre part.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 – DESIGNATION

M donne à titre de bail à ferme
à M et Mme qui acceptent conjointement et solidairement entre eux.

L'exploitation viticole sise commune de et par extension en celle
de d'une contenance totale de
comprenant les parcelles ci-dessous désignées ou jointes en annexe à l'aide d'un extrait du CVI.

(désignation très exacte des lieux, avec n° cadastral de chaque parcelle et contenance correspondante, le cépage et l'année de plantation).

Telle que la dite ferme existe, avec toutes ses dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie ni recours en raison de la contenance indiquée.

Article 2 – DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de (9 années au moins) entières et consécutives qui prendront effet le (date) pour finir à pareille époque de l'année (à compléter). Il est passé en vue de l'application de l'arrêté préfectoral en vigueur, relatif à la fixation de la valeur locative des parcelles viticoles louées en fermage.

A moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes de résiliation ou qu'il n'exerce le droit de reprise suivant les conditions définies par l'article L 411-47 du code rural et de la pêche maritime, il se renouvellera pour une durée identique.

Article 3 – USAGE ET ENTRETIEN DES BIENS LOUES

3.1- Etat des lieux

Un état des lieux sera obligatoirement établi à la signature du présent bail. L'état des lieux consistera en l'évaluation en nombre d'hectolitres-fermage des éléments entrant dans le calcul du montant du fermage. Pour chaque parcelle unitaire homogène, l'état des lieux consistera au minimum en l'indication de la nature du cépage et en la notation exhaustive de toutes les rubriques figurant dans l'arrêté préfectoral, relatif aux valeurs locatives des vignes exploitées en fermage. Il précisera l'apporteur des droits de plantation dans la mesure où il est différent du propriétaire.

Si la location comprend des bâtiments d'exploitation, un état descriptif détaillé devra en être dressé entre les parties.

3.2- Conservation des biens loués

Le preneur prendra les biens loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance. Il en jouira en fermier de bonne foi, sans y commettre ni souffrir qu'il soit commis aucun abus ou malversation. Si la location comporte des bâtiments, il entretiendra ceux-ci en bon état de réparations locatives, dans les conditions prévues au code rural et de la pêche maritime.

Il veillera à la conservation de la propriété. Par ailleurs, il devra informer de suite le propriétaire de toutes usurpations, déplacement de bornes, établissement de servitudes, sous peine d'en être personnellement responsable.

3.3- Entretien

Le preneur devra, pendant le cours du bail, entretenir les biens loués en bon état de réparations locatives, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté ni par force majeure. Il entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés compris dans les biens loués. Il maintiendra les talus et clôtures limitrophes des voisins en bon état ; les haies devront être taillées régulièrement. Il ne pourra pas supprimer les haies limitrophes sans l'autorisation préalable du bailleur.

Il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du bailleur. Conformément à l'article [L. 411-28](#), alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime, le preneur notifiera son projet au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'absence de réponse écrite du bailleur dans le délai légal vaudra accord de ce dernier.

3.4- Obligation de culture

Le preneur s'engage à cultiver, façonner, traiter la vigne en temps et saison convenables, suivant l'usage du pays et compte tenu des techniques couramment utilisées. La taille devra être effectuée conformément aux règles précisées dans le cahier des charges de l'appellation concernée. Il s'engage également à conserver le sol en bon état agronomique.

Il ne pourra changer la nature ni l'espèce du plant de la vigne louée, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

3.5- Remplacement suite à accidents mécaniques

Tant que les vignes n'ont pas atteint l'âge de 35 ans, le preneur sera tenu de remplacer à ses frais tous ceps de vignes détériorés accidentellement.

Le preneur entretiendra en bon état les installations existantes : poteaux, fils de fer..., les matériaux étant fournis par le bailleur.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de terres louées nues.

3.6- Renouvellement suite à maladies du bois

Toute vigne âgée de 3 à 20 ans comportant des ceps morts devra être renouvelée, sauf accord entre les parties. La plantation est aux frais du preneur, les plants de vigne étant fournis par le propriétaire.

La désignation des parcelles ou parties de parcelles à renouveler, l'échelonnement de ces opérations dans le temps sont arrêtés d'un commun accord entre bailleur et preneur. Les preneurs seront tenus d'assurer les travaux de renouvellement du vignoble à la demande du bailleur, celui-ci prenant en charge les frais de plantation.

Pour les vignes de 21 à 30 ans, un abattement du loyer proportionnel au pourcentage de ceps manquants sera mis en œuvre, dès lors que le bailleur n'assure plus la participation aux frais de complantation.

Pour les vignes de plus de 30 ans, un abattement systématique du loyer, proportionnel au pourcentage de ceps manquants sera mis en œuvre.

Par ailleurs, à partir d'un pourcentage de ceps manquants de l'ordre de 35%, le fermier peut entrer en négociation avec le bailleur pour envisager la modification du bail.

3.7- Charges et conditions particulières

3.7.1- Plantations nouvelles réalisées par le preneur

Deux cas peuvent se présenter :

- Les plantations nouvelles de vignes doivent être autorisées :
Toute plantation nouvelle de vignes devra être autorisée préalablement par le bailleur. Une convention sera signée entre les parties, précisant notamment les cépages, porte-greffe, tuteurage, densité de plantation, l'écartement des rangs et leur orientation.
- Les plantations nouvelles sont prévues et autorisées dans le bail :
D'un commun accord entre les parties, les terres présentement louées sont destinées (*en totalité ou en partie*) à être plantées en vigne par le preneur à ses frais exclusifs. Le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à effectuer lesdites plantations sur les parcelles (*Préciser les références cadastrales des parcelles devant être plantées, et la superficie devant être plantée sur chaque parcelle*), dans les conditions suivantes (*Précisant notamment les cépages, porte-greffe, tuteurage, densité de plantation, l'écartement des rangs et leur orientation*).

Le preneur s'oblige à souscrire toutes déclarations et à solliciter toutes autorisations administratives requises.

La déclaration de plantation sera faite par le preneur, sous sa responsabilité, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

3.7.2- Accession aux plantations

Conformément aux dispositions des articles 546 et 551 et suivants du code civil, le bailleur accédera à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué au fur et à mesure de leur réalisation.

Article 4 – INDEMNISATION DE PLUS VALUE AU PRENEUR SORTANT

L'indemnisation du preneur sortant qui a apporté des améliorations au fonds loué, notamment celle due pour la plantation de la vigne si le preneur en a assumé totalement les frais, suite à accord écrit préalable du bailleur, sera réglé conformément aux articles L 411.69 à L 411.73 du code rural et de la pêche maritime.

Article 5 – ASSURANCES, IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra acquitter exactement tous impôts personnels de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Sur présentation de justificatifs, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L 415-3, alinéa 3 et L 514-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément à l'article 1395 G du code général des impôts, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties doit être intégralement rétrocédé au fermier.

Dans le cas d'une plantation réalisée par le preneur sur une terre nue, celui-ci devra augmenter sa contribution au paiement de la taxe foncière auprès du bailleur.

Article 6 – SINISTRES CLIMATIQUES

En cas de très graves déficits de récolte reconnus (au moins 30 % de pertes) provoqués par un sinistre climatique et reconnus par l'Administration, le bailleur et le preneur se concertent pour un aménagement du fermage qui ne pourra être inférieur à 20 % du prix du fermage dû, sur la ou les parcelle(s) concernée(s).

Article 7 – MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel exprimé en espèces représentant une certaine quantité de vins en fonction des appellations/dénominations récoltées. Le fermage est payable l'année suivant la récolte en deux échéances égales : la première au 1^{er} mai, la seconde au 1^{er} novembre. En cas de sortie, le fermage sera exigible en totalité suivant un échéancier convenu entre les deux parties.

Les cours moyens des différentes appellations/dénominations à retenir pour le règlement des fermages de vignes seront publiés chaque année par arrêté préfectoral, à l'issue de chaque campagne.

Article 8 – MONTANT DU FERMAGE

Dès lors qu'une plantation est assurée par le preneur (avec fourniture du matériel végétal), l'assiette du fermage est la même que pour la location en terre nue viticole.

Pour une parcelle donnée, déjà plantée, une appellation, une dénomination ou un cépage déterminé, le montant annuel du fermage tient compte des trois éléments suivants :

- Sa surface exprimée en hectare,
- Un nombre d'hectolitres-fermage par hectare négocié entre les deux parties sur la base de l'arrêté préfectoral en vigueur,
- Une valeur annuelle du prix de l'hectolitre-fermage, selon l'appellation, la dénomination ou le cépage, arrêté annuellement par le Préfet.

Article 9 – CLAUSES GENERALES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties décident d'en référer aux usages locaux qu'ils déclarent l'un et l'autre parfaitement connaître.

Les contestations qui pourraient surgir quant à la mise en application du présent bail seront tranchées par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, à la requête de la partie la plus diligente.

Article 10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à

Article 11 – MODIFICATION

Le présent bail est passé en vue de l'application du statut du fermage. En cas de modification de ce statut, il devra être adapté aux nouvelles modalités.

Article 12 – FRAIS

12.1- Enregistrement optionnel

Le bailleur déclare soumettre le présent bail à la TVA, conformément à l'article 260-6° du CGI. A ce sujet, il précise que le preneur est redevable de la TVA, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le présent bail sera enregistré au droit fixe et le bailleur s'engage à déposer sa déclaration d'option dans le plus bref délai à la recette de

12.2- Frais

Le montant des frais engendrés par ce bail sera supporté par moitié entre le bailleur et le preneur.