

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE DIJON**

N° 22002863

---

A

---

M. Irénée Hugez  
Rapporteur

---

M. Thierry Bataillard  
Rapporteur public

---

Audience du 14 mai 2024  
Décision du 21 mai 2024

---

03-03-02-02  
C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Dijon

(2<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 28 octobre 2022 et 6 juillet 2023, A, B, C et D, représentés par la société à responsabilité limitée Legiplanet, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° DDT/SEA/2022-37 du 29 août 2022 du préfet de l'Yonne portant fixation des cours moyens du vin servant pour le calcul du prix des fermages viticoles ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- eu égard au partage des voix (une voix pour, une voix contre), le préfet de l'Yonne ne pouvait considérer qu'il avait reçu une proposition motivée de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux (CCPDBR), a méconnu les dispositions de l'article R. 411-2 du code rural et de la pêche maritime en ne demandant pas au ministre chargé de l'agriculture de consulter la commission consultative paritaire nationale des baux ruraux et a, ce faisant, entaché la décision attaquée d'un vice de procédure ;

- le préfet de l'Yonne était incompétent pour fixer le prix des fermages viticoles en l'absence d'une proposition motivée de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux ou de la carence de la commission consultative paritaire nationale des baux ruraux ;

- le préfet de l'Yonne ne tenait d'aucune disposition le pouvoir d'écarter, comme il l'a fait, trois représentants des bailleurs, dont la présence était conforme aux dispositions de l'article R. 414-1 du code rural et de la pêche maritime, au motif de rétablir la parité avec le seul

représentant des preneurs ; il ne pouvait que convoquer une nouvelle réunion de la commission consultative paritaire départementale, et, en cas de nouvelle absence de parité, constater la carence de la commission consultative paritaire départementale et solliciter le ministre pour obtenir l'avis de la commission consultative paritaire nationale, conformément aux dispositions des articles R. 411-2 et R. 414-2 du code rural et de la pêche maritime ;

- dès lors qu'il constatait qu'une majorité n'avait pu se dégager, le préfet aurait dû solliciter a minima les membres de la commission n'ayant pas voix délibérative ;

- l'arrêté attaqué aurait dû être soumis à l'avis préalable de l'Autorité de la concurrence, en vertu des dispositions de l'article L. 462-2 du code de commerce ;

- le mode de calcul du prix du fermage retenu par l'arrêté attaqué, reposant sur le rendement passé des différentes appellations, est contraire aux dispositions du code rural et de la pêche maritime et à la jurisprudence, en particulier de celles distinguant le fermage du métayage, en ce qu'il associe les propriétaires des biens donnés en fermage aux risques de l'exploitation des preneurs ; les propriétaires des fermiers n'ont aucun contrôle sur les rendements des différentes appellations qui peuvent résulter de circonstances extérieures, notamment climatiques, mais également des choix des vigneron comme de leur bonne ou mauvaise gestion ;

- les critères employés pour fixer les prix des fermages viticoles par l'arrêté attaqué méconnaissent les dispositions des articles L. 411-1, R. 411-1 et R. 411-5 du code rural et de la pêche maritime, qui ne prévoient pas la possibilité de les fonder sur les rendements des appellations ;

- le préfet a également entaché son arrêté d'une erreur manifeste d'appréciation, dès lors que les nouvelles modalités de calcul du prix des fermages seront de nature à entraîner des baisses du prix des fermages très substantielles, de 10 à 50 %, le dispositif de plafonnement transitoire des variations, fixé à un niveau très élevé de 20 % ne pouvant constituer une garantie suffisante pour les bailleurs ;

- l'arrêté attaqué a été pris en violation des stipulations de l'article premier du premier protocole additionnel de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales : l'atteinte au droit de propriété est disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi, en ce que l'arrêté attaqué fait reposer sur les seuls bailleurs un risque d'exploitation qui résulte des aléas climatiques, alors qu'un tel risque devrait être assumé par les assurances ou la solidarité nationale ;

- la modification du mode de calcul du loyer des baux ruraux est de nature à porter une atteinte disproportionnée aux conditions d'exercice du droit de propriété et à la liberté contractuelle, dès lors que le dispositif de fixation des loyers des fermages viticoles prévu par l'arrêté attaqué est de nature à imposer une baisse considérable de loyer aux bailleurs, en l'absence de toute modification du contenu ou des caractéristiques des biens loués ;

- cet arrêté méconnaît également le principe d'égalité, dès lors qu'il prévoit des modalités de calcul du prix du fermage différentes de celles prises par les préfets des départements voisins, notamment de la Côte-d'Or y compris pour des appellations communes ou des appellations bourguignonnes, alors que la situation des bailleurs de l'Yonne n'est pas différente, au regard des aléas climatiques et de leur impact sur le rendement des exploitations, de celle des viticulteurs de Côte-d'Or, et, même au-delà, de celle de tous les bailleurs, l'Yonne ne se caractérisant pas par un aléa climatique spécifique ;

- les prix fixés par l'arrêté attaqué l'ont été de manière arbitraire, dès lors que cet arrêté ne mentionne ni formule de calcul, ni index, ni valeur d'index et que la formule figurant dans le compte rendu du 12 juillet 2022 de la commission consultative départementale paritaire des baux ruraux, n'est ni citée ni annexée à cet arrêté ; la notion de rendements commercialisés figurant dans cette formule est insusceptible d'être connue par les autorités de contrôle ;

- le préfet a commis une erreur de droit, dès lors que les dispositions de l'arrêté querellé ne sauraient se cumuler avec celles déjà existantes dans l'arrêté n° 95/008 du 29 septembre 1995 du préfet de l'Yonne.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 6 décembre 2022 et 15 septembre 2023, le préfet de l'Yonne conclut au rejet de la requête.

Il soutient que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par une intervention, enregistrée le 15 septembre 2023, E, F, F, H, I, J, K, L, M, N et O, représentés par la société à responsabilité limitée Legiplanet Avocats, demandent que le tribunal fasse droit aux conclusions de la requête de A, B, C et D.

Ils se réfèrent aux moyens exposés dans la requête de A, B, C et D.

Les parties ont été informées par une lettre du 13 juillet 2023 que cette affaire était susceptible, à compter du 18 septembre 2023, de faire l'objet d'une clôture d'instruction à effet immédiat en application des dispositions de l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative.

La clôture de l'instruction a été fixée au 9 octobre 2023 par ordonnance du même jour.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code rural et de la pêche maritime ;
- la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 ;
- l'arrêté du 29 septembre 1995 du préfet de l'Yonne portant application du statut du fermage ;
- l'arrêt n° 17677 du 15 juillet 1955 du Conseil d'État statuant au contentieux ;
- l'arrêt n° 75219 du 29 mai 1970 du Conseil d'État statuant au contentieux ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Irénée Hugez,
- les conclusions de M. Thierry Bataillard, rapporteur public,
- et les observations de Me Supplisson, représentant les requérants, et celles de MM. Leriche et Farganel, représentant le préfet de l'Yonne.

Par un arrêté n° DDT/SEA/2022-37 du 29 août 2022, le préfet de l'Yonne a fixé les cours moyens des vins servant pour le calcul du prix des fermages viticoles de A, B, C et D, propriétaires de parcelles plantées en vignes sur le territoire des communes de Préhy, Irancy, Viviers et Beines dans l'Yonne, et louées à fermage à des viticulteurs, demandent au juge de l'excès de pouvoir l'annulation de cet arrêté.

Sur l'intervention de E et autres :

1. Aux termes de l'article R. 632-1 du code de justice administrative : « *L'intervention est formée par mémoire distinct. (...) / Le président de la formation de jugement ou le président de la chambre chargée de l'instruction ordonne, s'il y a lieu, que ce mémoire en intervention soit*

*communiqué aux parties et fixe le délai imparti à celles-ci pour y répondre. / Néanmoins, le jugement de l'affaire principale qui est instruite ne peut être retardé par une intervention. ».*

2. D'une part, est recevable à former une intervention toute personne qui justifie d'un intérêt suffisant eu égard à la nature et à l'objet du litige.

3. D'autre part, les dispositions précitées du dernier alinéa de l'article R. 632-1 du code de justice administrative ne frappent pas d'irrecevabilité une intervention au motif qu'elle concerne une affaire qui est en état d'être jugée. Elles dispensent seulement, en pareille hypothèse, le tribunal administratif de procéder à la communication aux parties d'une intervention qui serait produite à ce stade de la procédure, hors le cas où la solution du litige au principal dépendrait d'un moyen invoqué uniquement par l'intervenant.

4. E se présente comme bailleur viticole en appellation Bourgogne. Il ressort des pièces du dossier qu'il siégeait en qualité de représentant des bailleurs à ferme au sein de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, lors de la séance du 12 juillet 2022, au cours de laquelle a été examinée la question de la fixation du prix des fermages viticoles. La qualité dont il se prévaut doit donc être regardée comme établie par les pièces du dossier. Eu égard à son objet, E justifie d'un intérêt suffisant pour intervenir au soutien d'une requête dirigée contre un arrêté préfectoral fixant les cours moyens des vins servant pour le calcul du prix des fermages viticoles. Dès lors, son intervention, qui tend aux mêmes fins que la requête de A, B, C et D, est recevable et doit être admise. Ainsi, l'intervention collective, qui comprend celles de F, F, H, I, J, K, L, M, N et O est recevable.

5. Cette intervention a été présentée le 15 septembre 2023, avant la clôture de l'instruction, mais alors que l'affaire était en état d'être jugée. Elle se réfère aux seuls moyens soulevés dans la requête et le mémoire en réplique de A, B et D, de sorte que la solution du litige au principal ne peut dépendre d'un moyen invoqué exclusivement par les intervenants, en l'absence d'un tel moyen. Par suite, il n'y a pas lieu de communiquer cette intervention aux parties.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

6. Aux termes de l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime : *« Le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué et, le cas échéant, de l'obligation faite au preneur de mettre en œuvre des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement en application de l'article L. 411-27. Ce prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues. / (...) Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative. / Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation d'un indice national des fermages. / (...) Par dérogation aux dispositions précédentes, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en une quantité de denrées comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative. Dans ce cas, les dispositions relatives à l'actualisation du loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation prévues au présent article ne s'appliquent pas. / L'autorité administrative détermine les maxima et les minima prévus aux alinéas ci-dessus sur proposition de commissions consultatives paritaires départementales. En cas de carence de ces commissions, l'autorité compétente procède elle-même à cette fixation. / Ces maxima et ces minima font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans. S'ils sont modifiés, le prix des baux en cours ne*

*peut, sous réserve des dispositions figurant au premier alinéa de l'article L. 411-13, être révisé que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans. A défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe le nouveau prix du bail. (...) ».*

7. L'article R. 411-5 du même code prévoit : *« Sauf convention contraire entre les parties et pour les cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles le montant en espèces du fermage est calculé selon le cours moyen, d'échéance à échéance, des denrées servant au calcul du prix du fermage. Le cours moyen est arrêté par le préfet du département sur avis de la commission consultative paritaire départementale. Il est publié au recueil des actes administratifs du département. ».*

8. Aux termes de l'article 5, intitulé *« Valeurs locatives des baux de 9 ans pour les vignes plantées par le bailleur »* de l'arrêté du 29 septembre 1995 du préfet de l'Yonne portant application du statut du fermage : *« Les quantités de denrées représentant les valeurs locatives normales des vignes plantées par le bailleur sont fixées ainsi qu'il suit pour l'ensemble du département de l'Yonne, en fonction de la nature du cépage et du porte-greffe, de la qualité des sols et de la structure parcellaire du bien loué, de l'âge de la vigne, de l'état de la plantation, de sa sensibilité au gel et à la grêle, ainsi que de tous autres éléments pouvant affecter la qualité de ces locations (...) / Valeur locative à l'hectare de vigne (toutes appellations) / Minimum / 6 hectolitres de vin / Maximum / 10 hectolitres de vin (...) ».* Aux termes de l'article 10, intitulé *« Baux à long terme »* de cet arrêté : *« (...) Pour les baux à long terme portant sur des terres à vignes destinées à être plantées par le preneur, les quantités de denrées représentant les valeurs locatives normales sont fixées ainsi qu'il suit, pour l'ensemble du département de l'Yonne, en considération d'une durée de location de 35 ans, de la qualité des sols et de la structure parcellaire du bien loué, de la sensibilité au gel et à la grêle, ainsi que de tous autres éléments susceptibles d'affecter la qualité de ces biens. / Valeur locative à l'hectare (toutes appellations) / Vigne en production sous le régime des Appellations d'Origine Contrôlée / Minimum / 3 hectolitres / Maximum / 7 hectolitres / Vigne en production n'entrant pas sous le régime des Appellations d'Origine Contrôlée / Minimum / 0,75 hectolitre / Maximum / 1,75 hectolitre (...) ».*

9. L'arrêté attaqué, pris sur le fondement des dispositions précitées de l'article R. 411-5 du code rural et de la pêche maritime, fixe, pour chaque appellation cultivée dans l'Yonne, les cours moyens des vins, par hectolitre, utilisés pour le calcul du prix des fermages viticoles, dont les échéances se situent entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2022. A la suite d'une réflexion et d'une concertation engagées dans le cadre d'un groupe de travail associant représentants des bailleurs et des preneurs, organismes de défense et de gestion, la confédération des appellations et des vignerons de Bourgogne (CAVB), la chambre d'agriculture et l'administration, afin de tenir compte de la fréquence des épisodes climatiques affectant la vigne, le préfet de l'Yonne a retenu une nouvelle méthode d'évaluation des cours moyens des vins utilisés pour le calcul du prix des fermages viticoles, après avis partagé (une voix pour, une voix contre) de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux. Ainsi, il ressort des pièces du dossier que le préfet, pour établir les cours moyens applicables au cours de l'année 2022, prévus par les dispositions de l'article R. 411-5 du code rural et de la pêche maritime, a calculé, pour chaque appellation, la moyenne des prix de vente « en moût, en vin et en valorisation » de la cave coopérative La Chablisienne et du Bureau interprofessionnel des vins de Bourgogne (BIVB), des années 2018, 2019 et 2020, et qu'il a affecté à cette moyenne un coefficient correspondant au rapport entre la moyenne, au titre des mêmes années, des rendements commercialisés et du rendement prévu au cahier des charges de l'appellation pour l'année 2022. En outre, il a fixé un plancher à 0,5 pour ce coefficient et une amplitude de variation du cours, d'une année à la suivante, limitée à 20 % à la hausse ou à la baisse.

10. Ainsi, faisant usage de la méthode d'évaluation décrite au point précédent du présent jugement, le préfet de l'Yonne a fixé les cours moyens des vins des différentes appellations ainsi qu'il résulte du tableau suivant (B), alors que la moyenne des prix de vente moyens « en moût, en vin et en valorisation » des millésimes 2018, 2019 et 2020 de la cave coopérative La Chablisienne et du Bureau interprofessionnel des vins de Bourgogne, correspond au montant (A) mentionné ci-dessous.

Appellation	Moyenne des prix (en euros par hectolitre) (A)	Cours moyens (en euros par hectolitre) retenus dans l'arrêté litigieux (B)
Chablis Grand Cru	1928	1634
Chablis Premier Cru	915	853
Chablis	523	488
Petit Chablis	427	389
Vézelay	374	299
Bourgogne blanc	290	226
Bourgogne aligoté	249	229
Saint-Bris	273	224
Bourgogne grand ordinaire blanc	255	172
Irancy	540	418
Bourgogne rouge et rosé	423	306
Bourgogne Passe tout grain	263	182
Bourgogne grand ordinaire rouge	228	158
Crémant de Bourgogne	218	171

11. Si, pour arrêter le cours moyen des denrées servant au calcul du prix du fermage au sens des dispositions de l'article R. 411-5 du code rural et de la pêche maritime, le préfet peut utiliser tous les éléments d'appréciation en sa possession, il doit néanmoins se borner, après avoir recueilli l'avis de la commission consultative paritaire départementale, à homologuer les cours moyens réellement pratiqués sur les marchés de son département pour la période considérée.

12. Dès lors, en prenant en considération, non seulement les prix constatés de chaque appellation qui constituent les cours moyens, mentionnés par les dispositions précitées de l'article R. 411-5 du code rural et de la pêche maritime, mais également le rapport entre le rendement moyen constaté et le rendement du cahier des charges de chaque appellation, le préfet de l'Yonne a commis une erreur de droit. Par suite, les requérants sont fondés, pour ce motif, à demander l'annulation de l'arrêté attaqué.

13. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens de la requête, que A, B, C et D sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté n° DDT/SEA/2022-37 du 29 août 2022 du préfet de l'Yonne portant fixation des cours moyens du vin servant pour le calcul du prix des fermages viticoles.

Sur les conclusions relatives à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

14. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de l'Etat une somme globale de 1 500 euros au titre des frais exposés par A, B, C et D et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : L'intervention de E, F, F, H, I, J, K, L, M, N et O est admise.

Article 2 : L'arrêté n° DDT/SEA/2022-37 du 29 août 2022 du préfet de l'Yonne portant fixation des cours moyens du vin servant pour le calcul du prix des fermages viticoles est annulé.

Article 3 : L'Etat versera à A, B, C et D la somme globale de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête de A, B, C et D est rejeté.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à A, B, C et D, au ministre de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire, à E, F, F, H, I, J, K, L, M, N et O.

Copie en sera adressée au préfet de l'Yonne, et pour information, au préfet de la région Bourgogne-Franche-Comté.

Délibéré après l'audience du 14 mai 2024, à laquelle siégeaient :

M. Nicolet, président,  
M. Hugez, premier conseiller,  
Mme Hascoët, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 21 mai 2024.

Le rapporteur,

Le président,

I. Hugez

Ph. Nicolet

La greffière,

L. Curot

La République mande et ordonne au ministre de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire, en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition,  
La greffière,