

PRIX DES FERMAGES DES VIGNES : LE CHANGEMENT C'EST MAINTENANT ?

Précédant de quelques jours la dinde et les cotillons, la parution du nouvel arrêté préfectoral du 2 décembre 2013 fixant les maxima et minima des prix des fermages dans le département de la Gironde est venu abroger l'arrêté antérieur du 10 mai 2007 et modifier quelques règles qui servent à la fixation du prix des loyers.

On se rappelle que l'article L 411-11 du Code Rural et de la Pêche maritime prévoit que le prix des fermages est fixé à partir de barèmes déterminés par l'autorité administrative et que ces barèmes font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les 6 ans.

Fruit d'après négociations entre représentants des bailleurs et représentants des preneurs au sein de la Commission consultative paritaire départementale, le nouvel arrêté préfectoral a donc vocation à fixer les nouvelles règles pour les six années à venir.

Alors qu'est-ce qui change ? Cela me concerne-t-il ? Quelles sont les conséquences de ces modifications ? Autant de questions auxquelles le présent article va essayer de répondre, sachant que, comme toutes règles, elles sont nécessairement soumises à interprétation et à négociation.

En se limitant au seul loyer des vignes, nous aborderons donc dans un premier temps l'étendue de ces modifications avant de traiter des conséquences de ces innovations.

I – LA MODIFICATION DES BAREMES DU LOYER DES VIGNES.

Les modifications importantes apportées par le nouvel arrêté préfectoral du 2 décembre 2013 touchent à la fois les minima et maxima fixant les quantités d'hectolitres de vin servant au calcul des fermages mais également les majorations à apporter à ces quantités en fonction de la durée du bail.

A – La modification des minima et maxima.

Il est rappelé que la valeur locative des vignes est déterminée en fonction de l'état du vignoble, du nombre de pieds à l'hectare, de son âge, des pieds manquants ou malades, de sa productivité potentielle, de l'état du palissage, etc.....

L'état constaté fait alors rentrer la parcelle de vigne à évaluer dans une des trois catégories déterminées par l'arrêté préfectoral à laquelle est appliquée la quantité maximale et minimale d'hectolitres/ hectare autorisée au titre du fermage.

Pendant au moins 35 ans et tout au moins pour les vignes ne produisant pas des vins liquoreux ou moelleux, ces barèmes n'avaient jamais été modifiés et étaient reconduits à chaque nouvel arrêté préfectoral depuis 1977.

Les barèmes anciens étaient alors les suivants :

- Pour l'ensemble des vignes d'AOC (hors liquoreux et moelleux)

	Minimum (hls/ha)	Maximum (hls/ha)
1 ^{ière} catégorie	9	12
2 ^{ième} catégorie	5	9
3 ^{ième} catégorie	3	5

- Pour les vignes d'AOC liquoreux et moelleux

	Minimum (hls/ha)	Maximum (hls/ha)
1 ^{ière} catégorie	6	8
2 ^{ième} catégorie	4	6
3 ^{ième} catégorie	2	4

L'arrêté préfectoral du 2 décembre 2013 est venu non seulement modifier ces minima et maxima mais surtout différencier ces barèmes en fonction des appellations d'origine.

- Pour l'ensemble des vignes d'AOC (hors liquoreux et moelleux)

	Minimum (hls/ha)	Maximum (hls/ha)
1 ^{ière} catégorie		
<i>AOC Bordeaux, Bordeaux supérieur, Graves de Vayres, blancs secs, Côtes, Médoc, Fronsac et Graves.</i>	7	11
<i>AOC Pauillac, St Julien, Margaux, St Estèphe, Moulis, Lustrac, Pomerol, Lalande de Pomerol, Pessac-Léognan (rouge et blanc), St Emilion et ses satellites, Haut-Médoc et Canon Fronsac</i>	7	14
2 ^{ième} catégorie	5	8
3 ^{ième} catégorie	3	5

- Pour les vignes d'AOC liquoreux et moelleux

	Minimum (hls/ha)	Maximum (hls/ha)
1 ^{ière} catégorie	5	8
2 ^{ième} catégorie	4	6
3 ^{ième} catégorie	2	4

On constate donc une importante modification des minima et maxima autorisés pour les appellations dites « communales » et pour les appellations les plus réputées de la rive droite dont les maxima autorisés passent de 12 à 14 hls de vin à l'hectare.

B – La modification de la majoration pour la durée du bail.

Les barèmes de minima et de maxima ci-dessus mentionnés sont bien évidemment applicables pour les baux d'une durée de 9 ans.

Les arrêtés successifs permettaient de majorer ces minima et maxima en fonction de la durée du bail qui avait été convenu entre les parties (bail à long terme de 18 ans, bail de 25 ans soumis au renouvellement de droit commun, bail de 25 ans avec préavis de 4 ans, bail de carrière, etc...).

Ainsi la quantité d'hectolitres, telle que retenue selon les barèmes, pouvait être majorée :

- Pour un bail à long terme de 18 ans de + 20 %,
- Pour un bail de 25 ans soumis au renouvellement de droit commun de + 25 %,
- Pour un bail de 25 ans avec préavis de 4 ans de + 15 %,
- Pour un bail de carrière (prenant fin à la date de l'âge de la retraite du preneur) de 1% par année de validité du bail.

Ici encore, l'arrêté préfectoral est venu modifier ces dispositions et notamment pour tenir compte de la modification du régime juridique des baux de 25 ans permettant de prévoir une location s'arrêtant à son terme sans qu'il ne soit besoin de délivrer un congé.

Sous l'empire du nouvel arrêté préfectoral du 2 décembre 2013, la quantité d'hectolitres, telle que retenue selon les barèmes, pourra être majorée :

- Pour un bail à long terme de 18 ans dans une fourchette de 0 à + 20 %,
- Pour un bail de 25 ans avec préavis de 4 ans dans une fourchette de 0 à + 15 %,
- Pour un bail de 25 ans s'arrêtant à son terme dans une fourchette de 0 à + 5 %,
- Pour un bail de carrière (prenant fin à la date de l'âge de la retraite du preneur) de 1% par année de validité du bail.

On notera donc qu'alors qu'antérieurement la majoration de prix en fonction de la durée du bail était quasi automatique et forfaitaire, elle est laissée aujourd'hui à la libre discussion des parties à l'intérieur des fourchettes ainsi fixées.

On s'interrogera également sur la majoration applicable pour un bail de 25 ans renouvelable selon le droit commun des baux de 18 ans (par périodes de 9 ans sauf congé-reprise pour exploiter par le bailleur) qui a été omis par le nouvel arrêté.

Ceci précisé il faut constater que l'adoption des nouveaux barèmes et des nouvelles majorations compte tenu de la durée du bail vont autoriser la conclusion de baux dont les prix pourront aller jusqu'à 16,8 hls de vin à l'hectare.

A l'heure où la baisse des rendements est un nécessaire qualitatif pour l'exploitant et que vient se conjuguer les aléas climatiques dont l'année 2013 a largement démontré qu'ils n'étaient pas un simple cas d'école, il est nécessaire de s'interroger sur la capacité économique d'une exploitation à supporter le prix d'un fermage si élevé.

II – LES CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DES BAREMES DU LOYER DES VIGNES.

Les nouveaux barèmes sont applicables à compter du 1^{er} jour du mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au Recueil des Actes administratifs de la Gironde. Cette publication a été réalisée le 16 décembre 2013.

Ainsi tous les baux conclus ou qui se renouvellent à compter de cette date sont soumis à ces nouveaux barèmes.

Ils ne concernent donc pas les baux en cours pour lesquels il faudra attendre le renouvellement, même si les parties peuvent amiablement anticiper cette date.

Il y a lieu toutefois d'attirer l'attention du lecteur sur les dispositions prévues par l'article L 411-11 avant dernier alinéa du Code Rural et de la pêche Maritime qui énoncent :

« Ces minima et maxima font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans. S'ils sont modifiés, le prix des baux en cours ne peut, sous réserve des dispositions figurant au premier alinéa de l'article L 411-13, être révisé que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans. A défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe le nouveau prix du bail. »

Cette disposition autorise donc les parties liées par un bail à long terme à demander, si les minima et maxima sont modifiés par l'autorité préfectorale en cours de contrat, la mise en conformité du prix du loyer pour chaque période de 9 ans du contrat en application des nouveaux barèmes.

Le prix du loyer est alors fixé sur la base de l'arrêté préfectoral en vigueur à la date anniversaire de la nouvelle période de 9 ans à venir.

Les modifications des barèmes de l'arrêté du 2 décembre 2013 ouvrent donc aux parties qui ont contracté un bail à long terme (de 18 ans, 25 ans ou plus) la faculté de solliciter, amiablement ou, à défaut, par le Tribunal paritaire des baux ruraux, la mise en conformité du prix des loyers avec les nouveaux barèmes pour une nouvelle période de 9 ans du bail en cours.

On notera enfin et pour conclure, les quelques innovations complémentaires de l'arrêté nouveau qui pourraient intéresser nos lecteurs.

L'arrêté préfectoral est venu, dans son article 7-3, clarifier le régime des replantations en précisant que les coûts d'arrachage d'une parcelle de vigne avant replantation incombent au bailleur mettant ainsi un terme à une question qui faisait débat.

Il a également été créé une distinction en fonction des cépages pour ce qui concerne les obligations de complantation et le calcul d'indemnité au preneur sortant dont le preneur peut bénéficier en fin de bail pour les parcelles dont il a financé la plantation à ses frais exclusifs.

Alors que jusqu'à maintenant la charge des complantations annuelles incombait uniformément au preneur pour les vignes âgées de moins de 25 ans, l'arrêté du 2 décembre 2013 est venu ramener cet âge à 20 ans pour les cépages Cabernets francs, Cabernets Sauvignon et Sauvignon blancs.

De la même manière et alors que la durée d'amortissement des vignes pour le calcul de l'indemnité au preneur sortant avait été fixée uniformément à une durée minimale de 25 ans pour tous les cépages, le nouvel arrêté préfectoral fixe cette durée à 20 ans pour les trois cépages précités.

Notons enfin la suppression, dans le régime des terres dites « à vocation viticole », c'est-à-dire la location de terres d'AOC destinées contractuellement à être plantées par le preneur à ses frais exclusifs, du surcoût fiscal de taxes foncières que le preneur devait rembourser au bailleur en conséquence de l'augmentation de valeur des bases cadastrales des terres nouvellement plantées.

On l'aura compris, le nouvel arrêté préfectoral du 2 décembre 2013 modifie l'une des composantes essentielles du bail, celle du prix, mais laisse une porte grande ouverte à la négociation entre les parties tant pour l'applicabilité des nouvelles mesures que pour leur quantum.

Il appartiendra à chacune d'apprécier si le changement c'est maintenant...

Stéphane de SEZE

Avocat spécialiste en droit rural