



FDSEA de la Marne

Section départementale

des **propriétaires
ruraux**

patrimoine rural



Juillet 2016

LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX SPECIALE VITICOLE N°3

EDITO

Par Bernard MALOISEAUX, Président de la SDPR
et Secrétaire Général de la SNPR



Autorisations de plantation

L'histoire de la viticulture et du vin est si ancienne qu'elle se confond avec l'histoire de l'homme puisqu'un récit babylonien vieux de 4 000 ans parle déjà du vin. La France étant un pays de l'héritage latin, le vin fait partie intégrante de sa culture. Nous avons même la réputation internationale d'être le pays du vin avec plus d'une dizaine de terroirs.

En 2015, le vignoble français occupe 806 131 ha et représente une part importante de l'économie agricole. Ce secteur compte 35 000 domaines et 500 000 emplois. La France reste le premier pays producteur et le premier consommateur mondial, mais il n'est que le troisième exportateur. Le vin apporte néanmoins à notre balance commerciale : les AOC sont en deuxième position derrière l'aéronautique ; au total, les vins et spiritueux vendus à l'étranger rapportent 11 milliards d'euros.

Dans le cadre de-là gestion d'une exploitation viti-vinicole, le viticulteur doit effectuer des formalités et il est soumis à une réglementation européenne et nationale très spécifique, notamment au regard des droits de plantation, arrachage, greffage sur greffage,...

En 2016, l'Union Européenne a libéralisé les droits de plantation et mis en place un système d'autorisation.



Retenez la date du **Jeudi 1^{er} septembre** sur la Foire de Châlons en Champagne au Capitole pour la journée des Propriétaires Ruraux

→ Stand FDSEA : Hall 4 – Allée O – Stand 84

SOMMAIRE

Page 1 :

Edito de Bernard Maloiseaux

Pages 2 et 3 :

Vendanges 2015 : Prix du kg de raisin

Pages 3 à 6 :

Les contrats de location en viticulture.

Page 6 :

Site internet des Propriétaires Ruraux

Un Animateur du Service Juridique :

Antoine BERTIN

Une Assistante : Sophie PREVOST

E-mail : abertin@fdsea51.fr

SDPR - Complexe Agricole Mont Bernard

Route de Suippes

51000 Châlons en Champagne

☎ : 03 26 64 07 68

Fax : 03 26 66 54 58

VENDANGES 2015 : LE PRIX DU KG DE RAISIN, SERVANT AU CALCUL DES FERMAGES, EST FIXE COMME SUIT DANS LE DEPARTEMENT DE LA MARNE PAR ARRETE PREFECTORAL

ALLEMANT Blancs	5,82	CHAMPILLON	5,89	FLEURY LA RIVIERE	5,48
ALLEMANT Noirs	5,72	CHAMPLAT-BOUJACOURT	5,48	FONTAINE SUR AY	6,09
AMBONNAY	6,13	CHAMPVOISY	5,48	FONTAINE-DENIS NUIZY Blancs	5,82
ARCIS-LE-PONSART	5,48	CHANGY Blancs	5,87	FONTAINE-DENIS NUIZY Noirs	5,72
AUBILLY	5,48	CHANTEMERLE Blancs	5,82	GERMIGNY	5,48
AVENAY VAL D'OR	6,09	CHANTEMERLE Noirs	5,72	GIVRY-LES-LOISY Blancs	5,73
AVIZE	6,18	CHATILLON-SUR-MARNE	5,48	GIVRY-LES-LOISY Noirs	5,61
AY	6,13	CHAUMUZY	5,48	GLANNES	5,87
BARBONNE-FAYEL Blancs	5,82	CHAVENAY	5,48	GRAUVES Blancs	6,08
BARBONNE-FAYEL Noirs	5,72	CHAVOT-COURCOURT Blancs	5,78	GUEUX	5,48
BASLIEUX-SOUS-CHATILLON	5,48	CHAVOT-COURCOURT Noirs	5,66	HAUTVILLERS	5,89
BASSU	5,87	CHENAY	5,51	HERMONVILLE	5,51
BASSUET Blancs	5,87	CHIGNY-LES-ROSES	5,83	HOURGES	5,48
BAYE Blancs	5,73	CHOUILLY	6,18	IGNY-COMBLIZY	5,48
BAYE Noirs	5,61	COIZARD-JOCHES Blancs	5,73	JANVRY	5,48
BEAUMONT-SUR-VESLE	6,13	COIZARD-JOCHES Noirs	5,61	JONCHERY-SUR-VESLE	5,48
BEAUNAY Blancs	5,73	COLIGNY (VAL DES MARAIS) Blancs	5,73	JONQUERY	5,48
BEAUNAY Noirs	5,61	COLIGNY (VAL DES MARAIS) Noirs	5,61	JOUY-LES-REIMS	5,70
BELVAL-SOUS-CHATILLON	5,48	CONGY Blancs	5,73	LAGERY	5,48
BERGERES-LES-VERTUS	6,18	CONGY Noirs	5,61	LEUVRIGNY	5,48
BERGERES-SS-MONTMIRAIL Blancs	5,73	CORMICY	5,51	LHERY	5,48
BERGERES-SS-MONTMIRAIL Noirs	5,61	CORMONTREUIL	5,83	LISSE EN CHAMPAGNE	5,87
BERRU	5,99	CORMOYEUX	5,48	LOISY SUR MARNE	5,87
BETHON Blancs	5,82	COULOMMES-LA-MONTAGNE	5,70	LOISY-EN-BRIE Blancs	5,73
BETHON Noirs	5,72	COURCELLES-SAPICOURT	5,48	LOISY-EN-BRIE Noirs	5,61
BEZANNES	5,70	COURJEONNET Blancs	5,73	LOUVOIS	6,13
BILLY-LE-GRAND	6,08	COURJEONNET Noirs	5,61	LUDES	5,83
BINSON-ORQUIGNY	5,48	COURMAS	5,70	MAILLY-CHAMPAGNE	6,13
BISSEUIL	6,09	COURTAGNON	5,48	MANCY Blancs	5,78
BLIGNY	5,48	COURTHIEZY	5,48	MANCY Noirs	5,66
BOUILLY	5,48	COURVILLE	5,48	MARDEUIL	5,48
BOULEUSE	5,48	COUVROT	5,87	MAREUIL-LE-PORT	5,48
BOURSAULT	5,48	CRAMANT	6,18	MAREUIL-SUR-AY	6,13
BOUZY	6,13	CRUGNY	5,48	MARFAUX	5,48
BRANSCOURT	5,48	CUCHERY	5,48	MERFY	5,51
BREUIL (LE)	5,48	CUIS Blancs	6,08	MERLAUT Blancs	5,87
BRIMONT	5,51	CUISLES	5,48	MERY-PREMECY	5,48
BROUILLET	5,48	CUMIERES	5,89	MESNEUX (LES)	5,70
BROUSSY-LE-GRAND Blancs	5,73	DAMERY	5,80	MESNIL-LE-HUTIER (LE)	5,48
BROUSSY-LE-GRAND Noirs	5,61	DIZY	5,89	MESNIL-SUR-OGER (LE)	6,18
BROYES Blancs	5,82	DORMANS	5,48	MONDEMENT Blancs	5,73
BROYES Noirs	5,72	ECUEUIL	5,70	MONDEMENT Noirs	5,61
BRUGNY-VAUDANCOURT Blancs	5,78	EPERNAY Blancs	5,78	MONTBRE	5,83
BRUGNY-VAUDANCOURT Noirs	5,66	EPERNAY Noirs	5,66	MONTGENOST Blancs	5,82
CAUROY-LES-HERMONVILLE	5,51	ETOGES Blancs	5,73	MONTGENOST Noirs	5,72
CELLE-SS-CHANTEMERLE Blancs	5,82	ETOGES Noirs	5,61	MONTHELON Blancs	5,78
CELLE-SS-CHANTEMERLE Noirs	5,72	ETRECHY Blancs	5,73	MONTHELON Noirs	5,66
CERNAY-LES-REIMS	5,99	ETRECHY Noirs	5,61	MONTIGNY-SOUS-CHATILLON	5,48
CERSEUIL	5,48	FAVEROLLES ET COEMY	5,48	MONTIGNY-SUR-VESLE	5,51
CHALONS-SUR-VESLE	5,51	FEREBRIANGES Blancs	5,73	MORANGIS Blancs	5,78
CHAMBRECY	5,48	FEREBRIANGES Noirs	5,61	MORANGIS Noirs	5,66
CHAMERY	5,70	FESTIGNY	5,48	MOSLINS Blancs	5,78

MOSLINS Noirs	5,66	SAINT GILLES	5,48	VANDEUIL	5,48
MOUSSY Blancs	5,78	SAINT LUMIER	5,87	VANDIERES	5,48
MOUSSY Noirs	5,66	SAINT MARTIN D'ABLOIS Blancs	5,78	VAUCIENNES	5,48
MUTIGNY	6,09	SAINT MARTIN D'ABLOIS Noirs	5,66	VAUDEMANGE	6,08
NANTEUIL-LA-FORET	5,48	SAINT THIERRY	5,51	VAVRAY LE GRAND Blancs	5,87
NESLE-LE-REPONS	5,48	SAINTE EUPHRAISE	5,48	VAVRAY LE PETIT Blancs	5,87
NEUVILLE-AUX-LARRIS (LA)	5,48	SAINTE GEMME	5,48	VENTEUIL	5,80
NOGENT-L'ABBESSE	5,99	SARCY	5,48	VERNEUIL	5,48
OEUILLY	5,48	SAUDOY Blancs	5,82	VERT-TOULON Blancs	5,73
OGER	6,18	SAUDOY Noirs	5,72	VERT-TOULON Noirs	5,61
OIRY	6,18	SAVIGNY-SUR-ARDRES	5,48	VERTUS	6,18
OLIZY.VIOLAINE	5,48	SERMIERS	5,70	VERZENAY	6,13
ORBAIS L'ABBAYE	5,48	SERZY-ET-PRIN	5,48	VERZY	6,13
ORMES	5,70	SEZANNE Blancs	5,82	VILLE SOUS ORBAIS	5,48
OYE Blancs	5,73	SEZANNE Noirs	5,72	VILLEDOMMANGE	5,70
OYES Noirs	5,61	SILLERY	6,13	VILLE-EN-TARDENOIS	5,48
PARGNY-LES-REIMS	5,70	SOILLY	5,48	VILLENEUVE-RENNEVILLE	6,18
PASSY-GRIGNY	5,48	SOULIERES Blancs	5,73	VILLERS-ALLERAND	5,83
PEVY	5,51	SOULIERES Noirs	5,61	VILLERS-AUX-NŒUDS	5,70
PIERRY	5,77	TAISSY	5,83	VILLERS-FRANQUEUX	5,51
POILLY	5,48	TALUS-SAINT-PRIX Blancs	5,73	VILLERS-MARMERY Blancs	6,08
PORT-A-BINSON	5,48	TALUS-SAINT-PRIX Noirs	5,61	VILLERS-SOUS-CHATILLON	5,48
POUILLON	5,51	TAUXIERES	6,13	VILLEVENARD Blancs	5,73
POURCY	5,48	THIL	5,51	VILLEVENARD Noirs	5,61
PROUILLY	5,51	TOURS-SUR-MARNE	6,13	VINAY Blancs	5,78
PUISIEULX	6,13	TRAMERY	5,48	VINAY Noirs	5,66
REIMS	5,70	TREPAIL	6,08	VINCELLES	5,48
REUIL	5,48	TRESLON	5,48	VINDEY Blancs	5,82
RILLY-LA-MONTAGNE	5,83	TRIGNY	5,51	VINDEY Noirs	5,72
ROMERY	5,48	TROIS-PUITS	5,83	VITRY-EN-PERTHOIS Blancs	5,87
ROMIGNY	5,48	TROISSY	5,48	VOIPREUX	6,18
ROSNAY	5,48	UNCHAIR	5,48	VRIGNY	5,70
SACY	5,70	VAL DE VIERE Blancs	5,87		
SAINT AMAND SUR FION	5,87	VANAULT LE CHATEL Blancs	5,87		

LES CONTRATS DE LOCATION EN VITICULTURE

En dehors des données chiffrées sur l'usage du statut du fermage, il sera rappelé, ci-dessous, les grandes règles relatives à l'exploitation de terres louées en vigne.



Baux ruraux et viticulture en quelques lignes

Le viticulteur, comme tout exploitant agricole, a la possibilité de détenir les terres plantées qu'il met en valeur en étant propriétaire ou de les exploiter selon un bail rural. De la même façon qu'une terre nue ou bâtie à usage agricole, les règles du statut du fermage et du métayage s'appliquent. D'autres contrats peuvent également être conclus par les parties, sous réserve des dispositions d'ordre public du statut du fermage.

Ainsi, un autre type de bail que le statut du fermage peut être utilisé en cas de terres nues à planter : c'est le bail à complant (Cf. Art L.441-1 et suivants du Code Rural), spécialement conclu entre les parties pour planter une terre nue en vigne. Il déroge au statut du fermage, mais un ensemble de règles le régissent, notamment l'encadrement de la redevance prévue par l'Arrêté

Préfectoral après consultation de la Commission Consultative des Baux Ruraux. Ceci étant, ce type de bail est utilisé dans certains cas spécifiques. Il ne recouvre cependant pas la majeure partie des locations de vignes.

Les baux les plus utilisés en viticulture sont les baux à ferme et les baux à métayage. Le métayage est utilisé dans sa grande majorité par les viticulteurs (50% des baux à métayage), du fait de la spécificité de la production. En moyenne, sur toute la France, la part des surfaces louées en viticulture est en progression depuis 3 ans.



Les spécificités des terres plantées en vigne dans les baux à ferme

La vigne étant une culture pérenne, elle doit être considérée comme telle et bénéficie des dispositions spécifiques prévues par le statut du fermage.

- **Le Loyer : fixation et paiement qui peuvent être différents**

Le loyer des cultures pérennes doit prendre en compte la qualité des sols et de la structure parcellaire. La fourchette dans laquelle sont compris les loyers maxima et minima des cultures pérennes peut être spécifiquement prévue dans l'Arrêté Préfectoral, avec plus ou moins de détail en fonction des vignobles, des AOC (Appellation d'Origine Contrôlée),...

Par dérogation aux parcelles non plantées, le loyer des cultures pérennes peut être évalué en denrées : hectolitres, kilos de raisins,... Chaque Arrêté Préfectoral prévoit le type de denrées pouvant être utilisées. Dans certains départements, seule l'évaluation en denrées (Cf. Art L.411-12 du Code Rural) est possible. Dans d'autres, les fourchettes sont prévues à la fois en denrées et en monnaie, laissant le libre choix aux parties. Le loyer des cultures pérennes fixées en denrées est actualisé chaque année par la constatation de l'évolution du cours des denrées, tandis que le loyer des cultures pérennes exprimées en monnaie, est quant à lui, actualisé selon l'indice des fermages. Par ailleurs, le paiement du fermage peut s'effectuer en monnaie ou en nature (argent ou remise de récolte, mou, vin,...). Les parties définiront, dans le cadre du règlement en nature, les modalités de paiement.

- **La prise en charge respective des obligations d'entretien, de permanence et de qualité des plantations**

Le viticulteur se doit d'entretenir le fonds loué et de ne pas laisser dépérir la vigne, à peine de risquer la résiliation du bail (Cf. Art L.411-31 du Code Rural). Il en va bien entendu de l'intérêt de l'exploitant d'entretenir correctement le fonds loué, et d'avoir une conduite de son fonds adaptée afin de ne pas endommager la vigne.

Le bailleur, quant à lui, se doit d'assurer la permanence et la qualité des plantations, pour que le preneur puisse jouir de bonnes conditions de production. L'étendue de ces obligations est déterminée par Arrêté Préfectoral (Cf. Art L.415-8). Les opérations d'arrachage, de défonçage et de replantation des vignes relèvent des obligations du bailleur et ne sont pas des améliorations du fonds. Si ces opérations venaient à être réalisées par le preneur, leur remboursement serait calculé distinctement de l'indemnité au preneur sortant.

- **Si le preneur souhaite réaliser lui-même des travaux de plantation ou de replantation, quelles sont ses obligations vis-à-vis de son bailleur ?**

Le propriétaire du fonds loué est également, hors exceptions (*dans le cas d'un droit de superficie qui permet de distinguer la propriété du sol de celle des plantations, qui reste rarement utilisé*), propriétaire des vignes qui sont incorporées au sol. A ce titre, le fermier ne peut pas arracher et replanter de la vigne sans en demander l'autorisation au propriétaire (changement de cépage, d'appellation,...) quand bien même il serait en règle avec l'Administration. De même, un fermier ne peut pas planter des vignes sur un terrain nu sans respecter les procédures de demandes d'autorisations prévues par le statut du fermage (Cf. Art L.411-73 du Code Rural) : en effet, une telle modification du fonds loué ne peut pas s'envisager sans l'autorisation du propriétaire.

Le respect de la procédure d'autorisation de planter ou à replanter garantit le droit à indemnités au preneur en fin de bail, sous réserve des dispositions prévues par la loi : *« En ce qui concerne les plantations, elle est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main d'œuvre, évaluées à la date de l'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations »*.

La rédaction du bail devra se conformer aux articles L.411-69 et suivants du Code Rural qui traitent les investissements réalisés par le preneur sur le fond loué. Dans certains cas, le preneur peut être directement autorisé dans le bail, par le biais de clauses, à réaliser les travaux de plantation sur le fonds loué. Lors de la rédaction du bail initial, il conviendra d'être prudent et précis sur la rédaction des clauses. Pour un bail déjà en cours, il convient de lire les clauses avec la plus grande prudence (localisation des parcelles concernées, libre choix du cépage ou non,...) et en cas de doute, de reformuler la demande dans les règles auprès du bailleur. L'intervention d'un conseil juridique pour aider les parties à la rédaction et/ou à l'interprétation de la ou des clauses peut être d'un grand secours.

La plantation constitue un bien qui va être incorporé au support foncier, l'immeuble appartenant au propriétaire bailleur faisant l'objet du bail. Dès lors, cette incorporation soulève la question de la propriété de ces plantations : Qui est propriétaire ?... Le fermier ou le bailleur ?... A partir de quand ?... Ce sont les dispositions du Code Civil qui viennent à s'appliquer (Cf. Art 551, 553 et 555 du Code Civil notamment) : *« Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire »*.

Aussi, *« lorsque les plantations [...] ont été faites par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, [...] soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever »*. Ce principe est celui de l'accession immobilière. S'il a été précisé que l'accession s'opère de plein droit, sans qu'il soit nécessaire que le propriétaire y consente (Cass. 2^e civ., 22/05/1973), elle n'est cependant pas d'ordre public laissant ainsi au propriétaire immobilier la faculté d'y renoncer (Cass. 3^e civ., 06/11/1970). En l'absence de clause contraire, l'accession s'opère.

L'accession est immédiate concernant les plantations de vignes : c'est le principe retenu par les tribunaux (*Cass. 3^e civ., 10/11/2004, n° 03-14.592*) en l'absence de clause contraire dans le bail (*cette possibilité a été confirmée par la Cour de Cassation, 3^e civ., 16/12/1997*). Aussi, le vigneron ne peut arracher librement des vignes qu'il aurait lui-même plantées à la fin de son bail considérant qu'elles lui appartiennent, quand bien même il bénéficierait d'autorisation de l'Administration.

- **Le cas des droits de plantation (précisions apportées par les décisions de justice)**

Une particularité juridique de la viticulture est celle des droits de plantation et de replantation. Afin de maîtriser le volume de production de vins en France, la possibilité de planter des vignes est contingentée. Toute plantation de nouveaux cepes de vigne sans arrachage préalable doit faire l'objet d'une autorisation accordée par l'Administration : les droits de plantation. Ces droits de plantation ne constituent pas une amélioration du fonds loué et le preneur qui les active n'a pas le droit, de ce fait, à une indemnisation (*Cass. 3^e civ., 29/03/2000, n°98-18.794*). De la même façon, la jurisprudence adoptée en matière de perte des droits de replantation (par péremption notamment) répond au même esprit puisqu'elle n'est pas considérée comme une dégradation du fonds ouvrant droit pour le bailleur à une indemnité au titre de l'article L.411-72 du Code Rural (*Cass. 3^e civ., 12/07/2000*).

Sous le régime des droits de plantation applicable jusqu'au 31/12/2015, le juge a validé le rattachement des droits à l'exploitation viticole et devenant propriété du bailleur du fait de l'incorporation des plants au terrain loué (*Cass. 3^e civ., 17/04/1996, n°94-13.521 et Cass. 3^e civ., 07/01/1998, n°95-20.785*).

En 2002, un décret (*n°2002-1486 du 20/12/2002, codifié à l'Art R.665-10 du Code Rural*) impose aux parties de prévoir contractuellement et expressément quel sort elles réservent aux plantations, que ce soit pour faire application de l'accession ou pour l'écarter. Cela permet de régler la question de la dévolution (transmission) des droits de plantations en fin de bail. Du fait de la modification du régime des droits de plantation que nous développerons ci-après, cette disposition a été abrogée.



Quelques spécificités des baux à métayage

Comme nous l'avons précédemment évoqué, le bail à métayage concerne moins d'1% des baux signés mais la moitié des contrats est destiné à l'exploitation de la vigne. Ses grandes règles semblent adaptées à cette production spécifique. Il s'agit aujourd'hui d'une convention pour l'essentiel circonscrite aux productions viticoles de la Champagne, de la Bourgogne et du Bordelais. Différentes raisons démontrent le succès du bail à métayage.

En Champagne, 32,5 % des surfaces viticoles pour l'ensemble de l'appellation et 38,5% pour le seul département de la Marne sont louées par le biais du métayage. Les raisons sont principalement économiques. La rémunération du bailleur à métayage est souvent plus importante que celle du bailleur à fermage, notamment lorsque l'appellation produite sur le bien loué est prestigieuse ; ce malgré les années de petites récoltes. En cas d'assurance de la récolte, notamment contre la grêle, l'indemnité correspondante doit être partagée entre les parties selon les conditions prévues au contrat. Par ailleurs, le métayage permet au bailleur de recevoir des produits en nature. En fait, nombreuses sont les sociétés de négoce en vins intéressées par l'acquisition de vignes mises à bail à métayage, car elles y trouvent une source de matière première, le raisin, qu'elles transforment selon leurs exigences et écoulent sous leur propre marque. Au-delà, le bail à métayage peut constituer une technique de défiscalisation, en termes de plus-values et d'impôt de solidarité sur la fortune notamment, ce qui n'est pas sans lien avec la renaissance de ce contrat dans certains départements, telle la Gironde.

- **Le principe du métayage**

Un bail à métayage peut être conclu quelle que soit la production. Contrairement à un bail rural, le propriétaire ne reçoit pas un loyer mais une partie des produits du fonds loué (*Cf. Art L.417-1 du Code Rural, sauf décision contraire et motivée du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux*) ; au maximum 1/3 de l'ensemble de produits. Il ne peut recevoir aucune redevance ou prestation en nature que ce soit (*Cf. Art L.417-3 du Code Rural*).

La participation du bailleur aux frais de l'exploitation est un élément essentiel du contrat de métayage. Cependant, depuis la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche de 2010, une dérogation au partage des dépenses de l'exploitation peut être accordée par le Préfet (*Cf. Art L.417-3, dernier alinéa du Code Rural*).

Par principe, la répartition du partage des dépenses de l'exploitation est proportionnelle au partage des produits. Aussi, dans le cas spécifique de la viticulture, les tribunaux ont statué de façon différente sur la prise en charge des frais de vinification, la plus récente mettant cependant la charge exclusive du bailleur les dépenses d'amortissement d'une cave coopérative, ainsi que les installations lui appartenant en propre (*décision Chambre sociale du 11/01/1957, du 12/05/1960 et de la 3^{ème} Chambre civile du 07/12/1983 de la Cour de Cassation*). Un bail à métayage peut être mis à la disposition ou apporté à une société (*Cf. Art L. 417-10 du Code Rural*), dans les mêmes dispositions que le serait un bail à ferme.

Le métayage est à préavis constant : il est résiliable tous les 3 ans (Cf. Art L.417-2 du Code Rural) à l'initiative du seul métayer, avec un préavis en accord avec les usages locaux. Une possibilité de résiliation est accordée en cas de destructions subies par les biens compris dans le bail, qui compromettraient gravement l'équilibre de l'exploitation.

L'intéressement du bailleur à la production de son locataire, caractéristique de ce contrat, lui confère un droit de regard accru sur son exploitation. Le bailleur doit être averti des dates de vendanges. Il peut contrôler les bâtiments où la récolte est entreposée.

● Conversion des baux à métayage en baux à ferme

Le bail à métayage peut être converti en bail à ferme après la 3^{ème} année du bail initial et ce, à la fin de chaque année culturale (Cf. Art L.417-11 du Code Rural). Pour cela, propriétaire ou preneur doit en avoir fait la demande 12 mois à l'avance par acte d'huissier de justice (Cass. 3^e civ., 13/05/1992).

Si l'une des parties est en désaccord, elle pourra saisir le TPBR qui devra résoudre le sort du bail en fonction des intérêts en présence. La conversion sera ordonnée si :

- Le propriétaire n'entretient pas ses bâtiments.
- Le propriétaire refuse à participer en proportion de sa part dans les bénéfices aux investissements en cheptel ou indispensables à l'exploitation.
- Lorsque le preneur est propriétaire de plus des 2/3 de la valeur du cheptel et du matériel.
- Lorsqu'une constante collaboration personnelle entre les parties n'a pas pu être assurée.

La conversion en bail à ferme ne pourra être refusée si le métayer/société métayère est en place depuis plus de 8 ans. Une demande de conversion n'est pas une rupture de contrat et elle ne peut justifier l'exercice du droit de reprise par le propriétaire. La conversion s'applique à l'ensemble de l'exploitation, cheptel compris. Le cheptel qui reste propriété du bailleur peut être acquis au fur et à mesure du bail par le preneur (Cf. Art L.417-12 du Code Rural).

● Métayage et plantations sur sol d'autrui

Il n'y a pas de dispositions spécifiques relatives aux travaux sur sol d'autrui concernant les baux à métayage. Il convient donc d'appliquer les règles générales du statut du fermage, notamment concernant l'obligation des parties sur l'entretien du fonds loué. En ce sens, le bailleur se devra d'assurer la permanence et la qualité des plantations conformément à l'Arrêté Préfectoral en vigueur (Cf. Art L.415-8 du Code Rural). **En Champagne, un Arrêté Préfectoral prévoit expressément, conformément à la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de 2010, une dérogation possible à la règle du partage des dépenses dans le cadre des baux à métayage liées à l'exploitation de la vigne, « à l'exception, lorsque le bail porte sur une vigne plantée, des frais occasionnés par le remplacement des plants ou des installations de la vigne, travail compris, qui sont à la charge du bailleur. Si toutefois la détérioration de l'installation ou la mort des ceps est due à la faute du preneur, celui-ci supporte la totalité des frais de remplacement ».**

Pour les projets de plantation, il faudra que le preneur, sauf à être expressément autorisé dans le bail, demande l'autorisation au bailleur conformément aux dispositions légales (voir supra).

Enfin, si l'équilibre économique de l'exploitation est gravement compromis en raison des destructions ayant frappé les biens loués, chacune des parties peut demander la résiliation du contrat de location (Cf. Art L. 417-9 du Code Rural).

SITE INTERNET DES PROPRIETAIRES RURAUX

N'hésitez pas à aller consulter notre site internet :
<http://www.proprietaires-ruraux.com/>

