

## BAUX RURAUX DANS LE DÉPARTEMENT DE L'AUDE

### CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE POUR LA VITICULTURE

#### 1 – DÉFINITION DU BAIL A FERME DE BASE

##### Durée

Le prix des baux à ferme, tel que défini ci-dessous, s'entend pour un **bail de neuf ans**, sans clause de reprise en cours de bail.

##### Bâtiments

Pour la viticulture, ce prix s'entend dans l'ensemble du département pour des vignes logées en cave particulière ou coopérative. Le loyer des autres bâtiments fera éventuellement l'objet d'accords individuels entre les parties, de même que le loyer des bâtiments exceptionnels et spécialisés, ou des bâtiments sans relation directe avec la superficie louée (serres, bâtiments d'élevage hors sol, etc....).

##### Modalités de fixation du fermage

La valeur locative des cultures permanentes viticoles louées par bail à ferme peut être exprimée soit en **monnaie**, soit en **quantités de denrées**.

- Le montant du **fermage exprimé en monnaie** est indexé annuellement sur l'évolution de l'indice des fermages fixé au niveau national par arrêté ministériel avant le 1<sup>er</sup> octobre.
- Le montant du **fermage exprimé en denrées** est indexé annuellement sur les cours des denrées constatés par arrêté préfectoral avant le 1<sup>er</sup> novembre.

Au moment de la conclusion ou du renouvellement du bail, et pour chaque catégorie de vignes, les parties doivent fixer le montant du fermage dans la fourchette exprimée en monnaie ou en denrées, comprise entre la valeur maximum et la valeur minimum. Les valeurs maxi et mini exprimées en monnaie sont indexées annuellement, sur l'indice national des fermages.

##### Éléments 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-après qui ont valeur impérative.

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

### Calcul de la valeur locative des vignes en monnaie

Le montant annuel du fermage 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

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

S = surface de la production considérée

L = loyer maximum de la production considérée

Le formulaire en annexe permet de réaliser les calculs nécessaires pour obtenir la note moyenne par hectare (N) de vigne de l'exploitation.

#### Valeurs minima et maxima des vignes exprimées en €/ ha jusqu'au 30/09/2022

Catégories de vins	Minimum	Maximum	Catégories de vins	Minimum	Maximum
Vin sans IG	<b>296,55 €</b>	<b>779,10 €</b>	Fitou	<b>380,25 €</b>	<b>876,23 €</b>
Vin avec IG - de pays et de cépages	<b>324,45 €</b>	<b>1 023,99 €</b>	Blanquette de Limoux	<b>380,25 €</b>	<b>856,59 €</b>
V de pays d'Oc Rouge et rosé	<b>324,45 €</b>	<b>895,86 €</b>	Crémant de Limoux	<b>602,41 €</b>	<b>1 028,12 €</b>
V de pays d'Oc blanc	<b>324,45 €</b>	<b>1 110,78 €</b>	Rivesaltes	<b>231,46 €</b>	<b>509,41 €</b>
V de pays Aude Rouge et rosé	<b>324,45 €</b>	<b>681,97 €</b>	Muscat de Rivesaltes	<b>555,91 €</b>	<b>1 111,81 €</b>
V de pays Aude blanc	<b>324,45 €</b>	<b>959,92 €</b>	Côteaux de la Malepère	<b>296,55 €</b>	<b>811,13 €</b>
Corbières AOP	<b>299,65 €</b>	<b>754,30 €</b>	Côteaux du Cabardès	<b>343,05 €</b>	<b>703,67 €</b>
Minervois AOP	<b>299,65 €</b>	<b>754,30 €</b>	Languedoc	<b>299,65 €</b>	<b>754,30 €</b>
Clape - Quartouze	<b>299,65 €</b>	<b>1 071,52 €</b>			

Le montant du fermage exprimé en monnaie est indexé annuellement sur l'évolution de l'indice des fermages fixé au niveau national par arrêté ministériel publié avant le 1<sup>er</sup> octobre. Il est recommandé d'indiquer dans le bail la valeur de l'indice national en vigueur lors de la signature du contrat de bail.

Année	2009	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Indice national des fermages *</b>	100	108,30	110,05	109,59	106,28	103,05	104,76	<b>105,33</b>	<b>106,48</b>

\* Indice applicable à/c du 1/10/2010 sur tout le département. L'indice de l'année sert de référence aux baux conclus entre le 1/10/n et le 30/09/n+1

### 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.

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

Les valeurs minimum et maximum exprimées en quantité de denrées correspondent au dixième et au quart du rendement retenu pour la catégorie donnée.

La fixation de la quantité de vin dans chaque qualité (vins sans IG, Vin à IG (pays), AOP) 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

**Cours des denrées devant servir de base au règlement des fermages pour les cultures pérennes échus du 1<sup>er</sup> novembre 2020 au 31 octobre 2021 (pour information)**

		Prix du Vin net, hors vins bio	Prix du Vin net vins bio
Vin rouge sans Indication Géographique (le degré hecto)	sans indication de cépage	2,78 €	3,61 €
	avec indication de cépage	3,76 €	4,89 €
Vin de Pays d'Oc – IGP (l'hectolitre)	rouges et rosés	64 €	83 €
	blancs	74 €	96 €
Vin de pays d'Aude – IGP (l'hectolitre)	rouges et rosés	45 €	58,50 €
	blancs	45 €	58,50 €

**A.O.P. (l'hectolitre) :**

	Non bio	bio		Non bio	bio
Corbières.....	100€	130 €	Crémant de Limoux	135€	175,50 €
Minervois.....	114€	148 €	Rivesaltes (l'hectolitre de moût)	123€	160 €
Fitou.....	140€	182 €	Muscat de Rivesaltes (l'hl de moût)	214€	278 €
Clape – Quatourze.....	175€	227,50€	Coteaux du Cabardès / Malepère...	101€	131 €
Blanquette de Limoux.....	115€	149,50€	Languedoc.....	108€	140 €

