

## Les arrêtés préfectoraux portant statut du fermage : unis dans la diversité

L'étude porte sur 18 départements viticoles repartis de manière suivante :

- **Vallée du Rhône** : 69 RHONE (CONDRIEU et Côte Rôtie),
- **Provence Côte d'Azur** : 84 VAUCLUSE
- **Languedoc** : 34 HERAULT
- **Beaujolais et Lyonnais** : 69 RHONE (Beaujolais et Coteaux du Lyonnais)
- **Bourgogne** : 71 SAONE ET LOIRE / 21 COTE D'OR
- **Champagne** : 10 AUBE / 51 MARNE
- **Alsace** : 67 BAS-RHIN / 68 HAUT-RHIN
- **Bordelais - Cognac** : 33 GIRONDE / 16 CHARENTE
- **Sud-Ouest** : 24 DORDOGNE
- **Loire** : 37 INDRE ET LOIRE / 18 CHER

La législation relative aux baux ruraux a cette spécificité qu'elle est localement enrichie par l'apport de Commissions départementales dites « *Consultatives Paritaires des Baux Ruraux* ».

Elles ont un double rôle.

Tout d'abord, un rôle consultatif leur permettant de proposer des références propres, portant sur les prix des baux, les surfaces des petites parcelles, les travaux d'amélioration ne nécessitant pas l'accord du bailleur, les modalités de calcul de l'indemnité de sortie, l'autorisation de résiliation pour changement de destination agricole, et la surface pouvant être reprise pour construire.

Elles ont ensuite un rôle décisionnel, comme élaborer les baux types, déterminer les modalités de la permanence des plantations par le bailleur et fixer la superficie que le preneur peut échanger en jouissance.

Ces avis constituent de véritables dispositions qui, une fois approuvées et publiées par le Préfet, ont le caractère d'un règlement administratif.

Il en résulte notamment qu'elles s'imposent aux parties, et que la parution d'un nouveau contrat type ne dispose que pour l'avenir sans être applicable aux contrats en cours.

Mais les avis adoptés par ces Commissions départementales sont très variés.

Cette étude examine les règles applicables dans dix régions viticoles françaises embrassant quinze départements viticoles.

Ainsi, des exemples seront pris pour la vallée du Rhône, s'agissant du département du **RHÔNE**

pour les vignobles de CONDRIEU et COTE-ROTIE.

Pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le département de VAUCLUSE, pour la région Languedoc, le département de l'HERAULT.

Le **RHÔNE** encore, pour le Beaujolais et le Lyonnais en matière d'appellation BEAUJOLAIS et COTEAUX DU LYONNAIS.

La Bourgogne et ses deux Départements principaux que sont la SAONE ET LOIRE et la COTE D'OR.

De même pour la Champagne avec l'AUBE et la MARNE, l'Alsace, avec le BAS -RHIN et le HAUT- RHIN.

A l'Ouest, seront examinés les Départements de la GIRONDE et de la CHARENTE ainsi que plus au sud celui de la DORDOGNE.

Enfin, la vallée de la Loire avec les Départements de l'INDRE et du CHER.

Certaines Commissions procèdent en établissant des arrêtés cadre là où d'autres se contentent de baux types.

## ① Variété de la situation

### 1.1. Le département du RHÔNE (69) présente deux spécificités notoires : il dispose d'arrêtés cadre propres à la viticulture et spécifiques à chacun de ses secteurs viticoles.

Il en existe quatre, les arrêtés sont :

- L'arrêté n° 97-2035 pour le vignoble de COTE-ROTIE
- L'arrêté n° 2003-4809 pour celui du BEAUJOLAIS
- L'arrêté n° 2004-4177 pour les COTEAUX DU LYONNAIS
- L'arrêté n° 2008-5487 pour les vins de CONDRIEU.

### 1.2. Les autres départements dans leur grande majorité, possèdent un seul arrêté cadre fixant les conditions d'application du statut du fermage pour tous les types de culture, et non seulement pour la vigne comme dans le RHÔNE.

### 1.3. Quelques départements se sont dotés d'arrêtés (non cadre) spécifiques à la viticulture.

Il en va ainsi pour le département du **CHER (18)** qui dispose d'un arrêté « *relatif aux valeurs locatives applicables aux baux viticoles* ».

Le département de la **CHARENTE (16)** s'est pourvu d'un arrêté « *fixant les modalités de calcul des prix des vins dans le cadre des fermages en viticulture* ».

D'autres départements comme la **COTE D'OR (21)** ont annexé à l'arrêté cadre des dispositions particulières relatives au bail à ferme en viticulture.

### 1.4. Certaines préfectures ont choisi d'édicter un bail type spécifique à la viticulture ; tel est le cas en SAONE ET LOIRE (71) et dans le BAS RHIN (67).

Mais certains départements, bien que viticoles, ne disposent pas d'arrêtés préfectoraux cadre précisant les conditions d'application du statut du fermage.

Pour un exemple assez surprenant, le département de la **MARNE (51)** qui est pourtant emblématique de l'aire d'appellation CHAMPAGNE.

De même encore le département de la **DORDOGNE (24)**.

Ces interventions des Commissions consultatives relayées par arrêté préfectoral précisent différents points du statut des baux ruraux, qui sont examinés ci-dessous.

## ② Mode d'expression du fermage en denrée

L'article L411-11 du Code rural et de La Pêche Maritime prévoit « *Par dérogation aux dispositions précédentes, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles 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.* »

### 2.1. Dans la plupart des arrêtés, le montant du fermage en denrées est exprimé en litres ou hectolitres par hectare.

Tel est le cas dans le département de la **COTE D'OR (21)**, la base de calcul étant la pièce de 228 litres.

En **GIRONDE (33)**, la référence est le tonneau bordelais de 900 litres.

Dans la vallée de la Loire, les départements de l'**INDRE ET LOIRE (37)** et du **CHER (18)** fixent une équivalence pour 1hl de vin à 130 kg de raisins.

### 2.2. Cependant, le fermage peut être calculé d'autres manières.

Pour illustration :

- en degré-hectolitre (dans le Département de la **DROME (26)** et de l'**HERAULT (34)**)
- en kilogramme de vendange (dans la **DROME 26**)
- voire en quintaux de vendange (dans le département du **CHER 18**).
- Les départements alsaciens **BAS-RHIN (67)** et **HAUT-RHIN (68)** ainsi que la Champagne pour les départements de l'**AUBE (10)** et de la **MARNE (51)**, prévoient que la quantité de raisin exprime le montant du fermage en denrées (kilogramme par hectare).

### 2.3. Dans le Département de CHARENTE (16), pour la production d'eau de vie de vin, le montant du fermage s'exprime en hectolitre d'alcool pur.

L'**HERAULT (34)** fixe le fermage en degré à l'hectare pour les vins de faible quantité : vin de table.

Il y a donc des diversités en matière de départements mais également de types de vin produits ou d'alcools de vin produits.

Les Commissions recherchent le plus possible des modalités de calcul en lien avec les caractéristiques spécifiques des produits obtenus.

## ③ Les fourchettes du fermage

(NB : Pour bien comprendre la comparaison, les quantités sont exprimées en l/ha)

### 3.1. La plupart des arrêtés ont des minima et maxima en litre ou hectolitre.

- Pour les vins **AOC**, les quantités peuvent varier du simple au double en fonction de la région viticole ou de l'AOC.

Ainsi, à titre d'exemple, les minima dans le département de **VAUCLUSE (84)** sont de 333 l/ha et descendent à 300 l/ha dans l'**HERAULT (34)**.

En Beaujolais, le minimum est de 600 l/ha mais atteint jusqu'à 700 l/ha en Bordelais (**GIRONDE 33**).



Les maxima les plus élevés sont atteints dans le Beaujolais 1100 l/ha (**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 des appellations prestigieuses, il existe des disparités régionales.

Ainsi, la quantité de vin sera plus élevée en **GIRONDE (33)** pour les appellations prestigieuses telles que Saint Emilion, Pauillac, Saint-Julien ou Margaux (de 700 à 1.400 l/ha).

En **COTE D'OR (21)**, la quantité est la même pour les appellations régionales que pour les 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 indication géographique (VSIG) en **GIRONDE (33)**, 1.400 l/ha pour une « cuvée ordinaire » Il s'agit ici de vins sans indication géographique

Dans le **VAUCLUSE (84)** ou pour les vins de cépages en **HERAULT (34)** on peut trouver jusqu'à 1.600 l/ha.

- S'agissant des vins de moindre rendement (vins moelleux, liquoreux...), les montants maxima et minima sont généralement réduits : le Muscat Beaumes-de-Venise se voit imposer un maximum 600 l/ha (**VAUCLUSE 84**), vins doux naturels du département de l'**HERAULT (34)** entre 150 et 560 l/ha.

Les vins liquoreux et moelleux de la **GIRONDE (33)** se situent entre 200 et 800 l/ha.

### 3.2. Exceptions et particularités :

- Le cas du RHONE peut être cité pour les productions d'appellations COTEAUX DU LYONNAIS et COTE-ROTIE, dont le montant est fixé en pourcentage du rendement de base de l'appellation.
- L'**INDRE ET LOIRE (37)**, où le montant du fermage est compris entre 15 et 20% de la récolte moyenne des cinq dernières années précédant la signature du bail.
- Le **RHONE (69)** pour l'appellation présente la particularité de ne pas avoir édicté de minimum mais seulement un maximum à 8 l/ha.
- Les arrêtés classent les vignes en catégories avec un fermage dégressif : ainsi y-a-t-il 3 catégories en **GIRONDE (33)** et en **CHARENTE (16)** ou 5 catégories dans l'**HERAULT (34)**.

## ④ Montant des fermages des terres nues à planter

La question est intéressante tant elle soulève d'interrogations.

Certains arrêtés donnent une réponse.

### 4.1. L'absence de mention dans beaucoup d'arrêtés pour les terres nues à planter mérite d'être relevée.

Dans cette hypothèse, il semble que ce soit le montant des terres agricoles qui soit alors applicable.

Certains arrêtés alignent expressément le montant du fermage des terres nues à planter sur celui :

- des terres en polyculture dans le RHONE pour les appellations Coteaux du Lyonnais
- des terres nues dans la DROME
- de terres agricoles dans l'AUBE (10)
- ou des terres nues et prés non enclos (MARNE 51)



#### 4.2. D'autres arrêtés fixent un montant pour les terres nues à planter, tel que le HAUT-RHIN (68) (en € ou kg de vendange).

Curieusement, aucun fermage ne semble dû dans le **BAS-RHIN (67)**.

Il faut mentionner les spécificités du vignoble de Cognac. Dans le Département de **CHARENTE (16)**, les terres nues à planter sont soumises au même fermage que les vignes en production.

Il existe également une spécificité dans le Bordelais. La Préfecture de **GIRONDE (33)** a précisé le loyer pour les terres en zone AOC non plantées.

Les terres en zone AOC non plantées sont louées au montant des « terres à vocation viticoles », soit entre 0,5 et 3 l/ha et entre 3 et 5 l/ha s'il s'agit d'un Cru classé, de notoriété reconnue et si le bailleur consent l'utilisation du nom de Château.

De la date d'effet du bail jusqu'à la plantation (et même jusqu'à la 3<sup>e</sup> feuille), le fermage est égal à la moitié du fermage exigible la quatrième année (vignes en production).

### ⑤ Mentions du métayage ou de spécificité dans les baux

#### 5.1. Le métayage

5.1.1 - Beaucoup d'arrêtés ne mentionnent pas le métayage... dont le Beaujolais. Il faut cependant mentionner qu'un très ancien bail type édicté dans les années 50 est utilisé, ses termes très détaillés et anciens (référence aux osiers pour lier la vigne par exemple) se retrouvent quasi littéralement retranscrits dans certains baux notariés.

Le métayage est visé dans le titre de l'arrêté cadre du **VAUCLUSE (84)** et exclu de l'arrêté d'**INDRE ET LOIRE (37)**. Dans une note annexe l'explication est donnée : la raison en est l'application insuffisante localement.

5.1.2 - Les départements de **SAONE ET LOIRE (71)**, **COTE D'OR (21)**, **DROME (26)**, **HERAULT (34)** et **AUBE (10)**, mentionne le métayage.

Il est parfois appelé « *contrat de vigneronnage* », notamment en Saône-et-Loire.

Les arrêtés rappellent alors les obligations du bailleur : à savoir la mise à disposition et la maintenance des bâtiments et du matériel nécessaire à la vinification, le sort des frais de vinification, des frais de vendange, généralement au prorata entre bailleur et preneur, des frais de palissage, de produits phytosanitaires hors désherbants, des amendements, etc...

Ils prévoient également les obligations du preneur telles que l'apport et l'entretien du matériel de culture, les frais de personnels au prorata, certains frais spécifiques (désherbants).

S'agissant des charges d'exploitation, les situations sont là encore variées.

Le département de **COTE D'OR (21)** prévoit une répartition à hauteur de 2/3 pour le preneur et 1/3 pour le bailleur.

Dans le département de la **DROME (26)**, le partage des dépenses se fait au « quart net » ou au « cinquième net ».

Dans le département de l'**AUBE (10)**, tous les travaux de vendange sont prévus à la charge exclusive du preneur.

Parallèlement, s'agissant du partage des fruits, où il faut rappeler la règle impérative du partage d'1/3 pour le bailleur et de 2/3 pour le preneur, dite « règle du tiercement ».

Dans le département de 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 fera « *en nature à la décuaison* ».

Le partage des fruits comme des frais est libre, dans la limite de 1/3 et 2/3.

Pour le paiement, le département de **COTE D'OR (21)**, précise que le raisin est mis à disposition du bailleur « *en bout de vigne aussitôt vendangés* » et le vin « *dès qu'il pourra être transporté* ».

Dans le département de 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* ».

## ⑥ Plantations et renouvellements

La charge de la permanence et de la qualité des plantations incombe au bailleur, conformément aux dispositions de l'article 1719 du Code Civil.

### 6.1. La charge de la plantation

Généralement, le renouvellement est à la charge du bailleur mais à titre exceptionnel le preneur peut le financer totalement ou partiellement avec remboursement par le bailleur.

Tel est le cas en Beaujolais dans le département du **RHONE (69)**.

L'indemnité peut aussi être prévue comme dans le bail type applicable dans le département de la **DORDOGNE (24)**.

Les travaux de préparation du sol, d'arrachage et de défonçage, de fumure de fond, d'achat des plants et du palissage sont généralement à la charge du bailleur (**VAUCLUSE 84**).

Les frais de main d'œuvre, sont à la charge du preneur et souvent remboursés comme en **COTE D'OR (21)**.

Des distinctions sont prévues entre plantations nouvelles et renouvellement.

Dans le département de la **SAONE ET LOIRE (71)**, pour l'extension ou la création de vigne les frais de main-d'œuvre des 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> année sont pris en charge par le bailleur, comme dans le département de la **GIRONDE (33)** avec paiement \*\*\*\*\* fermage.

Les arrachages sont à la charge du bailleur en **COTE d'OR (21)** et en **GIRONDE (33)**.

Les frais 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 le département de l'**HERAULT (34)**, si les frais sont réalisés par le preneur, ils sont à la charge intégrale du bailleur pendant les 3 premières années.

Dans le département de la **GIRONDE (33)**, le preneur prend en charge la main d'œuvre nécessaire à la plantation et l'entretien cultural les trois premières années.

### 6.2. Montant du fermage avant entrée en production

6.2.1. Parfois, il n'y a pas de fermage « tant que la plantation n'ouvre pas droit à l'AOC ».

Tel est le cas dans les arrêtés préfectoraux applicables dans le département du **RHONE (69)** pour les vignobles du Beaujolais et des Coteaux du Lyonnais.

Aucun fermage n'est dû pendant les 3 premières années dans le département de **COTE D'OR (21)**, et **GIRONDE (33)** et uniquement pour les renouvellements en Alsace, **BAS RHIN (67)** et **HAUT-RHIN (68)**.

Un différé de fermage de 4 ans est possible dans le département du **RHONE (69)** pour le vignoble de COTE ROTIE.

6.2.2. Certains arrêtés préfectoraux prévoient un fermage réduit pendant les premières années de la plantation :

- dans le département du **RHONE (69)**, pour le vignoble de CONDRIEU, le fermage est à 0,2 l/ha tant que les vignes n'ont pas droit à l'appellation (donc jusqu'à la 3<sup>e</sup> année incluse).
- le fermage est équivalent au taux minimum en polyculture pendant au moins 4 ans dans les départements du **VAUCLUSE (84)** et 5 ans dans la **DROME (26)**.
- Le fermage est de moitié pendant les 3 premières années en **GIRONDE (33)** en cas de plantations nouvelles sur terres nues.

### 6.3. Propriété de la plantation

Les arrêtés rappellent que par principe, le bailleur accède immédiatement à la propriété des plantations nouvelles comme dans le département du **RHONE (69)** pour le vignoble du Beaujolais.

Il faut mentionner l'arrêté du **BAS RHIN (67)** qui paraît isolé prévoyant que les plantations nouvelles réalisées par le preneur peuvent rester sa propriété jusqu'à la fin du bail et ses renouvellements successifs.

A terme, le preneur peut arracher la vigne ou prétendre à une indemnité au preneur sortant.

## ⑦ Seuil d'application du statut du fermage

Trois situations se rencontrent.

Aucune surface minimale comme dans le département du **RHONE (69)** pour le vignoble de CONDRIEU ou en **COTE D'OR (21)** seulement pour les vignes en AOC ou IGP, et en **INDRE ET LOIRE (37)** pour toute surface en vigne.

Une surface minimale médiane se rencontre aussi : par exemple 0,25 ha en **VAUCLUSE (84)**, dans la **DROME (26)**, ou dans l'**HERAULT (34)**.

Enfin, une surface minimale élevée : comme par exemple 1 hectare pour toutes les vignes dans le département du **BAS-RHIN (67)**, pour les vignes en AOC Bordeaux, Côtes et Blanc sec en **GIRONDE (33)** ou pour les vins avec IGP en **COTE D'OR (21)**.

Le département de la **GIRONDE (33)** prévoit 2,5 ha pour les vignes en IGP ou sans IG.

## ⑧ Minoration ou majoration du fermage

### 8.1. La plupart des arrêtés listent les critères servant à moduler le montant du fermage.

Les principaux critères sont :

- les pieds manquants : à partir de 10% de manquants (dans le vignoble de COTE ROTIE), la minoration est égale au pourcentage constaté au delà dans le vignoble de CONDRIEU.
- L'âge des vignes (les écarts sont importants d'une Région à l'autre).
- Les vignes de 36 à 45 ans génèrent une minoration de -3%, -10% au-delà (CONDRIEU), une minoration à partir de 60 ans (dans le Beaujolais), ou seulement à partir de 26 ans en **INDRE ET LOIRE (37)**.
- Accessibilité et commodité d'exploitation.
- Densité et superficie des parcelles.
- Écoulement de l'eau, drainage (ou « ressuyage » dans le département de la **DROME 26**).





## 8.2. Les critères propres aux particularismes locaux.

Dans le vignoble de CONDRIEU (**RHONE 69**), des minorations conventionnelles pour murets de vigne ou difficultés dues aux dénivelés (*vignoble en côtes et terrasse*).

L'arrêté pour le vignoble du Beaujolais (**RHONE 69**) comprend le plus de critères de minoration : la forme des parcelles (autre que rectangulaire), le microclimat (plus de 400 m d'altitude et les zones gélives), voire l'érosion ...

Le vignoble des Coteaux du Lyonnais (**RHONE 69**), considère la proximité avec des zones boisées ou habitées et en fait un critère de minoration du fermage.

Dans le département de l'**HERAULT (34)**, le fermage est majoré de 30 % maximum en cas de présence de bâtiments d'exploitation 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 un quota de 18 points sur 100.

En revanche, dans le département du **CHER (18)**, l'aptitude à la mécanisation est considérée alors qu'en **GIRONDE (33)**, ce sont les cépages et porte-greffes qui sont pris en compte.

## ⑨ Modes et conditions de paiement

### 9.1. Echéance du paiement du fermage

La plupart des arrêtés prévoient une échéance et emploient l'expression « à terme échu ».

Le vignoble de CONDRIEU dans le département du **RHONE (69)**, prévoit que le fermage est payable à terme échu, au plus tard dans les 3 mois qui suivent la récolte.

D'autres arrêtés prévoient une date précise.

Toujours dans le département du **RHONE (69)** pour les vignobles du Beaujolais et des Coteaux du Lyonnais, le terme échu du fermage est fixé au 11 novembre et le fermage peut être payé au plus tard le 31 décembre.

Ces dates précisent sont le 1<sup>er</sup> novembre dans le département de la **DROME (26)** dans le **CHER (18)** et l'**AUBE (10)**.

D'autres arrêtés permettent le paiement de plusieurs échéances.

Dans le département de **SAONE ET LOIRE (71)**, le fermage peut être fractionné. Un acompte de 1/4 peut être versé le 11 mai.

Dans le département de **COTE D'OR (21)**, le paiement des fermages se fait en 3 échéances : le 31/03 (30%), le 30/06 (30%) puis le 30/11 (40%).

Dans 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 5/12, 5/03, 5/06 et 5/09).

### 9.2. Modalités de paiement particulières

Dans le vignoble du Beaujolais (**RHONE 69**), le paiement en nature peut avoir lieu :

- par la remise en vrac d'un vin loyal et marchand de l'appellation,
- par la remise de vin en bouteilles.

Le paiement du fermage en vrac occasionne une minoration de 5 % pour les crus et de 7 % pour les autres appellations.

Dans le département de **SAONE ET LOIRE (71)** le fermage en monnaie peut être réglé par



chèque ou en espèces. Dans le département de l'**HERAULT (34)**, le fermage peut être payé pour partie en nature et pour le reste en espèces.

Dans le département de la **COTE D'OR (21)**, le fermage payé en denrées 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.

Dans le département de la **GIRONDE (33)**, le paiement en bouteilles de vin est livré en caisses au domicile du bailleur. Les frais sont remboursés selon un « forfait bouteilles », perçu à l'avance ou imputé sur la quantité de vin due.

## ⑩ Maintien de la densité (rebrochage ou complantation)

La complantation est définie comme le « *remplacement pied par pied de souches victimes d'accidents ou détruites par la maladie* » comme le précise le bail type dans le département de la **DOR-DOGNE (24)**.

### 10.1. Dans certains départements, les frais de remplacement des ceps morts sont partagés entre bailleur et preneur pendant un certain délai.

Dans le département du **RHONE (69)**, pour le vignoble du Beaujolais le « *rebrochage* » est exigible [auprès du bailleur] pendant 30 ans après plantations.

Les greffes sont à charge du bailleur et la main d'œuvre à charge du preneur.

Dans le département de **VAUCLUSE (84)**, le remplacement des ceps morts est à la charge du preneur, le bailleur fournit les plants.

De manière isolée, dans le département du **RHONE (69)**, pour le vignoble des Coteaux du Lyonnais les fournitures et la main d'œuvre sont à la seule charge du bailleur.

Les délais sont aussi importants.

Ainsi la complantation est à charge du bailleur pendant 20 ans dans le département de la **DROME (26)** et même 40 ans dans le département de **SAONE ET LOIRE (71)**, mais uniquement pour le matériel végétal.

### 10.2. Dans d'autres départements, les frais sont à la charge exclusive du preneur.

Tel est le cas dans les départements de l'**AUBE (10)** la **DOR-DOGNE (24)**,

Il faut mentionner une spécificité dans le département de **COTE D'OR (21)**. Le preneur assume le remplacement des plants, piquets et fils détériorés au cours du travail.

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.

Dans le département de la **GIRONDE (33)** la « *complantation ou racottage* » est à la charge du preneur pendant 20 ou 25 ans suivant l'année de plantation et selon le cépage, 30 ans dans le département de la **CHARENTE (16)** et jusqu'à la 36<sup>e</sup> année dans le département du **RHONE (69)** pour le vignoble de CONDRIEU.

### 10.3. Dans certains arrêtés la complantation donne lieu à réduction du montant du fermage ou indemnité.

Dans le département du **RHONE (69)**, en Coteaux du Lyonnais la prise en charge par le preneur de la complantation donne lieu à réduction du fermage de 120 litres par hectare.

## 11 Autres particularités notoires des arrêtés préfectoraux

- Dans le département du **RHONE (69)** pour le vignoble de CONDRIEU, l'arrêté prévoit la réparation des travaux entre bailleur et preneur pour les murets et l'écoulement des eaux.
- **69 RHONE** (Beaujolais) : Les parts sociales des caves coopératives sont mises gratuitement à disposition du preneur et l'indemnité au preneur, quand elle est due, est fixée à 900 hl/ha.

Dans le département de **COTE D'OR (21)** : le droit de préemption du preneur est empêché s'il est déjà propriétaire de 30 ha en AOC régionale, de 18 ha en AOC communale 1<sup>er</sup> groupe, 13,8 en AOC communale 2<sup>e</sup> groupe et 9 ha en AOC Grands crus.

L'idée est ici au regard de la pénurie de foncier viticole dans ces départements de faciliter l'installation.

Cependant, la constitutionnalité de cette disposition est discutable.

Il semble qu'ici l'arrêté préfectoral rogne sur une prérogative légale qui échappe donc à sa compétence réglementaire.

Dans le département du **VAUCLUSE (84)**, la surface maximale pouvant être reprise par le propriétaire pour la construction d'une maison d'habitation est de 10% de la SMA dans la limite de 1 Ha.

Il semble qu'il s'agisse ici d'une volonté de limiter l'artificialisation des terres agricoles.

Dans les départements du **CHER (18)** et de l'**INDRE ET LOIRE (37)** il est prévu qu'un accord soit négocié entre bailleur et preneur pour toute location de cave ou de matériel vinaire (pressoir, égrappoir, pompe, cuve, etc.).

En conséquence, si le cadre réglementaire est propre à tout le monde, il existe une diversité importante parfois surprenante en fonction des régions.

Toutefois, il s'agit là d'applications de particularismes locaux et c'est justement ce qui a été voulu par le législateur. En permettant cette faculté d'intervention de la Commission consultative et Départementale des Baux Ruraux, le droit s'adapte mieux aux particularismes locaux.