



PREFECTURE DU RHONE



Direction départementale de l'agriculture
et de la forêt du Rhône
Service Economie Agricole
245 rue Garibaldi - 69422 LYON CEDEX 03

EXTRAIT des ARRETES du PREFET

ARRETE n° 2008 - 5487

Arrêté déterminant les règles d'application du statut du fermage pour les locations de terrains et vignes situés en zone d'appellation Condrieu dans le département du Rhône

LE PREFET de la REGION RHONE-ALPES
PREFET du RHONE
Chevalier de la Légion d'Honneur

- VU le Code Rural et notamment les articles L 411-1,
- VU l'arrêté préfectoral n° 204-77 du 4 avril 1977 fixant la valeur locative des terrains et exploitations en cultures spécialisées,
- VU l'arrêté préfectoral n° 722-79 du 20 septembre 1979 relatif au fermage viticole,
- VU l'arrêté préfectoral n° 93-1668 du 4 août 1993 fixant les modalités de calcul du loyer des bâtiments d'exploitation, complété par l'arrêté n° 2727-93 du 15 novembre 1993,
- VU l'arrêté préfectoral n° 95-2971 du 27 septembre 1995 fixant la composition de l'indice des fermages,
- VU l'arrêté préfectoral n° 98-1301 du 18 mars 1998 fixant le prix des locations des terrains et exploitations en polyculture élevage ainsi que la superficie à partir de laquelle s'applique le statut des fermages,
- VU l'arrêté préfectoral n° 2005-3352 du 24 juin 2005,
- VU l'avis émis par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux en date du 30 octobre 2008,
- SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture du Rhône,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER} : Le présent arrêté fixant les règles d'application du statut du fermage pour les locations de terrains et vignes situés en zone d'appellation Condrieu dans le département du Rhône **abroge** l'arrêté préfectoral n° 2005-3352 du 24 juin 2005.

ARTICLE 2 : LE SEUIL D'APPLICATION

Le statut du fermage s'applique à toutes les locations de vignes et terrains quelle que soit la surface concernée.

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux établi contradictoirement à frais commun entre bailleur et preneur dans les conditions prévues à l'article L 411.4 du Code Rural déterminera notamment la densité de plantation des parcelles ou partie de parcelles cadastrales, l'état des murets, des charrois, accès, fossés et écoulements d'eau. L'état des murets devra faire l'objet d'un descriptif précis permettant d'établir les cas de fragilité apparente.

ARTICLE 4 : LE MONTANT DU FERMAGE

4-1 Le montant du fermage est fixé en quantité de litres à l'hectare appellation Condrieu.

4-2 Les jeunes plantations n'ayant pas droit à l'appellation ne donnent lieu à aucun fermage viticole jusqu'à la troisième année incluse. Pendant cette durée, le fermage sera fixé à 0,20 hl/ha.

4-3 Vignes en rapport : le fermage est fixé selon l'état du terrain et des plantations constaté dans l'état des lieux, entre un minimum et un maximum arrêté comme suit :

montant fermage maximum : 700 litres/ha

montant fermage minimum : 400 litres/ha après application des minorations

Minorations applicables à la conclusion du bail ou à son renouvellement :

1- si le pourcentage de pieds manquants est supérieur à 10 % :

la minoration sera égale au pourcentage constaté diminué de 10 % (ex. : 13 % de manquants = 3 % de minoration du fermage maximum).

2- Minoration concernant l'âge de la vigne :

- 3 % de 36 ans à 45 ans
- 10 % au-delà de 45 ans.

3- Minorations conventionnelles selon notamment l'état du terrain, des murets, présence ou non d'un seul accès à des parcelles difficiles à fort dénivelé.

Toutes les minorations sont cumulables jusqu'à la limite du fermage minimum.

4- Une réduction temporaire de fermage peut être convenue en cours de bail entre les parties lorsque la vigne présente une dépréciation due à des problèmes sanitaires indépendants du fait du preneur.

4-4 Terrains à planter : pour les locations de terres nues à vocation viticole en attente d'attribution de droits de plantation, le fermage sera fixé au minimum de l'arrêté préfectoral n° 98-1301 du 18 mars 1998.

4-5 Plantations nouvelles : lorsque des plantations nouvelles sont réalisées aux frais exclusifs du preneur, le fermage ne pourra excéder 180 litres à l'hectare pendant toute la durée du bail et ses renouvellements jusqu'à un maximum de 36 années.

Les parties peuvent convenir par accord écrit, d'un différé de ce fermage pour les trois premières années, et répartir cette valeur sur les fermages des trois années suivantes.

ARTICLE 5 : LE PAIEMENT DU FERMAGE

Le fermage est calculé et payé en monnaie ayant cours légal selon les valeurs fixées annuellement par arrêté préfectoral, après avis de la Commission Consultative des Baux Ruraux. Le fermage est payable à terme échu au plus tard dans les trois mois qui suivent la récolte.

ARTICLE 6 : ROLE ET OBLIGATIONS DES PARTIES

6-1 le bailleur doit :

- garantir la contenance des surfaces louées et la conformité des plantations aux réglementations 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 des sols (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

6-2 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 deux parties... Le choix du mode de conduite, le choix du porte-greffe et du greffon doivent être présentés dans ce protocole.

ARTICLE 7 : RENOUELEMENT DE PLANTATION EN COURS DE BAIL

7-1 protocole d'accord

Tout renouvellement de 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.

7-2 financement des plantations par le preneur

A titre exceptionnel, le preneur peut financer totalement ou partiellement les travaux à la charge du bailleur, y compris par l'apport de main-d'oeuvre et le coût qu'elle représente. Dans ce cas, la nature des frais remboursables par le bailleur est fixée dans l'accord écrit.

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.

ARTICLE 8 : PLANTATIONS NOUVELLES ET DEVOLUTION DES DROITS DE PLANTATION

Toute plantation nouvelle doit faire l'objet d'un accord préalable écrit entre bailleur et preneur pour déterminer les conditions matérielles et juridiques. Notamment la dévolution des droits en fin de bail doit faire l'objet d'une clause d'attribution.

En fin de bail, les droits de plantation seront dévolus à leur attributaire, sauf décision contraire des parties.

ARTICLE 9 : ENTRETIEN DES MURETS

L'entretien, la réparation ou la reconstruction éventuelles des murets dont la fragilité a été constatée dans l'état des lieux est à la charge du bailleur.

L'entretien courant des murets est à la charge du preneur afin de les maintenir dans l'état constaté lors de la prise d'effet du bail par l'état des lieux.

ARTICLE 10 : FOSSES ET ECOULEMENT DES EAUX

Le preneur doit entretenir et respecter les fossés et passages d'eau dont l'existence a été constatée dans l'état des lieux.

Si des aménagements complémentaires doivent être réalisés, ce doit être avec l'accord du bailleur dans le respect des autorisations administratives en vigueur.

ARTICLE 11 : DATE D'APPLICATION

Le présent arrêté est applicable à tous les baux signés ou renouvelés après la date de publication au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

ARTICLE 12 : Le Secrétaire Général de la Préfecture du Rhône et le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt du Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

LYON le, 6 NOV. 2008

Le Préfet,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général Adjoint
Stéphane CHIPPONI

Information : tout recours à l'encontre du présent arrêté pourra être porté devant le Tribunal Administratif de Lyon dans un délai de deux mois suivant sa notification. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être présenté à l'auteur de la décision, le recours contentieux devant alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (le silence gardé pendant les deux mois suivant le recours gracieux emporte rejet de cette demande).