PRÉFECTURE du RHONE

Direction Départementale
de l'Agriculture et de la Forêt

☎ 04.72.61.37.43

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT des ARRÊTES du PRÉFET

N° 2003-4509

LE PREFET de la ZONE de DEFENSE SUD EST
PRÉFET de la RÉGION Rhône-Alpes
PRÉFET du RHÔNE
Officier de la Légion d'honneur

OBJET : Arrêté fermage viticole Beaujolais

VU le Code Rural et notamment les articles L 411-1 à L 411-24 relatifs au bail à ferme,

VU l'arrêté préfectoral n° 722-79 du 20 septembre 1979 relatif au fermage viticole,

VU l'avis émis par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux en date du 8 octobre 2003,

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture du Rhône,

ARRÊTE

ARTICLE 1er : Le présent arrêté détermine les conditions de location des exploitations viticoles situées dans le département du Rhône sur les aires d'appellation Beaujolais – Beaujolais-Villages et Crus du Beaujolais. Les articles n° 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 de l'arrêté préfectoral n° 722-79 du 20 septembre 1979 sont abrogés et remplacés par les dispositions suivantes :

ARTICLE 2 : Application statut du fermage :
Le bail devra préciser la localisation, la surface et les références cadastrales des parcelles louées.
La superficie maximum des parcelles de terrains ne constituant ni un corps de ferme, ni des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles des dérogations peuvent être accordées conformément à l'article L 411-3 du code rural, est fixée à :

- 10 ares sans bâtiment pour les terrains pouvant prétendre à une appellation et situés dans le cadastre viticole.
- 5 ares si la parcelle est incluse dans un îlot viticole de plus de 10 ares, sans contrevenir au seuil prévu en application de l'article L 411.57 du Code Rural.
- Pour les terrains autres, agricoles, se reporter à l'arrêté préfectoral les concernant.

Le présent arrêté ne s'applique pas aux bois, landes, terres vaines, rochers, terrains non agricoles.

ARTICLE 3 : Etat des lieux :
Il devra établir, par parcelle cadastrale, partie de parcelles louées ou îlot de plusieurs parcelles, la surface, l'état du terrain, l'accès, la forme, la pente, l'érosion, le microclimat et l'état des plantations, l'âge des vignes, la densité et l'écartement des pieds, l'état du palissage, le pourcentage de pieds manquants, l'état sanitaire, la pédologie. Il devra rappeler le rendement moyen connu des cinq dernières années. Les années qui ont subi un aléa climatique réduisant la récolte de plus de 50 % sont remplacées par les années immédiatement précédentes.

L'état des lieux des bâtiments loués doit faire apparaître la nature et l'état des matériaux, installations et équipements.

Un état des lieux type est proposé en annexe 1.

.../...

ARTICLE 4 : Fermage non viticole :

- Lorsque l'exploitation comprend des biens non viticoles notamment terres labourables, prés, bâtiments d'élevage, pépinières, terrains fruitiers, terrains horticoles, terrains maraîchers, le montant du fermage de ces biens est calculé selon les règles des arrêtés préfectoraux en vigueur les concernant.

- Les terrains AOC non plantés entrent dans cette catégorie.

ARTICLE 5 : Calcul du fermage viticole :

5.1 - Aucun fermage n'est dû sur une jeune plantation tant qu'elle n'ouvre pas droit à son appellation d'origine contrôlée.

5.2 - Le fermage est fixé en litres de l'appellation correspondant à la parcelle ou sous parcelle ou îlot de parcelles figurant au bail en référence au casier viticole informatisé.

Le fermage minimum est de 600 litres
Le fermage maximum est de 1 100 litres
Le calcul du fermage est effectué à partir de 1 100 litres par hectare et minoré en fonction des critères suivants :

Critères concernant la topographie	Descriptif	Minorations en litres par hectare
1. Accès		
	Chemin < à 3,5 mètres	5 à 10 litres
	Accès difficile	15 à 30 litres
2. La pente et le dévers		
	de 10 à 30 % ou dévers de 3 à 5 %	15 à 50 litres
	30 % ou dévers > à 5 %	50 à 100 litres
3. Erosion		
	Erosion difficile à prévenir	15 à 30 litres
	Erosion nécessitant des travaux annuels de protection ou d'enherbement	30 à 60 litres
4. Surface		
	de 0,80 ha à 1,50 ha	5 à 10 litres
	de 0,20 ha à 0,80 ha	10 à 20 litres
	< à 0,20 ha	20 à 40 litres
5. Forme		
	Ilots inférieurs à 1,5 ha ayant une forme autre que rectangle	5 à 10 litres
6. Présence de boisement et d'habitat (sauf locaux loués au preneur)	< à 30 mètres	10 à 20 litres
	de 30 à 60 mètres	5 à 10 litres
7. Microclimat	Altitude > 400 mètres et exposition nord	10 à 20 litres
	Altitude > à 500 mètres	20 à 40 litres
	Zone gélive de printemps	10 à 40 litres de la surface gélive
8. Age moyen	de 60 à 80 ans	15 à 30 litres
	> à 80 ans	30 à 60 litres
9. Pourcentage de pieds manquants ou malades par rapport à la densité à la plantation ou à la date de modification volontaire de la densité	De 10 à 20 %	15 à 30 litres
	> à 20 %	30 à 50 litres
10. Densité	de 9 000 à 10 000 pieds / ha	10 à 20 litres
	> à 10 000 pieds / ha	40 litres
11. Ecartement entre les rangs	< 1,30 m	5 litres
	≤ 1,20 m	10 litres
	≤ 1,10 m	20 litres

.../...

12. Etat du palissage	Palissage nécessitant des remplacements (fils, piquets) lors de l'état des lieux fait lors de la prise à bail	10 à 20 litres
	Mauvais état ou absence de palissage nécessaire	15 à 30 litres

5.3 - Fixation du fermage : le fermage s'exprime en litres.

La valeur du litre de chaque appellation est établie par arrêté préfectoral qui fixe ensuite en monnaie le fermage minimum et maximum à l'hectare.

5.4 - Bâtiments d'exploitation viticole et locaux vendangeurs :

5.4.1 - La valeur du point viticole est fixée chaque année par arrêté préfectoral selon le cours moyen des denrées et suivant les modalités de calcul fixées en annexe 2.
Le fermage des bâtiments est calculé en points en fonction de la constitution et de leurs équipements selon le barème ci-dessous :

Charpente – couverture	11,5 points / 100 m²
Sol dalle béton 0,12	6 points / 100 m²
Dalle armée pour circulation véhicules	8 points / 100 m²
Mur moellons (20 cm) ou pierres	7 points / 100 m²
Mur béton banché épaisseur 20 cm	15 points / 100 m²
Bardage bois, tôle ou translucide	7 points / 100 m²
Plancher intermédiaire soit bois (solive + plancher) soit dalle béton	10 points / 100 m²
Enduit extérieur sur mur	3,5 points / 100 m²
Isolation intérieure du mur, mur isolant	4 points / 100 m²
Isolation sol avec chape 5 cm	8 points / 100 m²
Isolation plafond	3,5 points / 100 m²
Carrelage sol	11 points / 100 m²
Carrelage mur faïence	8 points / 100 m²
Plinthe	4,5 points / 100 ml
Chéneaux y compris descente	11 points / 100 ml
Fenêtre	0,50 point / m²
Porte	0,40 point / m²
Porte isolante	1 point / m²
Portail de + 3 m²	0,30 point / m²
Electricité par prise ou point lumineux	0,50 point / unité
Electricité : supplément néon 2 x 36 W	0,12 point / unité
Electricité : supplément néon 1 x 36 W	0,10 point / unité
Electricité : supplément prise Force 3 fils + terre	0,15 point / unité
Electricité : supplément installation 24 volt	0,40 point / unité
Evier, douche et wc posés et raccordés	0,50 point / unité
Robinet	0,40 point / unité
Arrivée d'eau hors gel	1 point / unité
Collecte et évacuation des eaux vers collecteur	0,5 point / unité

5.4.2 - Cuverie fixe : Fermage indépendant du fermage des bâtiments d'exploitation.

Le fermage est calculé sur le volume d'hectolitres logé pour chaque type de cuve fixe comme suit :

Cuve béton : 0,15 point/hl logé
Cuve béton revêtu : 0,20 point/hl logé
Cuve inox : 0,30 point/hl logé

Cette valeur correspond à des fermages sur cuves de moins de 25 ans dite "valeur à neuf".

.../...

Abattements :

- les cuves âgées de plus de 25 ans subissent automatiquement un abattement de 50 % sur la "valeur à neuf" ci-dessus.
- lorsque les cuves présentent des défectuosités importantes ou ne sont plus fonctionnelles (notamment accès malaisé, porte et robinetterie mal placées, matériaux en mauvais état, etc...) un abattement de 10 à 50 % sera appliqué sur la valeur à neuf.

L'entretien des cuves et l'assurance sont à la charge du preneur.

5.4.3.- 1 - Les points exprimés aux articles 5.4.1 et 5.4.2 représentent le maximum attribué pour des éléments en bon état d'utilisation, fonctionnels et bien agencés.

5.4.3.- 2 - Toute défectuosité constatée entraînera, par accord entre les parties, une diminution de points sur le poste concerné.
La remise en état de cet élément du bâtiment par le bailleur entraînera le réajustement du nombre de points dès l'année suivant l'achèvement des travaux.

5.4.3.- 3 - Pour un bâtiment construit depuis moins de 10 ans, un coefficient de majoration de 1.20 sera appliqué pendant neuf années de location.

5.4.3.- 4 - En cas de bâtiments non fonctionnels ou mal agencés au regard des normes d'exploitation et de mécanisation courantes de la région, il sera appliqué un coefficient de minoration entre 0.9 et 0.5 par accord entre les parties.

5.4.3.- 5 - Valeur d'accès à l'ensemble des bâtiments principaux de l'exploitation :

• Accès goudronné ou équivalent.....	5 points
• Largeur minimum cinq mètres.....	5 points
• Pente inférieure à 8 %.....	5 points
• Plate forme de manœuvres goudronnée pour camion et semi-remorques.....	5 points
Soit un total maximum de.....	20 points pour l'exploitation
• Réduction pour accès dangereux (route très passagère ou dans un virage).....	moins 5 points

Dans tous les cas :

Le fermage minimum est fixé à 26 points viticoles hors cuverie.

Le fermage maximum est fixé à 780 points viticoles hors cuverie.

En cas d'utilisation des bâtiments par plusieurs preneurs, la proportion de fermage dû par chacun sera calculée au prorata des surfaces vinifiées par chacun des preneurs.

5.5 - <u>Bâtiments à usage d'habitation</u> : le fermage est calculé en application des règles des arrêtés préfectoraux en vigueur, et des règles d'indexation.

5.6 - <u>Les parts sociales des caves coopératives</u> sont mises gratuitement à la disposition du preneur pour la durée du bail et ses renouvellements avec clause de retour des parts au bailleur en fin de location. Pendant cette durée, les intérêts éventuels des parts sociales seront versés au preneur, lequel supporte le coût des investissements.

Toute augmentation de capital portant sur les parts existantes incombe au preneur, lequel à son départ devra être remboursé par le bailleur. L'acquisition de nouvelles parts pour des apports nouveaux bénéficiant au fond loué est à la charge du bailleur.

Le preneur peut quitter la cave avec l'autorisation du bailleur ou du tribunal paritaire dans le respect des règles coopératives et en particulier celles concernant les obligations d'apport.

.../...

ARTICLE 6 : Montant du fermage de l'exploitation :

La valeur locative d'une exploitation viticole est calculée par addition des fermages s'appliquant aux diverses catégories de biens donnés à bail y compris les biens non viticoles en application de l'article 3 de l'arrêté fermage polyculture du 18 mars 1998 d'une part et l'article 5 ci-dessus d'autre part. L'évolution du fermage suit les règles propres à chacun des biens.

6.1 - Paiement du fermage : Le mode de paiement prévu au contrat est valable pour toute la durée du bail : il peut être réalisé en espèces ou en nature sur la totalité ou sur partie du fermage.

6.2 - Paiement en espèces : le fermage est payable en monnaie ayant cours légal, à terme échu le 11 novembre et au plus tard le 31 décembre suivant la récolte de l'année sauf en cas d'accord écrit du bailleur pour un paiement ultérieur.
Un acompte correspondant à la part des impôts fonciers des biens loués sera payé par le preneur sur demande du bailleur (cet acompte sera payé avant l'expiration du délai de paiement des impôts fixé par les services fiscaux).

6.3 - Paiement en nature : Un accord écrit entre les parties doit en fixer les modalités. Il se fait :

- soit par la remise en vrac de vin loyal et marchand agréé dans l'appellation correspondante : la valeur du fermage vigne est arrêtée en litres selon les règles de l'article 5-2 et minorée de 5 % pour les crus et de 7 % pour les autres appellations.

  La valeur du fermage bâtiment d'exploitation exprimée en euros sera transformée en litres par référence à la valeur du fermage vigne arrêtée en litres selon les règles de l'article 5-2.

- soit par la remise de vins en bouteilles.

  Les valeurs du fermage vigne et du fermage bâtiment sont fixées comme pour la remise en vrac. Les frais d'embouteillage (fournitures et main d'œuvre) seront à la charge du bailleur sur présentation par le preneur des factures détaillées.

ARTICLE 7 : Rôle et obligations des parties :

7.1 - Le bailleur doit :

- garantir la contenance des surfaces louées et la conformité des plantations aux réglementations viticoles en vigueur,
- assurer la qualité des plantations louées et, dans ce cadre, il doit prendre à sa charge les dépenses liées aux opérations de déracinage, sous-solage, défonçage, hersage, désinfection du sol (en respectant les préconisations du service de la protection des végétaux), d'amélioration foncière, de fumure de fond, de fourniture des plants greffés soudés, de fourniture des matériels de palissage et de protection des ceps contre les dégâts de gibier,
- fournir le matériel de palissage quand les plantations sont mises à sa charge.

7.2 - Le preneur doit :

- assurer la conduite de l'exploitation,
- veiller à l'intégrité des limites du fond,
- entretenir la vigne et le palissage en respectant la réglementation viticole en vigueur,
- procéder à l'arrachage des ceps en cas de renouvellement de plantation,
- éventuellement, proposer chaque année par écrit au bailleur la surface et la localisation des arrachages et plantations en renouvellement et (ou) en extension qu'il serait souhaitable de réaliser, et cela en faisant référence à un protocole d'accord fait lors de la signature du bail et modifiable ultérieurement par accord entre les parties. Le choix du mode de conduite, le choix du porte-greffe et du greffon doivent être précisés dans ce protocole.

.../...

ARTICLE 8 : Régime des plantations :

8.1 - Rebrochage :

- Le rebrochage est exigible pendant les trente premières années après la plantation. Les greffes sont à la charge du bailleur, la main d'œuvre à la charge du preneur.
- Au-delà de trente années, le rebrochage reste exigible pour maintenir la vigne dans les critères de classement en Appellation d'Origine Contrôlée, les fournitures et la main d'œuvre étant à la charge du bailleur. L'indemnisation de la main d'œuvre est versée annuellement. Elle est calculée en multipliant la valeur au 1er janvier du Niveau II Echelon 2 de la convention collective du travail des exploitations et entreprises agricoles du Rhône du 21 décembre 1998 par 0,10 heure et par le nombre de greffes.

8.2 - Protocole d'accord :

Tout renouvellement de plantation, toute plantation nouvelle ou toute modification de densité de plantation ou nouveau palissage devra faire l'objet d'un accord écrit préalable entre le bailleur et le preneur pour en fixer les modalités. Il devra être accompagné d'un devis.

A défaut d'accord, la décision sera prise par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

8.3 - Densité de plantation :

En cas de modification réglementaire de la densité de plantation, le preneur pourra effectuer l'adaptation des vignes louées selon les modalités fixées dans l'accord écrit avec le bailleur ou à défaut par le Tribunal Paritaire, et acceptée par l'INAO.

8.4 - Plantation en renouvellement :

Les renouvellements de plantation sont à la charge du bailleur, les travaux comprennent ceux énumérés à l'article 7, alinéa 2 ci-dessus.

8.5 - Plantation en extension :

Le bailleur accède immédiatement à la propriété des plantations nouvelles et supporte les frais générés par cette plantation.

Toutefois, bailleur et preneur peuvent écarter cette règle de l'accession immédiate à la propriété des plantations par une stipulation particulière du contrat de bail ou d'un avenant au bail en cours.

8.6 - Financement des plantations par le preneur :

A titre exceptionnel, le preneur peut financer totalement ou partiellement les travaux à la charge du bailleur. Dans ce cas, la nature des frais remboursables par le bailleur est fixée dans l'accord écrit.

Pour déterminer le montant remboursable, le montant des frais avancés par le preneur sera affecté d'un intérêt correspondant au taux des prêts CODEVI en vigueur à la date du protocole, présenté avec un tableau d'amortissement.

La durée maximum de remboursement ne peut excéder 12 ans à compter de la date de plantation. Si la fin du bail ou le départ du preneur intervient avant le remboursement total, la dette restante est exigible le jour du départ du preneur ou selon accord des parties.

8.7- Indemnité au preneur sortant :

Cette indemnité forfaitaire couvre les frais de main d'œuvre et travaux autres que ceux à la charge du bailleur énumérés à l'article 7, alinéa 2 ci-dessus.

Elle est fixée à 900 h/ha valeur Niveau II, Echelon II de la Convention Collective des Entreprises et des Exploitations Agricoles du Rhône du 21 décembre 1998.

.../...

- **Pour les renouvellements :** l'indemnité est payée à la sortie du preneur, déduction faite d'un amortissement de 1/27ème par année de jouissance pour les plantations réalisées avant 1991 et 1/28ème à partir de 1991 compris.

- **Pour les extensions :** l'indemnité est payée sans amortissement dans l'année qui suit la réalisation des travaux.

ARTICLE 9 : Modalités d'application de l'arrêté :

Le présent arrêté est applicable aux baux conclus ou renouvelés postérieurement à sa publication.

Pour les baux en cours, les parties pourront par un accord écrit, fixer la date d'application des dispositions nouvelles à leur contrat.

ARTICLE 10 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

LYON, le 22 DEC. 2003

Le Préfet,

Pour le Préfet, et par délégation
Le Secrétaire Général,

Gilbert PAYET