

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 21 mars 2016**  
~~~~~

**GESTION DU SITE DU PONT DU DIABLE
BAIL À FERME EMPORTANT AUTORISATION DE REPLANTATION.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 21 mars 2016 à 18h00 à la Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou représentés :

M. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, M. René GOMEZ, M. Gérard CABELLO, M. Claude CARCELLER, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Daniel REQUIRAND, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. José MARTINEZ, M. David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Mme Nicole MORERE, Monsieur Max ROUSSEL, Monsieur Christian VILOING, Madame Michèle LAGACHERIE, Madame Lucie TENA, Madame Véronique NEIL, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Amélie MATEO, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Patrick LAMBOLEZ, Madame Béatrice NEGRIER, Madame Marie-Françoise NACHEZ -M. Daniel JAUDON suppléant de M. Jacky GALABRUN, Monsieur Yves KOSKAS suppléant de Monsieur Stéphane SIMON

Procurations :

Monsieur Jean-André AGOSTINI à M. Philippe SALASC, Madame Isabelle ALIAGA à Monsieur Jean-François SOTO, Mme Josette CUTANDA à M. Louis VILLARET, Madame Evelyn GELLY à M. Jean-Pierre BERTOLINI, Monsieur Grégory BRO à Monsieur Olivier SERVEL, Monsieur Christophe GAUX à Monsieur Max ROUSSEL, M. Bernard GOUZIN à Mme Agnès CONSTANT, Madame Béatrice WILLOQUAUX à M. Claude CARCELLER

Excusés :

Monsieur Alexis PESCHER

Absents :

Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, Madame Chantal COMBACAL, Monsieur Jean-Claude CROS, Madame Viviane RUIZ, M. Philippe MACHETEL, Monsieur Bernard SALLES, Mme Florence QUINONERO, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Madame Edwige GENIEYS

Quorum : 25	Présents : 31	Votants : 39	Pour 39 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1 et suivants.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Vu le Code général des collectivités territoriales, en particulier l'article L.5211-10 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, en particulier l'article L.2222-5 ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime, en particulier les articles L.411-4, L.411-11, L.411-12, L.411-27, L.411-31, L.411-32, L.411-35, L.411-53, L.411-57, L.411-64, L.415-11, R.411-8, R.411-9 et D.665-1 et suivants,

Considérant que les parcelles de vignes acquises aux abords du site du pont du Diable sont destinées à être mises à disposition d'un exploitant dans le cadre d'un bail à ferme,

Considérant que Monsieur Nicolas JAUDON s'est déclaré seul candidat à la reprise des 4,081 ha de terres, qu'il présente toutes les qualifications requises et souhaite s'engager dans l'exploitation de ces 4,081 ha hectares (carte jointe en annexe),

Considérant que l'ensemble des vignes proposées au fermage sont à l'abandon depuis près de 6 ans et doivent être arrachées,

Considérant que M. JAUDON souhaite qu'un appui lui soit apporté sur la remise en état des terres pour être en mesure de mener à bien ce projet,

Considérant que sous réserve de l'obtention des primes à la replantation, M. JAUDON s'engage à replanter des vignes au rythme de 1 à 1,5 ha par an (sur 3 ans), à partir de la saison 2017, et à exploiter les parcelles de manière raisonnée (labour inter-culture, traitement au pied du rang),

Considérant qu'il est proposé de mettre en place un bail à ferme pour l'arrachage et la replantation de vignes, sous réserve de l'obtention des primes à la replantation, puis leur entretien et l'exploitation des parcelles durant au moins 9 ans avec M. JAUDON,

Considérant que l'état des lieux d'entrée de bail sera réalisé entre le 22 mars et le 31 mars 2016,


**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'approuver les termes du bail à ferme emportant autorisation de replantation ci-annexé au profit de M. Nicolas JAUDON pour la période du 22 mars 2016 au 21 mars 2025 et prévoyant notamment que les quatre premières années avant l'entrée en production n'appelleront pas de loyer ; celui-ci sera versé à partir de mars 2021 après l'entrée en production des futures vignes,
- d'autoriser M. le Président à signer ledit bail à ferme et à accomplir toutes les formalités afférentes à cette affaire.

<p>Transmission au Représentant de l'Etat N° 1277 le 23/03/2016 Publication le 23/03/2016 Notification le DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE Gignac, le 23/03/2016 Identifiant de l'acte : 034-243400694-20160321-lmc179953A-DE-I-I Le Président de la communauté de communes Signé : Louis VILLARET</p>	<p>Le Président de la communauté de communes</p> 
---	--

BAIL A FERME
emportant autorisation de replantation
Terres agricoles du Pont du Diable
Domaine privé de la CCVH

Entre les soussignés :

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, sise 2 parc d'activités de Camalcé, BP15, 34150 Gignac, représentée par son Président en exercice, Monsieur Louis VILLARET, désignée ci-après « le Bailleur »,

D'une part,

Et

Monsieur Nicolas JAUDON, 334 chemin des Plantades, 34150 St-Jean-de-Fos, désigné ci-après « le Fermier »,

D'autre part.

Vu le Code général des collectivités territoriales, en particulier l'article L.5211-10 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, en particulier l'article L.2222-5 ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime, en particulier les articles L.411-4, L.411-11, L.411-12, L.411-27, L.411-31, L.411-32, L.411-35, L.411-53, L.411-57, L.411-64, L.415-11, R.411-8, R.411-9 et D.665-1 et suivants.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Les parcelles désignées ci-après sont situées en grande majorité en site classé (loi 2/05/1930, ordonnance du 21/09/2000), en périmètre labellisé Grand Site de France « Saint-Guilhem-le-Désert – Gorges de l'Hérault » (*label attribué par le ministre de l'écologie en juin 2010*), aux abords du pôle d'accueil du pont du Diable et en périphérie du site Natura 2000 des Gorges de l'Hérault.

Ce pôle d'accueil a été aménagé dans le cadre de la gestion du Grand Site de France afin de répondre aux objectifs de sécurité des visiteurs et de qualité d'accueil, de gestion des flux de fréquentation et d'intégration paysagère.

Le site accueille environ 260 000 visiteurs par an qui utilisent ses équipements (parking, sentiers, navettes) et fréquente la maison du Grand Site, la plage, les abords du pont du Diable.

Les parcelles agricoles ne sont pas fréquentées par le public.

Les parcelles agricoles font parties des abords du site du pont du Diable. A ce titre, elles seront maintenues en état de propreté, non clôturées et entretenues. Enfin, au vu de la sensibilité du site, un effort particulier sera fait pour pratiquer une agriculture respectueuse de l'environnement.

Ceci exposé :

Article 1 - Objet

Le bailleur consent au fermier qui l'accepte un bail soumis aux dispositions du statut du fermage, sur les biens ci-après désignés, sous réserve des dispositions particulières et dérogatoires applicables à ce dernier lorsque le bailleur est une personne publique, au regard notamment des articles L.411-27 et L.415-11 du code rural et de la pêche maritime.

Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu par les présentes et sous réserve des dispositions particulières et dérogatoires précitées, les dispositions du code rural et de la pêche maritime et éventuellement les usages locaux s'appliqueront.

En cas de réforme du statut du fermage et des dispositions particulières et dérogatoires précitées, les parties seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

Article 2 - Désignation des biens loués pour plantation

Le bailleur donne à bail à ferme, au fermier qui accepte, pour partie, 3 parcelles en nature de vignes non entretenues depuis 6 ans, soit depuis 2010, et un maret de 15m² sise commune d'Aniane (Département de l'Hérault), lieu dit « Les Paledasses », le tout cadastré sous les indications suivantes :

Lot N°	Surface du lot (m²)	Parcelle N°	Surfaces louées (m²)
1	49 850,00	BH0053	37 400,00
2	90,00	BH0052	90,00
3	3 320,00	BH0067	3 320,00
Total	53 260,00		40 810,00

L'extrémité nord de la parcelle BH53, réservée à un parking temporaire (32 ares), est exclue de la location (plan annexé).

Ces biens loués représentent une superficie de 4ha 08a 10ca.

Tel que le tout existe, sans aucune exception ni réserve mais sans garantie de contenance ; toute différence en plus ou en moins, excèderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du fermier.

Le fermier déclarant en outre en connaître parfaitement les limites et l'étendue des parcelles pour les avoir vues et visitées.

Ainsi, le bailleur donne autorisation au fermier de réaliser, sur les parcelles BH0053, BH0052 et BH0067, la plantation de vignes et leur exploitation.

Article 3 - État des lieux

Conformément à l'article L.411-4 du code rural et de la pêche maritime ;

En vue de déterminer, à la fin du bail, les améliorations apportées par le fermier ou les dégradations subies par le fonds, les parties ont fait dresser de façon contradictoire et à frais commun un état des lieux loués entre le 22 mars et le 31 mars 2016. Cet état des lieux constate avec précision l'état des terres, le degré d'entretien des terres et les rendements moyens réalisés au cours des cinq dernières années. Une copie est ci-annexée.

Lorsqu'il sera mis fin au bail par l'une ou l'autre des parties, et pour quelque cause que ce soit, un nouvel état des lieux sera établi à la sortie du fermier, afin de déterminer, le cas échéant, les plus values apportées aux biens loués, ou à l'inverse les dépréciations.

Lors de la fin du bail, le bien loué doit être restitué en bon état d'entretien.

Article 4 - Fermage

1° Montant et modalités de paiement

Conformément aux dispositions de l'article L.411-11 du code rural et de l'arrêté préfectoral n°2015.10.05522 du 15 octobre 2015, le fermage annuel est fixé suivant l'arrêté DDTM constatant les indices des fermages et leurs variations pour l'année 2015, fixant les prix maxima et minima des terres par nature de cultures et déterminant les cours

moyens pour les baux conclus en quantités de denrées. Les terres sont considérées comme ayant 82 points par ha soit 334 points au total, soit 146€/ha/an (arrêté susmentionné en annexe), soit 595,83€ pour l'ensemble des 4,081ha de terres. Dès lors que l'arrachage sera financé par le bailleur et la replantation par le fermier, les terres seront considérées comme louées en nature de « terres ».

Ce fermage est payable annuellement, à terme échu, le 1^{er} mars de chaque année auprès du comptable public sur titre de recette émis par le bailleur.

Conséquence de la plantation (ou replantation) sur la valeur locative :

Pour tenir compte de l'entrée en production des futures vignes, le loyer ne sera pas dû pour les 4 premières années du présent bail, le fermier restant tenu à l'entretien des biens donnés à bail. Il en sera de même pour les taxes, charges et impôts présentés en article 8. Le loyer est donc exigible à compter de la cinquième année. En conséquence, le 1^{er} terme est exigible au mois de mars 2021.

2° Révision

Le fermage n'est susceptible d'être révisé qu'à l'occasion du renouvellement du bail. Toutefois, si en application de l'article L.411-12 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur accepte ou est contraint de réaliser des investissements importants, le loyer pourra être augmenté d'une rente calculée conformément aux articles R.411-8 et R.411-9 du code rural.

3° Perte de récolte par cas fortuit

Quelle qu'en soit la cause, le fermier ne pourra jamais invoquer une perte de récolte en vue d'obtenir une réduction du fermage.

Article 5 - Durée du bail - Droit au renouvellement - Droit de reprise

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 22 mars 2016. Il viendra donc à expiration le 21/03/2025.

Le bail à ferme sera résilié de plein droit en cas d'absence de primes à la replantation, suite à l'arrachage des vignes, au plus tard le 31 décembre 2016.

Sous réserve des dispositions particulières et dérogatoires applicables au statut du fermage, lorsque le bailleur est une personne publique, notamment l'article L.415-11 du code rural et de la pêche maritime, à l'arrivée de son terme le bail se renouvelle tacitement par périodes successives de neuf ans conformément aux dispositions de l'article L.411-46 du code rural.

Le bailleur peut toutefois s'opposer à la reconduction du contrat, conformément aux articles L.411-53, L.411-57 et L.411-64 du code rural.

Le fermier pourra renoncer au renouvellement du bail moyennant préavis adressé au bailleur dix-huit mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 6 - Conditions générales

D'une manière générale, le fermier est tenu de maintenir le bien loué en bon état d'entretien. Il exploitera les biens en bon père de famille et en fermier soucieux d'une gestion durable. Il déclare en outre vouloir exploiter les biens selon un mode de production respectueux de l'environnement (culture raisonnée ou biologique).

En outre, il s'engage à respecter toutes les obligations que la loi, le contrat ou les usages mettent à sa charge. En particulier, il exécutera les réparations locatives et de menu entretien dès qu'elles seront nécessaires.

Il avertira le bailleur, sans délai, de toute usurpation ou de tout péril menaçant les biens loués.

Le fermier s'engage à payer le montant du fermage régulièrement, et aux dates fixées ci-avant, sous peine de résiliation du présent bail. Il acquittera également les cotisations sociales.

Le fermier devra s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable contre l'incendie, pour le matériel et les récoltes, ainsi que pour les divers risques locatifs, notamment pour sa responsabilité civile.

Le bailleur garantira au fermier la jouissance paisible et continue des biens loués, ainsi que tous les vices cachés qui compromettraient l'usage agricole auquel ils sont destinés.

Tout changement de l'état des lieux est soumis à l'accord préalable du bailleur étant en outre préciser que les parcelles sont situées en site classé. L'éventuel accord du bailleur ne saurait dispenser le fermier des autorisations nécessaires au titre de la législation.

Le fermier déclare ne pas pratiquer la chasse et en conséquence renonce définitivement et irrévocablement à exercer le droit de chasser que lui confère le statut du fermage.

Quels que soient les engagements pris par le fermier, notamment en vue d'obtenir des aides et des subventions, les obligations du bail doivent être respectées. Le fermier doit, en particulier, continuer d'acquitter le montant du fermage convenu.

Le bailleur, en sa qualité de personne publique, expose que divers projets d'aménagement d'utilité publique (piste cyclable et chemin piéton...) sont actuellement à l'étude. Ces projets sont susceptibles de réduire la superficie des immeubles loués de quelques ares.

Les frais d'arrachage des vignes, et leur amélioration, seront supportés dans leur intégralité par le bailleur.

Les démarches administratives seront effectuées sous la responsabilité du fermier qui prendra en charge tous les aspects (déclaration arrachage, demande administrative des différentes primes, déclaration de plantation, etc.) et en respectera les dispositions. Ainsi, le fermier s'engage à arracher les vignes avec l'aide financière du bailleur, réaliser la déclaration d'arrachage et la demande de prime de replantation, puis à planter 1ha à 1,5ha de vignes par an à compter du printemps 2017.

Les primes liées à la replantation éventuellement versées, quelle qu'en soit la nature ou l'origine, profiteront intégralement au fermier.

Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions techniques et financières du programme de reconversion en vigueur à la signature de la présente convention.

Article 7 - Conditions particulières et préoccupations environnementales

Les parcelles sont situées en limite du site Natura 2000 des Gorges de l'Hérault, FR9101388, dont l'un des objectifs de conservation est l'amélioration de la qualité de l'eau dans le cadre de la protection des espèces aquatiques, chiroptères et insectes d'intérêt communautaire. Dans ce contexte, en application de l'article L.411-27 du code rural et de la pêche maritime, le fermier devra assurer une conduite en agriculture raisonnée des parcelles.

Le bailleur s'engage à demander la mise sous pression des parcelles susmentionnées à l'association syndicale autorisée (ASA) du canal de Gignac afin que le fermier puisse arroser par goutte à goutte les futures plantations. Le programme de l'ASA du canal de Gignac en cours sur ce secteur devrait le permettre pour la saison 2017.

Article 8 - Taxes, charges et impôts, Déclarations fiscales

En tant qu'exploitant, le fermier est redevable des impôts, charges et taxes liés à son activité.

Les impôts fonciers demeurent à la charge du bailleur. Toutefois, il est convenu par les parties que la taxe foncière sur les propriétés non bâties (incluant les frais de gestion de la fiscalité locale) sera supportée par le fermier à concurrence de 20 %.

Par ailleurs, le fermier est tenu de rembourser au bailleur la moitié du montant de la taxe perçue par les chambres d'agriculture, en application de l'article L.514-1 du Code rural et de la pêche maritime.

De la même manière, le fermier assume les charges afférentes au canal de Gignac correspondant aux surfaces louées à compter de la plantation des parcelles.

Le paiement de ces diverses taxes et charges devra s'effectuer le 1^{er} mars de chaque année, auprès du comptable public et sur titre de recette émis par le bailleur.

Article 9 - Transmission du bail

La cession de bail ou sous-location du bien affermé est strictement interdite, sauf exceptions prévues à l'article L.411-35 du code rural et de la pêche maritime.

En cas de décès du fermier, le bail continue au profit de son conjoint, de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou y ont participé au cours des cinq années antérieures au décès.

Article 10 - Résiliation du bail

La résiliation du bail peut résulter de l'accord des parties ou de la destruction totale du bien loué ne résultant pas de la volonté des parties.

Sous réserve des dispositions particulières et dérogatoires applicables au statut du fermage, lorsque le bailleur est une personne publique, il peut encore être mis fin au bail à la demande du bailleur dans les cas prévus par les articles L.411-31 et L.411-32 du code rural et la pêche maritime.

Si le fermier est dans l'impossibilité de bénéficier des primes à la replantation et, par conséquent, de réaliser le projet de plantation prévu, il devra en informer le bailleur par courrier recommandé. Ainsi, le bailleur mettra fin au bail par simple décision du Président de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault.

Article 11 - Déclaration relative au contrôle des structures

Le fermier déclare qu'à ce jour, il n'exploite pas de terrain agricole et que les biens présentement pris à bail ne le conduisent pas à dépasser deux fois l'unité de référence fixée dans le département de l'Hérault et ne sont pas distants de plus de vingt kilomètres de son siège d'exploitation par la voie d'accès la plus courte. Il possède la capacité professionnelle requise.

Le bailleur déclare que les biens présentement pris à bail par le fermier ne conduisent pas à la suppression d'une exploitation dont la superficie excède 0,50 fois l'unité de référence ou à ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil, ni à la priver d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement.

En conséquence, le présent bail n'est pas soumis au contrôle des structures.

Article 12 - Cas spécifique aux plantations de vignes : Accession et dévolution des autorisations de plantation en fin de bail

Après la réalisation d'une opération d'arrachage et/ou de plantation dûment autorisée par le bailleur, les parties devront impérativement prévoir les conditions de restitution des droits de plantation au terme du bail :

1. Lorsque les droits sont issus d'un arrachage de vignes affermées et non réutilisés, ils seront restitués intégralement au bailleur.

2. Lorsque les droits sont issus d'un arrachage de vignes affermées et utilisés sur une parcelle propriété du fermier les parties pourront décider en prévision de la fin du bail :

- La restitution des droits pour une surface équivalente par arrachage d'une parcelle fermier avant le terme du bail,
- L'indemnisation du bailleur, au jour de la résiliation, sur la valeur des droits apportés.

3. Lorsque le fermier apporte des droits lui appartenant pour les utiliser sur le fonds du bailleur, les parties pourront décider en prévision de la fin du bail :

- La restitution des droits pour une surface équivalente par arrachage avant le terme du bail d'une parcelle équivalente du bailleur

- L'indemnisation du fermier, au jour de la résiliation, sur la valeur des droits apportés.

Fait et rédigé sur 5 pages et en double exemplaires originaux

A Gignac, le

LE BAILLEUR

LE FERMIER



PREFET DE L'HERAULT

Direction départementale
des Territoires et de la Mer

**LE PREFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON
PREFET DE L'HERAULT
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

ARRÊTÉ N° DDTM 34 - 2015 - 10 - 05522

constatant les indices des fermages et leurs variations pour l'année 2015 fixant les prix maxima et minima des terres par nature de cultures et déterminant les cours moyens pour les baux conclus en quantités de denrées.

- Vu** le Code rural livre IV et notamment ses articles L. 411-11 et suivants et R. 411-1 et suivants,
Vu l'arrêté préfectoral n°2009-XV-168 du 25 novembre 2009 fixant le loyer des bâtiments d'habitation,
Vu l'arrêté du 20 juillet 2015 constatant pour 2015 l'indice national des fermages,
Vu l'arrêté préfectoral DDTM 34-2014-10-04405 du 21 octobre 2014 constatant les indices des fermages et leurs variations pour l'année 2014,
Vu l'arrêté préfectoral DDTM 34-2012-03-02037 du 12 mars 2012 portant fixation des valeurs locatives de certains équipements spécifiques loués par bail à ferme en vue d'activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques,
Vu l'arrêté préfectoral donnant délégation de signature à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
Considérant l'avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du **15 octobre 2015**
Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE

Article 1^{er}:

L'indice des fermages est constaté pour 2015, dans les deux zones du département de Hérault, a la valeur suivante:

INDICE NATIONAL: 110,05

Cet indice, ainsi que toutes les valeurs mentionnées dans le présent arrêté, est applicable pour les échéances annuelles du 1^{er} octobre 2015 au 30 septembre 2016.

Article 2:

La variation d'indice constatée par rapport à l'indice national :

+ 1,61 % pour la zone à dominante viticole et pour la zone à dominante élevage.;

Article 3:

Pour les contrats concernant des cultures non pérennes, ainsi que les contrats conclus en quantité de denrées avant 1995, le prix du fermage de l'année précédente est augmenté de la variation d'indice figurant dans l'article 2 du présent arrêté.

Article 4:

Pour les contrats concernant certains équipements spécifiques loués par bail à ferme en vue d'activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques le prix du fermage de l'année précédente est augmenté de la variation d'indice figurant dans l'article 2 du présent arrêté (voir annexe IV).

Article 5:

Lorsque le bailleur et le preneur choisissent, dans la rédaction du bail, d'actualiser le prix du fermage au moyen de l'indice départemental des fermages, le loyer est déterminé sur la base des prix maxima et minima des terres par nature de cultures figurant dans les annexes I et-II au présent arrêté.

Article 6:

Pour les contrats concernant des cultures pérennes, lorsque le bailleur et le preneur choisissent, dans la rédaction du bail, d'évaluer le prix du fermage en quantité de denrées, les valeurs précisées en annexe III au présent arrêté doivent être utilisées pour traduire en monnaie le loyer des cultures viticoles, arboricoles ou oléicoles.

Article 7:

L'augmentation du loyer des bâtiments d'habitation ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers publiés par l'INSEE et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers constaté. L'indice de référence à prendre en compte est le dernier indice connu à la date d'anniversaire du bail.

Article 8:

Le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfet de Béziers et de Lodève, les maires du département, les procureurs de la république, la directrice départementale des territoire et de la mer sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs.

Montpellier, le 15 octobre 2015

Pour le Préfet

Pour le Préfet de l'Hérault
et par délégation,
Le Directeur adjoint

Xavier EUDES

Annexe I :

Fixation des fourchettes maxima et minima par nature de cultures et catégories de terre pour les baux fixés en monnaie en zone à DOMINANTE VITICOLE

CULTURES GENERALES

Indice 110,05

prix € /Ha actualisés en fonction de la variation d'indice de + 1,61% de 2014/2015

	Nombre de points	Terres labourables	Prairies permanentes	Parcours
<u>1ère catégorie</u>	de 90 à 100			
Prix maximum		188,12	190,48	9,28
Prix minimum		156,30	152,96	7,61
<u>2ème catégorie</u>	de 70 à 89			
Prix maximum		156,30	152,96	7,61
Prix minimum		130,35	127,71	6,12
<u>3ème catégorie</u>	de 50 à 69			
Prix maximum		130,35	127,71	6,12
Prix minimum		100,55	95,50	4,77
<u>4ème catégorie</u>	de 30 à 49			
Prix maximum		100,55	95,50	4,77
Prix minimum		66,93	63,18	3,02
<u>5ème catégorie</u>	de 0 à 29			
Prix maximum		66,93	63,18	3,02
Prix minimum		32,52	30,89	1,42

Annexe I :

**Fixation des fourchettes maxima et minima par nature de cultures et catégories de terre pour les baux fixés en monnaie
en zone à DOMINANTE VITICOLE**

CULTURES SPECIALES

Indice 110,05

prix € /Ha actualisés en fonction de la variation d'indice de + 1,61% de 2014/2015

	Nombre de points	POMMES	PECHES	OLIVES Huile	OLIVES Table	PRODUITS MARAICHERS	CULTURES LEGUMIERES	ASPERGES	
								FRAIS PRENEUR	FRAIS BAILLEUR
1ère catégorie	de 90 à 100	1114,61	817,04	1045,56	2049,00	1527,08	567,38	567,38	1891,09
Prix maximum		938,57	722,15	841,47	1592,34	1329,34	469,56	469,56	1565,09
Prix minimum	de 70 à 89	938,57	722,15	841,47	1592,34	1329,34	469,56	469,56	1565,09
2ème catégorie		911,94	584,43	575,24	1128,79	1074,87	441,66	441,66	1304,01
Prix maximum	de 50 à 69	911,94	584,43	575,24	1128,79	1074,87	441,66	441,66	1304,01
Prix minimum		703,88	408,61	340,36	666,57	848,47	293,33	293,33	977,56
3ème catégorie		703,88	408,61	340,36	666,57	848,47	293,33	293,33	977,56
Prix maximum	de 30 à 49	469,39	337,43	104,21	204,11	364,51	195,53	195,53	651,40
Prix minimum		469,39	337,43	104,21	204,11	364,51	195,53	195,53	651,40
4ème catégorie		234,65	169,74	0,00	0,00	198,02	96,55	96,55	326,00
Prix maximum	de 0 à 29	234,65	169,74	0,00	0,00	198,02	96,55	96,55	326,00
Prix minimum		234,65	169,74	0,00	0,00	198,02	96,55	96,55	326,00

Annexe I :

Fixation des fourchettes maxima et minima par nature de cultures et catégories de terre pour les baux fixés en monnaie en zone à DOMINANTE VITICOLE

CULTURES SPECIALES (VIGNES)

Indice 110,05

prix € /Ha actualisés en fonction de la variation d'indice de + 1,61% de 2014/2015

NATURE : CATEGORIE DE TERRES :	Nombre de points	VDT	VDP	Picpoul AOC	Pic St Loup AOC	Coteaux du Languedoc AOC	Minervois AOC	Faugères AOC	St Chinian AOC	Muscat de Frontignan AOC	Muscat de Mireval	Muscat de Lunel	Muscat St Jean de Minervois	Chardonnay/Sauvignon	Syrah	Merlot	Cabernet
1ère catégorie de 90 à 100																	
Prix maximum		903,51	955,36	1374,06	1316,01	881,53	928,05	1021,37	1009,74	1885,62	1676,10	1466,61	1781,10	2042,77	1152,30	1204,70	1204,70
Prix minimum		855,52	836,02	1178,50	1128,01	755,62	782,85	875,46	868,09	1683,66	1496,32	1309,51	1627,37	1710,70	987,46	1032,60	1032,60
2ème catégorie de 70 à 89																	
Prix maximum		855,52	836,02	1178,50	1128,01	755,62	782,85	875,46	868,09	1683,66	1496,32	1309,51	1627,37	1710,70	987,46	1032,60	1032,60
Prix minimum		685,60	716,89	982,48	940,00	629,64	669,93	729,54	722,51	1346,89	1197,21	1047,56	1272,11	1459,13	822,96	860,85	860,85
3ème catégorie de 50 à 69																	
Prix maximum		685,60	716,89	982,48	940,00	629,64	669,93	729,54	722,51	1346,89	1197,21	1047,56	1272,11	1459,13	822,96	860,85	860,85
Prix minimum		567,44	567,44	720,19	688,52	462,96	478,37	535,01	529,91	1023,33	897,89	785,64	968,63	1167,29	658,35	688,40	688,40
4ème catégorie de 30 à 49																	
Prix maximum		567,44	567,44	720,19	688,52	462,96	478,37	535,01	529,91	1023,33	897,89	785,64	968,63	1167,29	658,35	688,40	688,40
Prix minimum		376,25	388,21	532,18	500,42	336,69	347,91	389,04	385,33	673,42	598,59	523,75	635,99	860,86	493,83	516,27	516,27
5ème catégorie de 0 à 29																	
Prix maximum		376,25	388,21	532,18	500,42	336,69	347,91	389,04	385,33	673,42	598,59	523,75	635,99	860,86	493,83	516,27	516,27
Prix minimum		309,16	298,48	392,06	374,95	252,51	260,09	291,79	288,96	505,05	448,92	392,79	476,96	584,00	329,18	344,15	344,15



Commune d'Aniane
BAIL A FERME 2016



Parcelles de vignes soumises au bail 2016 : 4 ha 07
Parking temporaire

Cadastre
Parcelles

Bâti dur
Bâti léger

1:3•500

