

Article 4 : Valeurs locatives des terres nues non bâties destinées à être plantées par le preneur

1. cas où le preneur ne dispose pas de droits de plantation ou de droits suffisants au moment de la location

Les valeurs locatives prévues à l'arrêté n°2016-01-1144 du 5 octobre 2016 relatif à la méthodologie permettant d'établir les valeurs locatives des terres nues, des bâtiments d'exploitation et des maisons d'habitation dans le cadre des baux ruraux s'appliqueront pendant la durée de non plantation convenue entre le bailleur et le preneur.

2. cas où le preneur dispose de droits de plantation au moment de la location

Lorsque les vignes sont plantées par le preneur, les valeurs locatives applicables pendant les trois premières années suivant la date de plantation (période avant l'entrée en production), les valeurs locatives prévues à l'arrêté n°2016-01-1144 du 5 octobre 2016 relatif à la méthodologie permettant d'établir les valeurs locatives des terres nues, des bâtiments d'exploitation et des maisons d'habitation dans le cadre des baux ruraux s'appliqueront.

A partir de la 4^{ème} année de plantation, les valeurs locatives minima et maxima exprimées en quantité de denrées seront les suivantes :

Exprimées en quintaux de raisin par hectare de surface cadastrée

APPELLATIONS	MINIMUM	MAXIMUM
SANCERRE	5,2 qx	7,8 qx
MENETOU SALON	5,2 qx	7,8 qx
QUINCY	5,2 qx	7,8 qx
REUILLY	5,2 qx	7,8 qx
CHATEAUMEILLANT	5,2 qx	7,8 qx
IGP (identification Géographique Protégée)	5,2 qx	7,8 qx

Exprimées en litres de vin par hectare de surface cadastrée

APPELLATIONS	MINIMUM	MAXIMUM
SANCERRE	4 hl	6 hl
MENETOU SALON	4 hl	6 hl
QUINCY	4 hl	6 hl
REUILLY	4 hl	6 hl
CHATEAUMEILLANT	4 hl	6 hl
IGP (identification Géographique Protégée)	4 hl	6 hl

Ces valeurs locatives sont exprimées sur la base d'un coefficient de conversion de 130 kilos de raisin pour 1 hectolitre de vin.

Exprimées en monnaie

Les valeurs locatives mentionnées ci-dessus converties en monnaie pour la période du 30 septembre 2016 au 30 septembre 2017 afin de servir de base au calcul des fermages viticoles sont les suivantes :

Appellations	Minimum (€/surface cadastrée)	Maximum (€/surface cadastrée)
SANCERRE	1481,66	2222,50
MENETOU SALON	1092,15	1638,23
QUINCY	992,86	1489,30
REUILLY	992,86	1489,30
CHATEAUMEILLANT	458,25	687,37
IGP (identification Géographique Protégée)	458,25	687,37

L'actualisation de ces valeurs sera réalisée sur la base de l'évolution de l'indice national des fermages qui sera publié annuellement par arrêté préfectoral.

Remarques

Étant donné que les plantations sont réalisées par le preneur, en vertu des usages viticoles, ces fourchettes de prix sont établies en référence à des baux souscrits pour une durée de 30 ans.

Dans le cas de baux de plus courte durée, une minoration du fermage de 2 % par année manquante sera appliquée par rapport à la durée de référence de 30 ans.

Article 5 : Valeurs locatives des vignes plantées par le bailleur et louées sans bâtiment

Lorsque les vignes sont plantées par le bailleur et louées sans bâtiment, les valeurs locatives exprimées en quantité de denrées à appliquer aux baux viticoles d'une durée de 9 ans, nouveaux ou à renouveler, sont les suivantes.

a) Exprimées en quintaux de raisin par hectare de surface cadastrée

APPELLATIONS	Âges de la vigne	MINIMUM	MAXIMUM
SANCERRE	4 à 18 ans	7,5 qx	12,5 qx
	19 ans à 30 ans	5 qx	11 qx
	+ de 30 ans	2 qx	5,5 qx
MENETOU SALON	4 à 18 ans	7 qx	10 qx
	19 ans à 30 ans	4,5 qx	7,5 qx
	+ de 30 ans	2 qx	5 qx
QUINCY	4 à 18 ans	7 qx	10 qx
	19 ans à 30 ans	4,5 qx	7,5 qx
	+ de 30 ans	2 qx	5 qx
REUILLY	4 à 18 ans	7 qx	10 qx
	19 ans à 30 ans	4,5 qx	7,5 qx
	+ de 30 ans	2 qx	5 qx
CHATEAUMEILLANT	4 à 18 ans	7 qx	10 qx
	19 ans à 30 ans	4,5 qx	7,5 qx
	+ de 30 ans	2 qx	5 qx
IGP (identification Géographique Protégée)	4 à 18 ans	7 qx	10 qx
	19 ans à 30 ans	4,5 qx	7,5 qx
	+ de 30 ans	2 qx	5 qx

b) Exprimées en hectolitre de vin par hectare de surface cadastrée

APPELLATIONS	Âges de la vigne	MINIMUM	MAXIMUM
SANCERRE	4 à 18 ans	5,77 hl	9,61 hl
	19 ans à 30 ans	3,85 hl	8,46 hl
	+ de 30 ans	1,54 hl	4,23 hl
MENETOU SALON	4 à 18 ans	5,38 hl	7,69 hl
	19 ans à 30 ans	3,46 hl	5,77 hl
	+ de 30 ans	1,54 hl	3,85 hl
QUINCY	4 à 18 ans	5,38 hl	7,69 hl
	19 ans à 30 ans	3,46 hl	5,77 hl
	+ de 30 ans	1,54 hl	3,85 hl
REUILLY	4 à 18 ans	5,38 hl	7,69 hl
	19 ans à 30 ans	3,46 hl	5,77 hl
	+ de 30 ans	1,54 hl	3,85 hl
CHATEAUMEILLANT	4 à 18 ans	5,38 hl	7,69 hl
	19 ans à 30 ans	3,46 hl	5,77 hl
	+ de 30 ans	1,54 hl	3,85 hl
IGP (identification Géographique Protégée)	4 à 18 ans	5,38 hl	7,69 hl
	19 ans à 30 ans	3,46 hl	5,77 hl
	+ de 30 ans	1,54 hl	3,85 hl

Ces valeurs locatives sont exprimées sur la base d'un coefficient de conversion de 130 kilos de raisin pour 1 hectolitre de vin.

c) Exprimées en monnaie

Les loyers minima et maxima mentionnés ci-dessus et convertis en valeur pour la période du 29 septembre 2016 au 28 septembre 2017 afin de servir de base de calcul des fermages viticoles exprimés en monnaie sont :

Appellations	Âge de la vigne	Minimum (€/surface cadastrée)	Maximum (€/surface cadastrée)
SANCERRE	4 à 18 ans	2 136,58	3 560,95
	19 à 30 ans	1 424,39	3 133,64
	+ de 30 ans	569,75	1 566,82
MENETOU SALON	4 à 18 ans	1 470,20	2 100,29
	19 à 30 ans	945,14	1 575,22
	+ de 30 ans	420,06	1 050,15
QUINCY	4 à 18 ans	1 336,55	1 909,35
	19 à 30 ans	859,21	1 432,02
	+ de 30 ans	381,87	954,68
REUILLY	4 à 18 ans	1 336,55	1 909,35
	19 à 30 ans	859,21	1 432,02
	+ de 30 ans	381,87	954,68
CHATEAUMEILLANT	4 à 18 ans	614,81	878,31
	19 à 30 ans	395,24	658,72
	+ de 30 ans	175,66	439,15
IGP (identification Géographique Protégée)	4 à 18 ans	614,81	878,31
	19 à 30 ans	395,24	658,72
	+ de 30 ans	175,66	439,15

L'actualisation de ces valeurs sera réalisée sur la base de l'évolution de l'indice national des fermages qui sera publié annuellement par arrêté préfectoral.

Remarques

Dans le cas de baux d'une durée supérieure à 9 ans, une majoration de 2 % par année supplémentaire devra être appliquée.

Article 6 : Critères d'appréciation servant à la détermination de la valeur locative des vignes

Pour l'ensemble des vignobles du département, la valeur locative des terres plantées est déterminée au moyen de la grille de pointage ci-après. Pour chaque appellation, le nombre de point est compris entre les valeurs suivantes :

- Minimum = 35 points
- Maximum = 100 points

Le nombre de points obtenu grâce à la grille de notation suivante permet de fixer la valeur locative de la parcelle de vigne dans les deux cas de figure suivants :

- vignes plantées par le preneur (voir valeurs locatives minimum et maximum par appellation exprimées en monnaie de l'article 4)
- vignes plantées par le bailleur (voir valeurs locatives minimum et maximum par appellation exprimées en monnaie de l'article 5)

Critères d'appréciation	SANCERRE	MENETOU SALON	QUINCY	REUILLY	CHATEAU-MEILLANT	IGP
Aptitudes des sols (qualités physiques et chimiques)	35	35	35	35	35	35
Exposition et/ou sensibilité à la gélivité	15	15	20	20	25	20
Relief	10	10	5	8	5	8
Morcellement – Forme des parcelles – Facilités d'accès	15	15	15	12	15	12
Aptitudes à la mécanisation	10	10	-	-	-	-
État des lieux - vignes plantées : densité, nombre de pieds manquants, qualité de palissage - terres à planter : importance de la nature des travaux à réaliser	10	10	15	15	10	15
Présence ou non besoin de drainage	5	5	10	10	10	10
Nombre maxi de points	100	100	100	100	100	100
Nombre mini de points	35	35	35	35	35	35

Article 7 : Établissement du cours annuel du raisin et des vins

Pour tenir compte de l'évolution annuelle des cours du raisin et des vins en vrac, les prix moyens par appellation et par campagne sont proposés au président de la commission consultative paritaire des baux ruraux (CCPBR) par la commission de cotation des vins. Ces prix devront refléter le plus fidèlement la tendance du marché.

Les éléments de conjoncture sont fournies par le bureau interprofessionnel des vins du Centre (BIVC). Les prix seront établis à partir des cours constatés sur les ventes en vrac de septembre de l'année précédente à août de l'année en cours. Ils prendront en considération la répartition des productions entre vins blancs, rosés et rouges.

La commission consultative paritaire des baux ruraux restera libre de proposer à l'autorité administrative le niveau des prix définitifs utilisés pour exprimer en valeur le montant des fermages des baux viticoles.

Article 8 : Durée d'amortissement

Conformément à l'article L411-71 / 2°, il est d'usage dans le département du Cher de retenir pour le calcul de l'indemnité au preneur sortant les dépenses engagées avant l'entrée en production des plantations (main d'œuvre comprise).

La durée et la base d'amortissement à prendre en compte dans le calcul de la déduction prévue à l'article L411-71 2° du code rural et de la pêche maritime est de 27 ans à compter de la fin de la troisième année suivant la date de plantation.

Cette période correspond à la durée moyenne effective de production.

Article 9 : Valeurs locatives des bâtiments viticoles

Un accord sera négocié entre le bailleur et le preneur pour toute location de bâtiments viticoles, caves, matériels vinaires (pressoirs, cuves, etc).

Article 10 :

Le présent arrêté préfectoral prend effet à compter du 30 septembre 2016.

Article 11 :

Le secrétaire général de la préfecture du Cher et la directrice départementale des Territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs du Cher.

Bourges, le 05 OCT. 2016

Pour le Préfète
et par délégation Le préfet
Le Secrétaire Général



Fabrice ROSAY