
ARRETE PREFECTORAL RELATIF AU BAIL TYPE APPLICABLE AU METAYAGE DES VIGNES AYANT DROIT A L' APPELLATION CHAMPAGNE

LE PREFET
de la région Champagne-Ardenne
préfet du département de la Marne

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L.417-1 à L.417-10

Vu la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010, notamment son article 43

Vu l'arrêté préfectoral du 7 avril 1971 et l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2010 précisant les dispositions particulières applicables aux baux à métayage dans le département de la Marne

Vu l'avis émis par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux ruraux de la Marne lors de sa réunion du 10 décembre 2012.

REGIME DU BAIL

Article 1^{er} –

Le présent bail type s'applique aux baux de parcelles exploitées en vignes ayant droit à l'appellation « Champagne » conclus sous le régime du métayage prévu aux articles L. 417-1 et suivant du code rural et de la pêche maritime et n'ayant pas fait l'objet de convention ou d'accord écrit.

DURÉE – RENOUVELLEMENT

Article 2 –

Le bail type est fait pour une durée de neuf années entières et consécutives, commençant le 1^{er} novembre.

A défaut de congé délivré dans les formes et conditions prévues au Titre 1^{er} du livre IV du code rural et de la pêche maritime, il s'opère un nouveau bail dont la durée est égale à neuf ans.

ETAT DES LIEUX DES VIGNES

Article 3 –

Dans les trois mois de l'entrée en jouissance, il sera établi contradictoirement, en double exemplaire et à frais communs, un état des vignes louées. Cet état devra obligatoirement indiquer :

- a) L'année de plantation des vignes, le cépage et le porte-greffe utilisé.
- b) Le nombre de ceps manquants ou malades (pour cette description l'état des lieux pourra être complété pendant la première année du bail).
- c) L'état d'installation, notamment le nombre, la qualité et l'état des piquets, le nombre de fils de fer et leur état.
- d) L'état cultural et végétatif de la vigne précisant si celle-ci a été normalement cultivée, taillée réglementairement et si les traitements et amendements suffisants ont été effectués au cours de l'année antérieure.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Article 4 –

Le bailleur devra remettre les vignes en bon état de production, au moment de l'entrée en jouissance, et telles que, sauf faute culturale de sa part, le preneur puisse revendiquer l'appellation « Champagne » pour leurs produits.

Article 5 –

Le bailleur sera tenu de ne rien faire pour nuire à la vigne et devra garantir le preneur contre tous les troubles de jouissance, conformément aux articles 1719 et 1727 du code civil.

Article 6 –

Le bailleur n'aura aucune part dans la direction des travaux, sauf à lui demander la résiliation du bail, si une faute du preneur était de nature à compromettre gravement le volume de la récolte et sa qualité, ainsi que la durée de la vigne. Dans ce cas, le Tribunal paritaire des baux ruraux déterminera, s'il y a lieu, le montant des indemnités dues par le preneur en raison du préjudice causé.

Article 7 –

Lorsque la production moyenne triennale de la vigne tombera au-dessous des $\frac{3}{4}$ de la moyenne triennale correspondante de la commune, le bailleur sera tenu, soit de reconstituer la vigne, soit de laisser au preneur le soin de réaliser lui-même cette reconstitution.

Les frais d'arrachage et de reconstitution de la vigne incombent au bailleur:

1. en totalité, y compris la main d'œuvre, si le bail est au tiers franc
2. pour les seules matières et fournitures extérieures, si le bail est au quart franc, le métayer prenant à sa charge les frais de main-d'œuvre.

Toutefois, si la mort des ceps était due à la faute du preneur, celui-ci supporterait seul la totalité des frais de remplacement.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Article 8 –

Le preneur devra entretenir et cultiver la vigne en bon père de famille, en se conformant au cahier des charges de l'appellation d'origine contrôlée CHAMPAGNE.

Sauf convention expresse contraire, le preneur supportera seul l'ensemble des dépenses d'exploitation, conformément aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Marne en date du 27 octobre 2010 pris en application de l'article L. 417-3 du code rural et de la pêche maritime.

Article 9 –

Le preneur devra entretenir les installations de la vigne, de même les remettre en état où il les aura reçues sauf dégradation normale de vétusté. Il supportera la charge de l'entreplantation pour le remplacement ponctuel des plants qui viendraient à périr, sauf lorsque l'état général de la vigne justifiera son renouvellement.

Article 10 –

Selon les termes de l'article 1768 du Code civil, le preneur sera tenu, sous peine de tous les dépens, dommages-intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui pourront être commises sur les biens loués.

CESSION – SOUS-LOCATION

Article 11 –

Le preneur ne pourra céder, ni sous-louer, en tout ou en partie son droit de bail, sauf dans les conditions prévues aux articles L. 411-35 à L. 411-39-1 du code rural et de la pêche maritime.

ADHESION A UNE SOCIETE

Article 12 –

En cas d'adhésion du preneur à une société à objet principalement agricole, les dispositions de l'article L. 417-10 du code rural et de la pêche maritime sont applicables.

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 13 –

Le preneur jouira du droit de chasser sur les vignes louées, et ce, personnellement, sans pouvoir en faire profiter un invité ou un membre de sa famille.

Article 14 –

La taxe foncière sur les propriétés non bâties reste à la charge du bailleur sous réserve des dispositions de l'article L. 415-3 du code rural et de la pêche maritime. En outre, le montant des décimes additionnels des Chambres d'Agriculture afférents aux parcelles louées est remboursé pour moitié au propriétaire par le locataire, conformément aux dispositions de l'article L. 514-1 du code rural et de la pêche maritime. Les frais de confection de rôle sont récupérables auprès du locataire dans les mêmes proportions. Sur demande du preneur, le bailleur devra fournir les justificatifs nécessaires.

Article 15 –

Les frais et taxes liés aux investissements améliorant les conditions de l'exploitation, exécutés dans le cadre d'une association syndicale ou en application de l'article L. 151-36 du code rural et de la pêche maritime, sont à la charge du bailleur. Toutefois, lorsque le montant du métayage n'excède pas le quart franc, le bailleur peut demander au métayer le remboursement d'un montant égal à 50 % des sommes mises annuellement à sa charge.

INDEMNITE AU PRENEUR SORTANT

Article 16 –

Si le preneur, par son travail, a apporté, en accord avec le bailleur, des améliorations aux biens loués, il aura droit à l'expiration du bail, à une indemnité, conformément aux articles L. 411-69 et suivants du code rural et de la pêche maritime. Cette indemnité sera déterminée, à défaut d'accord amiable, par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

PRIX

Article 17 –

Pour le prix du bail, le preneur livrera annuellement au bailleur, dans les conditions fixées ci-dessous, au maximum le tiers de la récolte des vignes louées. Cette livraison se fera en nature et selon la qualité moyenne de la récolte, dans les lieux qui seront désignés par le bailleur, au choix exclusif de celui-ci et suivant les indications qu'il devra fournir au preneur avant la vendange, en principe dans la commune du lieu de l'exploitation.

A défaut d'indication par le bailleur, la livraison se fera au pressoir choisi par le preneur. Si le lieu indiqué par le bailleur est extérieur à la commune de l'exploitation, il devra en informer le métayer au moins 48 heures à l'avance et, au-delà de 20 km, prendra à sa charge les frais de transport de sa part de récolte. Le bailleur pourra demander à être averti, 48 heures à l'avance, de la date à laquelle le métayer procédera à la vendange des vignes louées.

Sur la demande du bailleur, le partage de la récolte pourra se faire au chevet de chaque vigne. Tous les travaux de vendange seront effectués par le preneur et à sa charge.

De convention expresse, le paiement du métayage peut intervenir en espèces. Son montant ne peut alors excéder la valeur du tiers de la récolte du fonds loué, laquelle, dans ce cas, n'est pas partagée avec le bailleur.

La valeur en espèces de la part de récolte est déterminée en se référant au prix du raisin fixé chaque année par arrêté préfectoral en application de l'article R 411-5 du code rural et de la pêche maritime.

Le métayage-espèces est payable selon le fractionnement prévu chaque année par le Comité Interprofessionnel du Vin de Champagne (C.I.V.C.) pour le paiement du raisin par le Négoce. Toutefois, au cas où, pour quelque cause que ce soit, les dates d'échéances ainsi retenues ne seraient plus publiées, ce montant serait payable en quatre fractions trimestrielles égales le 5 des mois de décembre, mars, juin et septembre de chaque année culturale.

Article 18 –

En cas de perte de récolte par cas fortuits :

3. le montant du dégrèvement fiscal prévu à l'article L. 411-24 du code rural et de la pêche maritime profite au propriétaire et au preneur dans la proportion fixée par le bail pour le partage des fruits ;
4. le montant des indemnités d'assurance couvrant les récoltes profite intégralement au preneur qui a souscrit le contrat d'assurance et en supporte seul les primes. Toutefois, si, d'un commun accord, les primes sont partagées entre le preneur et le bailleur, les indemnités correspondantes sont partagées dans les mêmes proportions ;
5. les indemnités provenant de fonds publics et destinées à compenser des pertes de récoltes sont réparties entre le preneur et le bailleur dans la proportion fixée par le bail pour le partage des fruits.

Article 19 -

L'arrêté préfectoral du 7 avril 1971 est abrogé.

Article 20 –

Le secrétaire général de la préfecture de la Marne et le directeur départemental des territoires de la Marne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Chalons en Champagne, le **21 mai 2013**

Le Préfet de la Marne

Pierre DARTOUT
