



FEDERATION VITICOLE
ANJOU SAUMUR
VIN ROYAL EN LOIRE

Organisme de Défense et de Gestion

73 rue Plantagenêt – BP 62444 – 49024 ANGERS CEDEX 02 – Tél 02 41 88 60 57 – Fax 02 41 20 97 63

Mise à jour 2016

Bail à ferme

Note réalisée par Amélie Bodin, stagiaire à la Fédération Viticole sous la Direction de Gaëlle Lihard

Le bail rural qui permet la mise à disposition de terres et de bâtiments agricoles donne lieu au versement d'une contrepartie : soit le partage des récoltes (en cas de métayage), soit le paiement d'un loyer (en cas de fermage). La détermination du montant de ce loyer pose bien souvent des questions, tout comme le sort des plantations effectuées en cours de bail.

Remarque préalable :

Lors de la conclusion d'un contrat de bail il est important d'établir un **état des lieux**. En effet, il permet, lors de l'entrée en jouissance du preneur à bail, de fixer les travaux et réparations qui sont à la charge du bailleur. C'est aussi un élément de preuve, en fin de bail, pour apprécier les dégradations ou les améliorations apportées.

Les parties disposent d'un mois avant et d'un mois après l'entrée en jouissance du preneur à bail pour l'établir. A défaut, l'une des parties peut l'établir unilatéralement et l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre. En cas de non-réponse, dans un délai de deux mois de la part de l'autre partie, l'état des lieux sera considéré comme ayant été établi par les deux parties.

Il est plus que **primordial** de réaliser un tel document faisant apparaître l'état précis de la vigne (l'âge de la vigne, son état sanitaire et les déplants) au moment de la conclusion du bail.

▪ **Le Montant du fermage**

Ce montant n'est pas libre. En effet, son mode de calcul est très encadré. Le prix est déterminé en fonction de la durée du bail, de l'état, de l'importance des bâtiments d'exploitation, de la qualité et de l'aménagement des terres et des plantations.

En matière de baux viticoles le fermage peut être payé en espèces ou en denrées (vins).

➤ **Loyer des terres**

➤ **Loyer des terres plantées en vignes**

- **Loyer des terres plantées en vignes par le propriétaire**

Le loyer des terres plantées en vignes est **évalué en vin**. Il faut donc déterminer, en hectolitres de vin, la valeur des terres. Le cours des vins est fixé chaque année par le préfet, après avis de la Commission consultative paritaire des baux ruraux, avant le 1^{er} novembre de chaque année.

Les arrêtés préfectoraux fixent des minimas et des maximas entre lesquels doivent être compris le montant des fermages. Cette fourchette variera en fonction de la catégorie dans laquelle seront classés les terres ou les vignes (les arrêtés établissent des grilles pour déterminer cela).

La valeur du fermage varie en fonction de l'âge, de la vigueur, de la catégorie et de la qualité des vignes. Il faut bien prendre cela en compte, notamment lors du renouvellement du bail, en s'appuyant sur l'arrêté. C'est la période à laquelle il faut procéder à la **réévaluation du fermage en fonction de l'avancé en âge de la vigne**.

Attention : jusqu'à la 4^{ème} année comprise de plantation de la vigne, le montant du fermage est calculé sur la base des loyers dus pour les baux de polyculture (l'exploitant ne récolte que très peu et a des frais élevés pour entretenir la jeune vigne (environ 7 000 euros par hectare). Au-delà des 4 ans de la plantation, le montant du fermage est calculé selon les principes applicables en matière de baux viticoles.

- **Loyer des terres plantées en vignes par le fermier**

Lorsque la plantation des vignes sur les terres louées a été effectuée par le preneur à bail, c'est le régime des baux en vignes minoré qui s'applique.

➤ **Loyer des terres nues**

Les terres louées nues sont soumises au régime des baux de polyculture.

Loyer des terres des baux de polyculture :

Ces loyers sont exprimés en point. Une fois calculé le nombre de points attribuables aux terres. Il suffit de les multiplier par la valeur du point.

Un arrêté préfectoral encadre très précisément cette attribution de points. Il prévoit, en fonction de divers critères, un minima et un maxima de points attribuables aux terres et aux bâtiments d'exploitation. Les parties fixent ensemble le nombre de points, dans la limite de la fourchette définie par l'arrêté.

Pour les terres, le nombre de point est calculé à l'hectare. La valeur du point varie chaque année. Elle est actualisée à chaque échéance de bail, en se référant à l'indice national des fermages. Ce dernier permet d'actualiser les montants des fermages à payer pour les baux en cours et les fourchettes de loyer fixées par les arrêtés préfectoraux pour la détermination des fermages des nouveaux baux.

➤ **Loyer des bâtiments d'exploitation**

- **Loyer des bâtiments d'exploitations des baux vitivinicoles**

Dans les baux viticoles de Maine et Loire, le loyer des bâtiments d'exploitation est lui aussi évalué en vin. Le prix est défini en partant de la surface réelle de ceux-ci. A cette surface il faut appliquer un coefficient correcteur qui varie en fonction d'un certains nombres de critères. Chaque mètre carré corrigé vaut alors 0,65 points. Il faut ensuite transformer ces points en vin. 1 point valant :

- 0,63308 litres d'Anjou blanc
- 0,75942 litres de Cabernet d'Anjou
- 0,41488 litres de Coteaux du Layon

- **Le loyer des bâtiments d'exploitations des baux de polyculture**

La valeur des bâtiments d'exploitation est calculée au mètre carré corrigé (application d'un coefficient correcteur à la surface réelle). Chaque mètre carré (une fois le coefficient appliqué) vaut alors 0,65 point. La valeur du point varie chaque année. Elle est actualisée à chaque échéance de bail, en se référant à l'indice national des fermages. Ce dernier permet d'actualiser les montants des fermages à payer pour les baux en cours et les fourchettes de

loyer fixées par les arrêtés préfectoraux pour la détermination des fermages des nouveaux baux.

Remarque : Il est possible de majorer la valeur du bail de 15 % si celui-ci est un **bail long (en général 18 ans)**. La conclusion de baux ruraux à long terme permet au propriétaire de bénéficier d'avantages fiscaux (en cas de donation, donation-partage ou d'héritage, l'héritier bénéficie d'une diminution des droits de donation ou de succession lorsque les biens transmis sont loués par bail à long terme + exonération totale ou partielle en matière d'impôt sur la fortune).

En cas d'insertion d'une clause de reprise triennale dans le bail le montant est minoré de 15%, en cas d'une clause de reprise sexennale ce montant est minoré de 10%.

La fédération met à votre disposition des grilles permettant de déterminer les catégories de vos terres et bâtiments et de calculer les montants entre lesquelles doit se situer votre fermage. N'hésitez pas à nous contacter

➤ **L'évolution du montant du fermage :**

- **l'actualisation du loyer :**

Le montant du fermage est actualisé chaque année selon la variation du prix des vins pour les parcelles de vignes et les bâtiments viticoles ou de la valeur du point pour les terres nues.

- **La révision du loyer**

A chaque renouvellement de bail, le prix de base du fermage peut être révisé. C'est le moment, pour les parties au contrat, de revoir le fermage en fonction de l'âge des vignes. En cas de désaccord le Tribunal paritaire des baux ruraux sera compétent pour fixer le fermage.

En outre, le montant du fermage peut être révisé si celui fixé dans le bail est supérieur ou inférieur de 10% par rapport à ce que prévoit l'arrêté (en vigueur à la date de conclusion du bail, ou lors de son renouvellement). Cependant cette action n'est possible que lors de la troisième année du bail ou de ses renouvellements.

Attention : en cas de renouvellement du bail, les améliorations de toute nature effectuées ou financées par le preneur ne peuvent être retenues par le propriétaire pour réviser le montant du loyer de la maison d'habitation. En cas de financement de travaux lourds

partagé entre le bailleur et le preneur, le calcul de la valeur locative se fera au prorata de la valeur de l'apport de chacune des parties. Les améliorations pourront être prises en compte après le départ du fermier pour l'élaboration d'un nouveau bail avec un nouveau fermier.

▪ **Charges de plantation, de complantations dans le bail rural**

Il est important de distinguer la plantation de la replantation.

➤ **La plantation :**

C'est la situation dans laquelle le fermier plante des vignes sur une terre louée nue.

— Si **rien n'a été prévu dans le bail**, les plantations effectuées deviennent la propriété du bailleur. Le bail signé sera alors **un bail viticole minoré** (fourchette des minimas et des maximas seront réduites).

A la fin du bail le propriétaire devra verser une indemnité à l'exploitant en application de l'article L411-69 du Code rural. Cette indemnité est due quand le fermier apporte des améliorations aux terres louées. Elle devra correspondre aux frais des plants, de matériel et de main d'œuvre. Elle est estimée à la fin du bail, par conséquent le preneur ne subit pas la dévaluation monétaire éventuelle. L'indemnité est, cependant, limitée à la plus-value donnée au terrain par la plantation. Cette indemnité **s'amortie sur 28 ans** (en Maine-et-Loire) ou selon la durée de vie de la vigne (pour la Vienne et les Deux-Sèvres). Au-delà de cette durée, le preneur ne touchera donc aucune indemnité à ce titre.

Attention : pour pouvoir effectuer ces plantations le fermier doit obtenir l'autorisation (écrite) du bailleur (en cas d'accord lors de la conclusion du bail le mieux est de le faire figurer dans l'acte).

— En revanche, il est possible de prévoir une clause stipulant que le preneur reste propriétaire des vignes (dans un acte authentique). Dans un tel cas, le bail signé sera alors **un bail de polyculture**. Les parties se doivent alors de prévoir le sort des plantations en fin de bail :

- Soit les parties peuvent convenir que **le bailleur deviendra propriétaire des vignes à la fin du bail**. Dans un tel cas, le propriétaire devra racheter les vignes.
- Soit, les parties peuvent convenir que **le preneur restera propriétaire des vignes**. Celui-ci pourra alors, en fin de bail, soit les céder au preneur entrant, soit procéder à l'arrachage de celles-ci, soit les céder au propriétaire si celui-ci le souhaite.

Dans ces cas, le propriétaire du sol n'étant pas propriétaire des vignes, il n'a pas à supporter l'obligation de pérennité et de permanence des plantations (en cas de complantations par exemple). Le fermage est celui applicable aux baux de polyculture (référence en points)

➤ **la replantation :**

C'est la situation où les terres louées sont déjà plantées en vignes, mais où il est nécessaire de procéder au remplacement (total ou partiel) des vignes. **C'est au bailleur d'assurer la permanence et la qualité des plantations** selon l'article 1719-4 du Code civil. Toute clause du contrat de bail mettant cette obligation à la charge du preneur est illicite (solution réaffirmée à de nombreuses reprises par les tribunaux).

La Commission consultative des baux ruraux de chaque département peut limiter l'étendue et les modalités de cette obligation. A défaut le bailleur conserve la charge exclusive du renouvellement des plantations.

Il peut arriver le preneur à bail procède à ses frais à la replantation. Dans un tel cas, **le propriétaire devra rembourser les frais de replantation** (la valeur des travaux effectués : coûts de l'arrachage, des plans, des piquets, de la main d'œuvre ...). Le preneur subit donc la dévaluation monétaire éventuelle et devra agir dans un délai de cinq ans (prescription civile) pour se faire rembourser.

Attention : Il est nécessaire de bien conserver les factures, et d'estimer correctement les coûts de main d'œuvre.

Remarque : **Fiscalement**, le preneur assujetti au régime réel d'imposition peut déduire sous la forme d'amortissement ses frais de plantations. Quant au bailleur déclarant ses revenus dans la catégorie des revenus fonciers il peut déduire ces dépenses, s'il est soumis au régime du réel professionnel, il peut que les amortir.

Pour toute question, n'hésitez pas à joindre le service juridique de la fédération au
02.41.88.60.57