



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE L'AUDE

Arrêté n° 2010-11-0488
relatif au calcul de la valeur locative des vignes, dans le département de l'Aude

LE PREFET DE L'AUDE
Chevalier de la légion d'honneur,

VU les dispositions du livre IV, titre I du Code Rural relatif aux baux ruraux, et notamment l'article L411-11 relatif au prix du bail,

VU l'arrêté préfectoral du 12 juin 1996 fixant, pour le département de l'Aude, les quantités minima et maxima et la composition de l'indice des fermages, modifié par l'arrêté préfectoral n°2007-11-3114, et notamment son article 2,

VU le décret du 25 Mars 2009 portant nomination de Mme Anne Marie CHARVET en qualité de Préfet de l'Aude,

VU l'avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux en date du 9 juin 2009,

Considérant :

- que les modalités de calcul de la valeur locative de la vigne, telles qu'elles étaient prévues dans l'arrêté préfectoral du 12 juin 1996, devaient être révisées, notamment en vue d'une meilleure harmonisation entre le mode de calcul en valeur et celui en quantité de denrée,
- qu'il convenait en conséquence de revoir la manière dont les éléments d'appréciation des parcelles en vignes étaient pris en compte, afin de ne pas conduire à des distorsions selon le mode de calcul choisi,

VU l'avis du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.) de l'Aude,

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire général,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Les dispositions de l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 12 juin 1996 susvisé, relatif au calcul de la valeur locative des vignes, sont remplacées par les dispositions de l'article 2 du présent arrêté.

ARTICLE 2 : CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE DE LA VIGNE

1 - Eléments d'appréciation à prendre en compte

Dans le département de l'Aude, la valeur locative des vignes est déterminée au moyen d'une analyse de l'exploitation divisée en parcelles ou groupes de parcelles présentant des caractères identiques. Chaque parcelle ou groupe de parcelles reçoit une note sur 100 points par hectare, compte tenu des éléments d'appréciation ci-dessous qui ont valeur impérative :

Critères	nombre de points à attribuer	
	minimum	maximum
Age de la plantation	6	15
Encépagement	6	15
Adaptation des potentialités du sol aux objectifs	6	15
Etat général et sanitaire	6	15
Régime des eaux drainage assainissement	4	8
Accès éloignement	4	8
Pente relief	4	8
Superficie de l'îlot	4	8
Adaptation du palissage	4	8
Total des points	45	100

Le formulaire situé en annexe du présent arrêté permet de réaliser les calculs nécessaires pour obtenir la note moyenne par hectare de vigne de l'exploitation.

2 – Calcul de la valeur locative des vignes en monnaie

Dans le département de l'Aude, les loyers minima et maxima des vignes exprimés en euros par hectare sont les suivants :

	Minimum	Maximum
Vin de table	274,32	609,60
Vin de pays et de cépages	297,98	662,18
Corbières AOC	280,65	623,66
Minervois AOC	297,72	661,59
Fitou	378,01	840,03
Clape – Quartouze	291,45	647,67
Blanquette de Limoux	364,21	809,36
Rivesaltes	222,04	493,43
Muscat de Rivesaltes	491,73	1092,75
Coteaux du Cabardès	281,84	626,30
Coteaux de la Malepère	337,55	750,12

Ces chiffres sont indexés annuellement sur l'évolution des indices des fermages fixés pour chaque zone de fermage du département de l'Aude.

Le fermage annuel des vignes de l'exploitation est déterminé par application de la formule :

$$VL = L \times N/100 \times S$$

Dans laquelle :

VL = valeur locative en euros

L = loyer maximum de la production considérée

N= note pondérée à l'hectare de la production considérée

S = surface de la production considérée

3 – Calcul de la valeur locative des vignes en denrées

Par dérogation au principe général de fixation du fermage en monnaie, le loyer des cultures viticoles peut être exprimé en quantité de denrées.

Dans le département de l'Aude, la valeur locative exprimée en hectolitre par hectare est comprise entre les valeurs minimum et maximum définies par catégorie comme suit :

	Minimum	Maximum
Vin de table	9,0	22,5
Vin de pays et de cépage	7,0	17,5
Corbières AOC	4,5	11,3
Minervois AOC	4,5	11,3
Fitou	4,5	11,3
Clape- Quatourze	4,5	11,3
Blanquette de Limoux	5,0	12,5
Rivesaltes	3,0	7,5
Muscat de rivesaltes	3,0	7,5
Coteaux de Cabardès	5,0	12,5
Coteaux de la Malepère	5,0	12,5

Ces valeurs minimum et maximum correspondent aux dixième et au quart du rendement retenu pour la catégorie donnée.

La fixation de la quantité de vin dans chaque qualité (vins de table, de pays, A.O.C.) représentant le loyer sera effectuée en respectant obligatoirement la proportion de chacune des qualités effectivement produites et labellisées au cours des cinq dernières années sur l'exploitation donnée à bail.

Seules seront exclues des cinq dernières années les années sinistrées par une catastrophe assurable (grêle...).

Le fermage annuel des vignes de l'exploitation est déterminé par application de la formule :

$$VL = R/4 \times N/100 \times S$$

Dans laquelle :

VL = valeur locative en hectolitres

R = rendement moyen de l'exploitation en hectolitre/hectare calculé sur les cinq dernières années

N= note moyenne à l'hectare de vigne

S = surface de la production considérée

ARTICLE 3 : VOIES DE RECOURS

La légalité de cet arrêté peut être contestée devant le tribunal administratif de Montpellier dans le délai des deux mois qui suivent la date de sa publication.

ARTICLE 4 :

Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture et Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer 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.

CARCASSONNE, le 26 février 2010

Le Préfet



Anne-Marie CHARVET

Exploitation de M.

Lieu dit **commune**

	îlot 1	îlot 2	îlot 3	îlot 4	îlot 5	îlot 6
Relevé des numéros de parcelles composant chaque îlot						
surface de l'îlot						

superficie totale en
vignes de l'exploitation

--

Critères / îlot	îlot 1	îlot 2	îlot 3	îlot 4	îlot 5	îlot 6	observations
Age de la plantation	/15						Suivant cépage, type de production et culture minimum: 6
Encépagement	/15						minimum: 6 maximum : 15
Adaptation des potentialités du sol aux objectifs	/15						minimum: 6 maximum : 15
Etat général et sanitaire	/15						minimum: 6 maximum : 15
Régime des eaux drainage assainissement	/ 8						minimum: 4 maximum : 8
Accès éloignement	/ 8						minimum: 4 maximum : 8
Pente relief	/ 8						minimum: 4 maximum : 8
Superficie de l'îlot	/ 8						minimum: 4 maximum : 8
Adaptation du palissage	/ 8						minimum: 4 maximum : 8
Total des points	/100						minimum: 45

