

Les arrêtés préfectoraux en matière de baux ruraux viticoles : transcriptions écrites des coutumes locales (accords locaux)

Michel DESILETS*

* Avocat au Barreau de Villefranche, Spécialiste en Droit rural-Droit viti-vinicole

Martin SANTAILLER *

*Master 2 Droit de la Vigne et du Vin, Faculté de Droit de Bordeaux

Résumé

Afin de préciser les règles et principes généraux du fermage, établis par la Loi, le Préfet de chaque département peut prendre un arrêté dit « cadre », en application de la législation nationale. Les arrêtés préfectoraux, traduction écrite des usages locaux montrent de fortes disparités régionales, notamment en matière viticole.

INTRODUCTION

Les baux ruraux viticoles obéissent aux règles de location des terres agricoles établies par l'Ordonnance du 17 octobre 1945, qui institua le statut du fermage et du métayage, selon une volonté affichée de protection du preneur. Ce régime juridique toujours en vigueur constitue le livre IV du Code rural et de la Pêche maritime.

Afin de préciser les règles et principes généraux du fermage, établis par la Loi, le Préfet de chaque département peut prendre un arrêté dit « cadre », en application de la législation nationale. En matière viticole, ces arrêtés reflètent les particularismes et usages locaux. Ils diffèrent parfois fortement d'une région viticole à une autre, voire entre les départements d'assiette d'un même vignoble.

Dans la hiérarchie des normes juridiques, l'arrêté préfectoral appartient au bloc réglementaire, et se trouve assujéti à une norme supérieure. Il doit ainsi être conforme à la Loi, dont il vient préciser l'application. Source de droit bénéficiant du mécanisme d'extension, la rendant opposable à tous, l'intervention Préfectorale - désignée sous l'expression « d'autorité administrative » par le Code rural - est assistée par une commission consultative paritaire départementale des baux ruraux. Réunie à la diligence du Préfet pour avis, la commission est composée de différents membres issus des organisations professionnelles agricoles, des syndicats et de représentants des bailleurs et fermiers.

Examinant la situation de 15 départements viticoles (18 arrêtés)¹, l'étude compare les originalités départementales d'application de la législation nationale, relative au statut du fermage viticole. Les arrêtés préfectoraux, traduction écrite des usages locaux montrent de fortes disparités régionales.

A telle enseigne que l'organisation des arrêtés préfectoraux elle-même diffère entre départements. Ainsi, le département du **RHÔNE (69)** dispose à la fois d'arrêtés cadre propres à la viticulture, et d'arrêtés spécifiques pour chacun des vignobles d'appellations de son territoire, Côte-Rôtie, Beaujolais, Coteaux-du-Lyonnais et Condrieu.

A l'inverse, d'autres départements viticoles ne disposent d'aucun arrêté cadre, comme la **MARNE (51)** – pourtant région de l'emblématique AOC Champagne - et la **DORDOGNE (24)** par exemple.

Par ailleurs, les préfetures peuvent également arrêter des « contrats de bail type », apportant des précisions quant à l'application locale de la législation relative au fermage. Quelques préfetures ont établi un bail type propre à la viticulture, telles que celles de la SAONE ET LOIRE (71) et du BAS RHIN (67). Certains arrêtés cadres très succincts sont en partie complétés par des baux types.

L'analyse envisage principalement les incidences des arrêtés viticoles dans la détermination de la valeur locative de vignes en production (I), et sur les questions foncières, relatives aux parcelles non encore productives ainsi qu'aux plantations et complantations de vignes (II).

I – Incidence des arrêtés sur la détermination de la valeur locative

En matière de fermage viticoles, l'article L.411-11 du Code rural prévoit que « par dérogation aux dispositions précédentes, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles [...] et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en une quantité de denrées comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative ». En conséquence, les préfetures des départements viticoles sont venues préciser localement les modalités d'évaluation du fermage en denrées, depuis l'encadrement général entre des minima et maxima (1), jusqu'à la modulation du montant au cas par cas, en fonction de l'application de critères (2). Le cas particulier du métayage sera également évoqué (3).

1 VALLEE DU RHONE : 69 RHONE (CONDRIEU ET COTE ROTIE), PROVENCE COTE D'AZUR : 84 VAUCLUSE, LANGUEDOC : 34 HERAULT, BEAUJOLAIS ET LYONNAIS : 69 RHONE (BEAUJOLAIS ET COTEAUX DU LYONNAIS), BOURGOGNE : 71 SAONE ET LOIRE ET 21 COTE D'OR, CHAMPAGNE : 10 AUBE ET 51 MARNE, ALSACE : 67 BAS-RHIN ET 68 HAUT-RHIN, BORDELAIS - COGNAC : 33 GIRONDE ET 16 CHARENTE, SUD-OUEST : 24 DORDOGNE, LOIRE : 37 INDRE ET LOIRE ET 18 CHER

1 – Généralités sur la fixation du montant du fermage en denrée

A - Mode d'expression du fermage viticole

Dans la plupart des arrêtés cadres, le montant du fermage en denrées est exprimé en litres ou hectolitres par hectare. Plus spécifiquement, en **COTE D'OR (21)**, la base de calcul est la pièce de 228 litres, là où en **GIRONDE (33)**, le tonneau bordelais de 900 litres sert d'unité de mesure. Il faut y voir la survivance de traditions locales en matière de poids et mesures, qui différaient d'une région à l'autre sous l'Ancien Régime avant que la Révolution française ne l'uniformise.

Néanmoins, l'hectolitre de vin n'est pas la seule mesure prise en compte pour évaluer le fermage. Dans certains départements, son montant pourra être fixé en degré-hectolitre d'alcool (**DROME 26 et HERAULT 34**) ou en kilogrammes de vendange (**DROME 26**), voire en quintaux de vendange (**CHER 18**). Dans le vignoble du Val de Loire, une équivalence de 1hl de vin pour 130 kg de raisins est retenue (**INDRE ET LOIRE 37 et CHER 18**).

Tradition locale, en Alsace (**BAS-RHIN 67 et HAUT-RHIN 68**) et en Champagne (**AUBE 10 et MARNE 51**), la quantité de raisin est le mode d'expression exclusif du montant du fermage en denrées (kg par hectare).

Enfin, en **CHARENTE (16)**, eu égard à la production d'eau de vie de vin, le montant du fermage s'exprime en hectolitre d'alcool pur.

B - Etablissement des minima et maxima

Les arrêtés préfectoraux établissent des minima et maxima fixes en litre ou hectolitre.

S'agissant des vins d'AOC, les quantités peuvent varier du simple au double en fonction de la région viticole. Ainsi, les minima en **VAUCLUSE (84)** sont de 333 L/Ha et descendent à 300 L/Ha en **HERAULT (34)**, alors que le minima en Beaujolais (**RHONE 69**) est fixé à 600 L/Ha et jusqu'à 700 L/Ha en Bordelais (**GIRONDE 33**) pour des vignes de première catégorie. Quant aux maxima, les plus faibles sont fixés à 700L/Ha en **GIRONDE (33)** pour les vignes en deuxième et troisième catégorie, ainsi qu'en **VAUCLUSE (84)** pour certaines appellations (AOC Châteauneuf-du-Pape, Gigondas, Vacqueyras). Les maxima les plus élevés atteignent 1100 L/Ha en Beaujolais (**RHONE 69**) ainsi qu'en Bordelais pour les vignes de première catégorie (**GIRONDE 33**), voire 1.400 L/Ha pour les appellations prestigieuses.

S'agissant justement des appellations prestigieuses et des vins les mieux valorisés, il existe des disparités régionales quant au montant des fermages, notamment entre deux régions phares : la Bourgogne et le Bordelais. Si la quantité de vin sera plus élevée en **GIRONDE (33)** pour les appellations prestigieuses telles que les AOC Saint Emilion, Pauillac, Saint Julien ou Margaux (de 700 à 1.400 L/Ha), en **COTE D'OR (21)** en revanche, la quantité de denrées est la même pour les appellations régionales que pour les AOC Grands-Crus : de 513 L/Ha à 912 L/Ha.

S'agissant des vins de « moindre qualité » ou avec de gros rendements, les quantités de vin sont généralement plus élevées : maximum de 1.200 L/Ha pour les vins sans IG en **GIRONDE (33)**, maximum de 1.400 L/Ha pour une « cuvée ordinaire » en **VAUCLUSE (84)**, voire jusqu'à 1.600 L/Ha pour les vins de Pays en **HERAULT (34)**. Quant aux vins de moindre rendement (vins moelleux, liquoreux ...), les montants maxima et minima sont généralement réduits : Muscat Beaume de Venise

maximum 600 L/Ha (VAUCLUSE 84), vins doux naturels entre 150 et 560 L/Ha (**HERAULT 34**), vins liquoreux et moelleux entre 200 et 800 L/Ha en fonction de la catégorie (**GIRONDE 33**) ...

De manière originale, certains arrêtés cadre fixent le montant du fermage en pourcentage du rendement de base de l'appellation (**RHONE 69** Coteaux du Lyonnais et Côte-Rôtie). En **INDRE ET LOIRE (37)**, le montant du fermage est compris entre 15 et 20 % de la récolte moyenne des cinq dernières années précédant la signature du bail. Quant à l'arrêté propre aux Côte-Rôtie (**RHONE 69**), il fixe seulement un maximum à 8hl/Ha.

Comme développé précédemment, les minima et maxima de denrées sont exprimés en kilogrammes de vendanges dans certains vignobles. Citons l'exemple de l'Alsace, où l'arrêté du **BAS-RHIN (67)**, contrairement à celui du **HAUT-RHIN (68)**, fixe des minima et maxima différents, en fonction des 8 cépages locaux. Ainsi, le montant du fermage le plus faible est relatif au Gewurtztraminer (entre 880 et 1.760 kg/Ha); quant au plus élevé il concerne le Sylvaner (entre 1.160 et 2.320 kg/Ha).

Enfin, les minima et maxima peuvent être exprimés en hectolitre d'alcool pur. L'arrêté cadre de **CHARENTE (16)** fixe le montant des fermages viticoles dans une fourchette comprise entre 60 et 180 litres d'alcool pur à l'hectare.

2 – Les modulations particulières du montant du fermage en denrée

A- Les critères retenus

Dans leur majorité, les arrêtés cadre listent les critères servant à moduler le montant du fermage. Certains de ces critères sont communs à la plupart des arrêtés :

- Le taux de pieds manquants. Ainsi, à partir de 10 % de manquants dans les vignobles de Côte-Rôtie ou Condrieu (**RHONE 69**), une minoration du montant du fermage sera appliquée.
- L'âge des vignes. Des disparités importantes sont constatées d'un vignoble à l'autre. Ainsi, une minoration du fermage de 3 % est appliquée en Condrieu pour les vignes âgées de 36 à 45 ans, et une minoration de 10 % au-delà. En **INDRE ET LOIRE (37)**, une minoration est appliquée dès que les vignes atteignent l'âge de 26 ans, alors qu'elle n'est encourue pour une vigne en Beaujolais (**RHONE 69**) seulement à partir de 60 ans.
- L'accessibilité et les commodités d'exploitation.
- La densité de plantation (nombre de pieds à l'hectare) et la superficie des parcelles.
- L'écoulement des eaux pluviales, le drainage (ou « ressuyage » en **DROME 26**).

A contrario, des critères spécifiques sont propres à chaque département ou vignoble, en fonction des particularités topographiques, géographiques ou de notoriété.

Ainsi, pour le vignoble de Condrieu (**RHONE 69**), des minoration conventionnelles peuvent être retenues corrélativement à l'état des murets de vigne ou de forts dénivelés [vignoble en côtes et terrasses]. Précisons que l'arrêté cadre du Beaujolais (**RHONE 69**) est un de ceux qui comprend le plus de critères de minoration, dont certains sont peu communs : forme des parcelles (autre que rectangle), microclimat (plus de 400m d'altitude et zones gélives), érosion, etc..

En Coteaux du Lyonnais (**RHONE 69**), la proximité avec des zones boisées ou habitées est un critère de minoration. Quant à l'**HERAULT (34)**, le fermage est majoré de 30 % maximum lorsque les bâtiments d'exploitation sont disproportionnés par rapport à la surface foncière. Dans l'**AUBE (10)** la qualité du sol est prise en compte, ainsi que celle de la terre dans la **DROME (26)** pour 18 points sur

100. Dans l'**HERAULT (34)**, la qualité du terroir est valorisée pour les vins AOC. Dans l'arrêté cadre du **CHER (18)**, l'aptitude à la mécanisation est prise en compte, alors qu'en **GIRONDE (33)**, ce sont les cépages et porte-greffes qui sont considérés. Autre particularité bordelaise notable : pour les vignes en AOC produisant des vins de crus classés « situées dans des régions aux conditions pédo-climatiques privilégiées », les quantités de denrées sont plafonnées.

B- Méthodes de calcul

En application des critères et afin d'établir le montant exact des fermages viticoles, les arrêtés cadre définissent des méthodes de calcul qui peuvent varier d'un vignoble à l'autre.

S'agissant du montant de la minoration du fermage viticole, chaque critère minoratif peut directement correspondre à une quantité de litres de vin par hectare (Beaujolais et Coteaux du Lyonnais **RHONE 69**). En **INDRE ET LOIRE (37)**, les modulations du fermage sont fixées en pourcentage de denrées. En Condrieu (**RHONE 69**), la minoration est plafonnée à 2 hl.

A l'inverse, les arrêtés d'Alsace (**HAUT RHIN 68 et BAS RHIN 67**) listent les critères de modulation à prendre en compte, sans toutefois donner de correspondance en valeur ou méthode de calcul. Quant à l'arrêté préfectoral de l'**AUBE (10)**, il est succinct en la matière et indique uniquement « le prix de chaque fermage est notamment établi en fonction [...] de la qualité des sols ainsi que la structure parcellaire du bien loué ».

Dans certains départements, un système original « de points » permet de minorer ou majorer le montant du fermage.

Le point peut correspondre à un pourcentage. Ainsi, en **VAUCLUSE (84)**, les vignes sont soumises à 3 critères (qualité, état de la plantation et commodité) donnant lieu à l'attribution de points. Le total des points donne une note comprise entre 20 et 100. Cette note correspond à un pourcentage des quantités maximales de denrées fixées. Elle permet d'arrêter le montant du fermage.

Exemple : Une vigne en AOC « Côtes-du-Rhône-villages » en bon état mais dont l'accès est difficile obtiendra un total de 70 points, ce qui correspond selon l'arrêté à 75% du maxima, soit 637,5 hl/Ha.

Le point peut correspondre directement à une quantité de denrée. Un tel système est mis en place dans le département de la **DROME (26)**, où l'application des 10 critères (relatifs au terrain ou à la plantation) permet d'obtenir un nombre de points sur 100. La valeur du point équivaut alors directement à une quantité de vin arrêtée en hectolitre.

Enfin, dans certains départements, le point permet de classer la parcelle de vigne dans une catégorie. En effet, le nombre total de points, obtenus après application des critères, équivaudra à une catégorie. Chaque catégorie correspond elle-même à une quantité de denrée minima ou maxima. En **HERAULT (34)**, les critères et le nombre de points permettent de classer les parcelles dans une des 5 catégories. Ces critères varient en fonction du type de vin (vins doux, vins d'AOC, vins de cépages ...). Quant à la quantité de denrées équivalente, elle varie du simple au triple entre la 1ère et la 5e catégorie. Ce système est aussi celui de la **CHARENTE (16)** où les parcelles de vignes sont notées sur 88 points, correspondant à 3 catégories.

Le département de la **GIRONDE (33)** adopte quant à lui un régime hybride. Le système de catégories de vigne correspondant à une quantité de denrées est également adopté, sans toutefois qu'il soit recouru au point.

C- Modalités de paiement

La plupart des arrêtés cadre prévoient une échéance d'exigibilité du fermage, « à terme échu ». Ainsi, pour les vins de Condrieu (**RHONE 69**), le fermage est payable au plus tard dans les 3 mois qui suivent la récolte.

D'autres arrêtés fixent une date précise du paiement du fermage viticole. Ainsi en Beaujolais et Côteaux du Lyonnais (**RHONE 69**), le terme échu du fermage est le 11 novembre (fin de l'année culturelle régionalement fixée à la Saint-Martin) et le fermage devra être payé au plus tard le 31 décembre. La date est fixée au 1er novembre dans la **DROME (26)**, dans le **CHER (18)** et l'**AUBE (10)**. En **CHARENTE (16)**, l'échéance est celle du 29 septembre de l'année N correspondant à la récolte de la même année. Un acompte sera versé en fin d'année civile sur la base de 80 % du prix du fermage de l'année N-1.

Enfin, certains arrêtés cadre permettent l'aménagement du paiement en plusieurs échéances. En **SAONE ET LOIRE (71)**, le fermage peut être fractionné. Dans ce cas, un acompte d'un quart du fermage sera versé le 11 mai. En **COTE D'OR (21)**, le paiement des fermages se fait en 3 échéances : le 31 mars (30%), le 30 juin (30%) puis le 30 novembre (40%). Quant au département de l'**AUBE (10)**, un fractionnement est prévu chaque année par le CIVC. A défaut de publication, le paiement s'effectue en quatre fractions trimestrielles (le 5 décembre, 5 mars, 5 juin et 5 septembre).

S'agissant des modalités de paiement, les arrêtés cadre des départements viticoles font état de particularisme locaux.

Classiquement, l'arrêté cadre de **SAONE ET LOIRE (71)** rappelle que le montant du fermage en monnaie peut être acquitté par chèque ou en espèces. Dans l'**HERAULT (34)**, un panachage est possible : le fermage sera payé pour partie en nature et pour le solde en espèces.

Quant au paiement intégral du fermage en nature, en Beaujolais (**RHONE 69**), il peut s'opérer par la remise en vrac d'un vin « loyal et marchand de l'appellation » ou par la remise de vin en bouteilles. Précisons que le paiement du fermage en vrac occasionne une minoration de 5 % pour les crus et de 7 % pour les autres appellations. En **COTE D'OR (21)**, le fermage payé en denrée s'effectue avec la mise à disposition des raisins « aussitôt vendangés en bout de vigne » et la mise à disposition du vin « dès qu'il pourra être transporté ». Les frais de mise en bouteilles et vinification sont déduits.

En **GIRONDE (33)**, le paiement en bouteilles de vin s'effectue par la livraison en caisses au domicile du bailleur. Les frais de mise sont remboursés selon un « forfait bouteilles », perçu à l'avance ou imputé sur la quantité de vin due. En cas récoltes sinistrées, le paiement du fermage peut être échelonné dans la **DROME (26)** sur 2 ans (plus de 30 % de perte de récolte) ou 3 ans (plus de 60 %).

Si le montant du fermage viticole peut être fixé et acquitté en denrées par le viticulteur fermier, un autre contrat d'exploitation agricole persiste dans certaines régions viticoles françaises et consiste au partage des frais et fruits entre propriétaire et viticulteur : le métayage.

3 – Le cas particulier du métayage

Envisagé à l'article L.417-1 du Code rural, le bail à métayage est « le contrat par lequel un bien rural est donné à bail à un preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur ». Le bail à métayage obéit à la règle dite du « tiercement », selon laquelle deux tiers des fruits reviennent au métayer contre un tiers au propriétaire. Si par principe, le partage est réalisé en nature, le contrat peut prévoir que les produits soient vendus et que seules les recettes seront partagées.

Il s'agit d'un contrat d'exploitation agricole séculaire, hérité du Moyen-âge, qui a pratiquement disparu en France, mais qui perdurent encore dans certains vignobles, et notamment en Beaujolais et Bourgogne.

A - Variétés des situations

Peu d'arrêtés mentionnent le bail à métayage. C'est d'autant plus étonnant dans les départements où il régit encore un nombre significatif de relations contractuelles, comme dans le Beaujolais (**RHONE 69**)². Le bail à métayage est seulement mentionné dans le titre de l'arrêté cadre du **VAUCLUSE (84)** et explicitement exclu de l'arrêté d'**INDRE ET LOIRE (37)**, dans une note annexe, pour défaut d'application suffisante.

Les départements dont les arrêtés cadre précisent les conditions du bail à métayage sont la **SAONE ET LOIRE (71)**, la **COTE D'OR (21)**, la **DROME (26)**, l'**HERAULT (34)** et l'**AUBE (10)**. En **SAONE et LOIRE (71)**, le bail à métayage est appelé « contrat de vigneronnage ».

Quelques rares préfetures, notamment en Bourgogne, ont établi un contrat type de bail à métayage (**COTE D'OR 21** et **HERAULT 34**) ou de vigneronnage (**SAONE ET LOIRE 71**). Quant au département de l'**AUBE (10)**, c'est un article dans le contrat type de bail à ferme qui mentionne les conditions du métayage.

Dans la plupart des cas, les arrêtés rappellent les obligations propres au bailleur : mise à disposition et maintenance des bâtiments et matériels nécessaires à la vinification, frais de vinification, frais de vendange au prorata, frais de palissage, produits phytosanitaires hors désherbants, amendement ...

Sont également rappelées les obligations propres au preneur, telles que l'apport et l'entretien du matériel de culture, les frais de personnel au prorata, certains frais spécifiques (désherbants) ...

B - Modalités de partage des charges et produits

S'agissant de la répartition des charges d'exploitation, en **COTE D'OR (21)** il s'effectue au 2/3 pour le preneur et 1/3 pour le bailleur. Dans la **DROME (26)**, le partage des dépenses s'effectue au « quart net » ou « cinquième net ». Dans l'**AUBE (10)**, tous les travaux de vendanges sont à la charge exclusive du preneur.

S'agissant de la répartition des fruits, en application de la règle du tiercement, il s'effectue par principe par un tiers des fruits pour le bailleur et deux tiers pour le preneur. Dans la **DROME (26)**, le partage s'effectue au 1/4 ou 1/5e, ce qui signifie que le bailleur perçoit le quart de la récolte net de tous frais. Dans l'**HERAULT (34)**, les vins récoltés sont logés dans les bâtiments d'exploitation, élevés et vendus en commun s'il y a accord des parties. A défaut d'accord, le partage se fait « en nature à la décuaison ». Le partage des fruits comme des frais est libre, dans la limite maximale des 1/3 et 2/3 respectifs. Quant au transfert de la part du propriétaire, en **COTE D'OR (21)** le raisin est mis à disposition « en bout de vigne aussitôt vendangé » et le vin « dès qu'il pourra être transporté ». Dans l'**AUBE (10)**, à défaut de désignation du lieu de livraison par le bailleur notamment « au chevet de chaque vigne », elle s'effectue « au pressoir choisi par le preneur ».

² POUR CE VIGNOBLE, UN ANCIEN ARRETE FAIT TOUJOURS REFERENCE MEME S'IL N'EST PAS PUBLIE SUR LE SITE INTERNET DE LA PREFECTURE

II – Incidences des arrêtés viticoles sur les questions foncières

Les arrêtés cadre relatifs au fermage en viticulture, traitent également des baux de terres à vocation viticole non encore plantées (1). Ils abordent longuement la question des plantations de vignes, dont ils répartissent les coûts entre propriétaire et exploitant (2) et celle du maintien de la densité, aussi appelé « complantation » (3). A l'image de ce qui a été exposé précédemment, les arrêtés préfectoraux témoignent de fortes disparités régionales en la matière.

1- Les parcelles non plantées ou non encore en production

A - Les terres nues

Un nombre significatif des arrêtés cadre étudiés ne fixent pas explicitement le montant du fermage pour les terres nues à planter (en vignes). Il semblerait qu'à défaut, ce soit le montant des terres agricoles qui soit applicable. En effet, certains arrêtés cadre alignent le montant du fermage des terres nues à planter sur celui des terres en polyculture (**RHONE 69** Coteaux du Lyonnais), des terres nues (**DROME 26**), des terres agricoles (**AUBE 10**) ou encore des terres nues et prés non enclos (**MARNE 51**).

En revanche, dans certains départements viticoles, les arrêtés fixent spécifiquement un montant pour les terres nues à planter, tel que le **HAUT-RHIN (68)**, en € ou kg de vendange.

Dans le Bordelais, la Préfecture de **GIRONDE (33)** est venue préciser le loyer pour les terres non plantées, situées dans l'aire d'une AOC. Elles sont louées selon le montant des « terres à vocation viticole », soit entre 0,5 et 3 hl/Ha, ou entre 3 et 5 hl/Ha « *lorsqu'elles dépendent d'un cru classé ou de notoriété reconnue et si le bailleur consent à l'utilisation du nom de château* ».

B – Les jeunes vignes non productives

Dans de nombreux arrêtés, le preneur ne paye pas de fermage « tant que la plantation n'ouvre pas droit à l'AOC ». C'est le cas en Beaujolais et en Coteaux du Lyonnais (**RHONE 69**). De la même manière, aucun fermage n'est exigé pendant les 3 premières années en **COTE D'OR (21)**, en **GIRONDE (33)**, uniquement pour les renouvellements et en Alsace (**BAS RHIN 67** et **HAUT-RHIN 68**).

Un différé de fermage de 4 ans est possible en Côte-Rôtie (**RHONE 69**).

En revanche, certains arrêtés prévoient un fermage réduit pendant les premières années de la plantation. Ainsi, en Condrieu (**RHONE 69**) un fermage à 0,2 hl/Ha est fixé, tant que les vignes n'ont pas droit à l'appellation (jusqu'à la 3e année incluse). Le montant du fermage équivaut au taux minimum en polyculture pendant au moins 4 ans en **VAUCLUSE (84)** et 5 ans dans la **DROME (26)**. En **GIRONDE (33)**, contrairement aux renouvellements, un fermage de moitié est exigé pendant les 3 premières années en cas de plantations nouvelles sur des terres à vocation viticole.

2 – Le renouvellement du vignoble et les plantations nouvelles

La plantation de vigne est souvent une des parties les plus conséquentes des arrêtés cadre relatifs aux fermages viticoles. Par principe, les obligations de « permanence et de qualité des plantations » - ce qui comprend la replantation intégrale - incombent au bailleur, au sens de l'article 1719 4° du Code civil. Or, il arrive que le preneur endosse le coût des plantations, pratique inégalement encadrée par les arrêtés cadre.

A - Répartition des charges de constitution

Dans la plupart des arrêtés préfectoraux, il est rappelé que le renouvellement de plantation est à la charge du bailleur mais qu'à titre exceptionnel, le preneur peut financer totalement ou partiellement la plantation et s'en faire rembourser les frais. C'est ce que prévoit l'arrêté cadre du Beaujolais (**RHONE 69**). Cela peut aussi donner lieu à indemnité, comme envisagé dans le bail type de **DORDOGNE (24)**.

Les travaux nécessaires à la préparation du sol, tels que l'arrachage et le « défonçage » du sol, de la fumure de fond, de l'achat des plants et du palissage s'il y a lieu, sont à la charge du bailleur, comme le prévoit l'arrêté du **VAUCLUSE (84)**.

Quant aux frais de main d'œuvre, ils sont à la charge du preneur et feront l'objet d'un remboursement ultérieur, comme en **COTE D'OR (21)**.

Il est important de préciser que les arrêtés différencient les plantations nouvelles des renouvellements de vignes existantes. Par exemple, en **SAONE ET LOIRE (71)**, pour les extensions ou créations de plantations nouvelles, les frais de main d'œuvre des première et deuxième années sont pris en charge par le bailleur (versement d'une indemnité), alors qu'ils demeurent à la charge du preneur en cas de renouvellement.

Les frais d'entretien avant entrée en production sont à la charge du bailleur en **COTE d'OR (21)** et dans la **DROME (26)** jusqu'à la première récolte. Dans l'**HERAULT (34)**, alors que les plantations sont réalisées par le preneur qui doit « leur donner tous les soins », les frais de main d'œuvre relèvent quant à eux de la charge exclusive du bailleur pendant les 3 premières années.

A l'inverse, en **GIRONDE (33)**, le preneur prendra en charge la main d'œuvre nécessaire à la plantation (renouvellement) et l'entretien cultural les trois premières années y compris l'année de plantation. C'est également le cas en **INDRE ET LOIRE (37)** sur accord des parties.

B - Le cas du fermier supportant la plantation

Dans le cas où le fermier supporte seul le coût de la plantation de vignes, les arrêtés préfectoraux peuvent prévoir une compensation s'appliquant sur le montant du fermage. Celle-ci peut consister en une exonération du fermage ou sa minoration, temporaire ou durable, variant fortement d'un vignoble à l'autre. Pour plus de clarté, les différences significatives sont présentées sous forme de tableau comparatif.

Département	Montants et minorations	Durée
Condrieu (RHONE 69)	Montant de 1,8 hl/Ha	36 ans maximum
Coteaux du Lyonnais (RHONE 69)	Montant de 2 hl/Ha	27 ans (puis, au minimum de l'arrêté pendant les 9 années suivantes)
Côte Rôtie (RHONE 69)	Prise en charge partielle : abattement de 3 hl/Ha maximum	6 ans maximum
	Prise en charge totale : montant de 2hl/Ha	36 ans maximum
SAONE ET LOIRE 71	Minoration de 20% du fermage	25 ans
COTE D'OR 21	Exonération de fermage	Jusqu'à : - 6e année pour les AOC Grands-crus - 7e année pour les AOC communales - 8e année pour les autres AOC ou IGP.
DROME 26	Paiement sur la base du barème de location des terrains à usage de polyculture et d'élevage	Jusqu'à l'année précédant la première récolte déclarable
	Paiement sur la base du barème de location des vignobles en ne prenant en compte que les critères de la grille relatifs au terrain (58 points au lieu de 100)	Après la première récolte déclarable
DORDOGNE 24	En cas de plantations nouvelles effectuées aux frais du preneur, le loyer sera évalué sur la base des terres nues.	Durée du bail (?)
AUBE 10 MARNE 51	Plantations réalisées par le preneur sur des terres nues, respectivement : - entre 1.000 et 1.600 kg de raisins/Ha - entre 1.000 et 2.000 kg de raisins/Ha	« A l'entrée de la production et durant le temps de la location restant à courir »
INDRE ET LOIRE 37	Valeur locative du terrain nu	Durée du bail (?)

C - Le jeu de l'accession

Le droit d'accession, tel que défini à l'article 546 du Code civil, est l'extension légale du droit de propriété « sur tout ce [qu'une chose mobilière ou immobilière] produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement ».

Par principe, la plantation de vignes réalisée sur le fond propriété du bailleur, lui appartient par application immédiate du droit d'accession. Ainsi, l'arrêté du Beaujolais (**RHONE 69**) rappelle que « le bailleur accède immédiatement à la propriété des plantations nouvelles ».

Néanmoins, la jurisprudence a récemment admis l'accession différée, effective au moment du renouvellement du bail (**Cass. 3e civ., 23 nov. 2017, n° 16-16.815**).

De manière tout à fait isolée, l'arrêté du **BAS RHIN (67)** prévoit que « les plantations nouvelles réalisées par le preneur peuvent rester sa propriété jusqu'à la fin du bail et de ses renouvellement successifs ». A terme, le preneur peut arracher la vigne ou prétendre à une indemnité au preneur sortant. Ce « démembrement » artificiel entre la propriété d'une vigne et le foncier qui la supporte, qui persiste après les renouvellements du bail, peut être qualifié de *contra legem*.

3 – La complantation

Nous avons évoqué les obligations de « permanence et de qualité des plantations » qui incombent au bailleur. L'étendue et les modalités de ces obligations doivent encore être précisées par la commission consultative des baux ruraux (article L.415-8 du Code rural). Par ailleurs, s'il n'est pas toujours nécessaire de procéder à l'arrachage et à la replantation intégrale d'une parcelle de vigne, le remplacement des seuls ceps manquants pouvant être réalisé pour satisfaire à ces obligations. Selon les vignobles, on parlera de « complantation », de « racottage » ou de « rebrochage ». La complantation est ainsi définie dans le bail type de **DORDOGNE 24** comme le « remplacement pied par pied de souches victimes d'accidents ou détruites par la maladie ». Les arrêtés préfectoraux témoignent - là encore - de disparités régionales.

A - Maintien des densités

Les charge de la complantation entre propriétaire et fermier diffère d'un vignoble à l'autre.

Dans certains départements, les frais de remplacement des ceps morts sont répartis entre bailleur et preneur relativement à l'âge de la plantation. Ainsi, en Beaujolais (**RHONE 69**), le « rebrochage » est exigible [auprès du bailleur] pendant 30 ans après plantation. Les greffes sont à charge du bailleur et la main d'œuvre à charge du preneur. De même en **VAUCLUSE (84)**, le remplacement des ceps morts est à la charge du preneur, mais c'est le bailleur qui fournit les plants. Quant à l'arrêté cadre d'**INDRE ET LOIRE (37)**, il répartit précisément les travaux d'entretien de la plantation entre bailleur et preneur.

De manière isolée, en Coteaux du Lyonnais (**RHONE 69**), fourniture et main d'œuvre sont à la charge exclusive du bailleur.

A contrario, dans d'autres départements, les frais sont à la charge exclusive du preneur. C'est le cas de l'**AUBE (10)** ou de la **DORDOGNE (24)**, département sans arrêté cadre. Quant au vignoble de **COTE D'OR (21)**, la complantation obéit à un régime spécifique. En effet, par principe, c'est le preneur qui assume le remplacement des plants, piquets et fils détériorés au cours du travail. Or, en cas de destruction

partielle de la vigne entraînant plus de 20% de manquants pour cause de maladie incurable ou accident climatique, le bailleur est tenu de prendre en charge le remplacement des manquants.

B - La durée de l'obligation

Les arrêtés cadre fixent la durée de l'obligation de maintenir les densités. Ainsi, en **GIRONDE (33)** la « complantation ou racottage » est à la charge exclusive du preneur pendant 20 ou 25 ans suivant l'année de plantation et selon le cépage, 30 ans en **CHARENTE (16)** et jusqu'à la 36^e année en Condrieu (**RHONE 69**) au nom du « maintien de la densité ». Au-delà, les frais sont, par principe, intégralement pris en charge par le bailleur.

A l'inverse, la complantation incombe au bailleur les 20 premières années dans la **DROME (26)** et même pendant 40 ans en **SAONE ET LOIRE (71)** - uniquement pour le matériel végétal.

Enfin, quelques arrêtés prévoient que la complantation puisse donner lieu à réduction du montant du fermage ou indemnité. En Coteaux du Lyonnais (**RHONE 69**), la prise en charge par le preneur de la complantation donne lieu à réduction du fermage de 120 litres par hectare.

CONCLUSION

Références incontournables, les arrêtés préfectoraux complètent et précisent le statut du fermage et du métayage, dont les principes généraux sont énoncés par le Code rural. Si ces grands principes sont communs et uniformisés à tout le territoire national, les précisions préfectorales sont hétérogènes, souvent spécifiques à chaque département, et parfois en contradiction avec la Loi. Elles traduisent des usages viticoles locaux, anciens et variés et témoignent de la différence des habitudes ancestrales des différents vignobles.

Parfois, la commission et le Préfet se substituent au législateur. Ainsi, dans le Vaucluse (84), la surface maximale pouvant être reprise par le propriétaire pour la construction d'une maison d'habitation est limitée à 10 % de la Surface minimale d'assujettissement (SMA), dans la limite d'un hectare. L'objectif ainsi poursuivi semble être celui de limiter l'artificialisation des terres agricoles. Quant à la Côte d'or (21), l'arrêté cadre vient limiter le droit de préemption du preneur, s'il est déjà propriétaire d'au moins 30 Ha en AOC régionale ou encore de 9 Ha en AOC Grands crus. Cette limitation, si elle semble traduire une volonté louable de contrer la pénurie de foncier viticole en Bourgogne, d'éviter l'accaparement des terres ou de faciliter l'installation de nouveaux viticulteurs, pose néanmoins la question de l'atteinte aux droits fondamentaux des propriétaires.