

PREFECTURE DE LA SARTHE

Extrait du Registre des Arrêtés de la Préfecture

Arrêté N° 960 / 3476 du 30 SEP. 1996

OBJET Arrêté fixant la valeur locative des vignes dans le département de la Sarthe.

PREFET DE LA SARTHE

- VU** Les dispositions du livre IV, titre 1er du Code Rural et notamment ses articles L 411-11 R 411-1 et R 411-2
- VU** l'Arrêté préfectoral du 13 Juillet 1984 concernant la classification des catégories de terre et la valeur locative des bâtiments d'exploitation.
- VU** la loi n° 95-2 du 2.01.95 relative au prix des fermages
- VU** le décret n° 95-623 du 6.05.95 déterminant les modalités de calcul et de variation de l'indice des fermages et modifiant le code rural.
- VU** l'Avis exprimé par la commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux de la Sarthe dans sa séance du 23 Septembre 1996,
- SUR** la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de la Sarthe ;

ARRETE

Dans le département de la Sarthe, les valeurs locatives des vignes louées en fermage sont fixées comme suit :

ARTICLE 1er : Objet des baux viticoles

Les baux viticoles devront obligatoirement être établis pour toutes les surfaces comptant en vignes (appellation d'origine contrôlée ou vin de table).

Article 2 -Détermination du fermage

A - Nature des denrées

Le prix des baux viticoles sera calculé exclusivement sur la base du cours d'une ou plusieurs des denrées suivant qu'elles soient ou non produites sur l'exploitation, soit :

- AOC {
- ✕ Jasnières blanc,
 - ✕ Coteau du Loir rouge,
 - ✕ Coteau du Loir blanc,
 - ✕ Coteau du Loir rosé,
 - ✕ Vin de pays et de table.

Suite de l'Arrêté N° 960 / 3476 du

B - Périodicité des cours des denrées

Le cours des denrées servant de base au calcul des baux viticoles sera établi chaque année pour l'échéance du 1er janvier.

C - Mode de calcul du cours des denrées

(Valeur A.P. qui paraît en Janvier)

En l'absence de cotation locale, la Commission consultative paritaire des baux ruraux de la Sarthe prendra pour référence les cours qui seront arrêtés par les commissions consultatives paritaires des baux ruraux de l'Indre et Loire et du Loir et Cher, et ce de la façon suivante :

* **Prix du Coteaux du Loir (toutes couleurs)**

= 50 % du prix Touraine rouge (Indre et Loire) + 50 % AOC Touraine toutes couleurs (Loir et Cher)

* **Prix du Jasnières**

= le prix du Coteau du Loir + 20 %

* **Vin de table et de pays titrant au moins 9°**

= 50 % du prix vin de table (Indre et Loire) et 50 % du prix des vins de table rouge et blanc (Loir et Cher)

ARTICLE 3 - Valeur locative des vignes plantées par le propriétaire

Ces valeurs locatives concernent les terres sans bâtiment d'habitation ou d'exploitation louées bail écrit de neuf ans sans clause de reprise.

Le fermage ne sera réclamé au preneur que lorsque la vigne prendra sa quatrième feuille.

I - Valeur locative de base

La valeur locative de base d'une parcelle complantée en vigne est représentée par une fraction comprise entre 10 et 15 % de la récolte moyenne des 5 dernières années précédant la signature du bail.

Afin d'établir cette quantité, la partie la plus diligente devra apporter la preuve au moyen des déclarations officielles de récolte de la quantité de récolte moyenne des 5 dernières années en excluant la meilleure et la moins bonne.

Lors de l'établissement d'un nouveau bail, lorsque les parties ne peuvent disposer des documents de déclaration de récolte de la ou des parcelles concernées, leur valeur locative sera établie sur la base de la quantité de récolte moyenne de la zone considérée.

Dans le cas de locataires vendant leurs récoltes en raisin, la quantité de récoltes sera calculée sur la base de 130 kilogrammes de raisin pour un hectolitre de vin.

II - Majoration ou minoration de la valeur locative de base**A - Vignes prises en location à compter de la 4ème année**1. *Critère exclusivement pour le vin de pays et de table*

a) nature du terrain

Hors zones d'appellation :

Terrains classés en catégorie 3 : minoration pouvant aller jusqu'à 20 %

2 - Critère exclusivement pour les AOC

a) âge de la vigne

Le montant du fermage évoluera en fonction de l'âge de la vigne soit :

- ✦ jusqu'à la troisième année : pas de location
- ✦ de la quatrième année à la sixième année : valeur locative de base
- ✦ de la septième année à la vingt cinquième année : valeur locative de base + 5 %
- ✦ de la vingt sixième année à la trentième année : valeur locative de base + 2,5 %
- ✦ à partir de la trente et unième année : valeur locative de base

A la signature du bail il sera donc indiqué précisément la valeur locative de base que l'évolution de celui-ci.

3 - Critère commun aux AOC et vin de pays et de table

a) zone gélive : minoration pouvant atteindre 10 %

La parcelle cadastrale pourra être subdivisée en zones pouvant faire l'objet de minorations différentes suivant le risque

b) parcelle drainée : majoration de 5 %

c) marge de négociation

Les parties ont la possibilité d'utiliser une marge de négociation de 2 % en plus ou en moins pour tenir compte des critères particuliers pouvant exister (exposition, accès, état sanitaire de la vigne, durée du bail...).

B - Vignes établies à frais communs

La valeur locative de base ne pourra pas faire l'objet de majoration en fonction de son âge. Par contre, les autres critères ci-dessus peuvent s'appliquer.

ARTICLE 4 - Cas de vignobles établis au frais du preneur

Lorsque le preneur a procédé lui-même à la plantation à ses frais exclusifs avec l'autorisation du bailleur conformément aux dispositions de l'article L 411-73 du Code Rural, la valeur locative du terrain planté demeure celle du terrain nu établi conformément aux dispositions de l'arrêté n° 840-31-85 du 13 juillet 1984.

Toutefois, lorsque le service du cadastre aura procédé au changement de nature de cultures de la parcelle plantée, le montant de la revalorisation de la taxe foncière sera à la charge du preneur.

ARTICLE 5 - Cas des vignobles établis d'un commun accord entre preneur et bailleur et à frais partagés

En cas de première plantation ou de replantation et à défaut d'accord amiable entre les parties, les frais d'implantation du vignoble sont répartis comme suit :

❶ à la charge du bailleur :

- fumure de fonds
- fournitures des plants, piquets, fils de fer,
- remplacement des plants manquants,
- aménagement du terrain (remontage de la terre...)

② à la charge du preneur :

- ✘ fumure d'entretien,
- ✘ travaux de plantations,
- ✘ travaux d'entretien et frais culturaux (pendant 3 ans à la charge du preneur).

Le fermage ne sera réclamé au preneur que lorsque la vigne prendra sa 4ème feuille, c'est-à-dire à partir de la 4ème année. Aucune majoration en fonction de l'âge ne pourra être réclamée.

ARTICLE 6 : Valeur locative des bâtiments d'exploitation spécialisés

Les valeurs locatives des bâtiments viticoles spécialisés seront identiques à celles des bâtiments spécialisés en polyculture. Elles seront exprimées en francs et indexé suivant l'indice départemental de fermages.

Les caves ne sont pas comprises dans ces bâtiments spécialisés. Il est cependant recommandé de ne pas louer à un tiers la cave séparément des autres bâtiments de l'exploitation viticole afin de conserver l'unité d'exploitation dans son intégralité.

Un accord sera négocié entre le bailleur et le preneur pour toute location de cave et de matériel vinaire (pressoir, égrappoir, pompes, cuves, etc...).

ARTICLE 7 - Partage des récoltes

Le partage de récolte aura lieu sur la vigne à la vendange, en présence du bailleur et du preneur.

ARTICLE 8

Les dispositions du présent arrêté entreront en vigueur dans le département de la Sarthe, le premier jour suivant sa publication.

ARTICLE 9 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de la Sarthe, Madame et Monsieur les Sous Préfets de la Flèche et de Mamers, Mesdames et Messieurs les maires du département, Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié dans le recueil des actes administratifs de la Préfecture.

LE PREFET

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général,

Pour délégation, Pour le Préfet et
par délégation,

Le Chef de Section,


Monique PRIVAT

Joseph LE...

