



DÉMARCHES

COMMENT FAIRE POUR GÉRER SES VIGNES ?

IL Y A PLUSIEURS RAISONS QUI FONT QUE L'ON SE RETROUVE PROPRIÉTAIRE D'UNE PARCELLE DE VIGNES SANS AVOIR LA CAPACITÉ DE L'EXPLOITER.

Texte : Aurélie Beaussart
Photo : Adobestock

Faire gérer ses vignes : quelles démarches ?

De nombreuses raisons peuvent expliquer pourquoi une personne devient propriétaire d'une parcelle de vignes sans pouvoir l'exploiter elle-même. « *Bien souvent, cela résulte d'un héritage ou de la volonté d'un viticulteur de cesser son activité* », explique Philippe Petit, président de Vita-ceae Transactions, une société basée à Bezanne dont le rôle consiste principalement à trouver des investisseurs lorsque les propriétaires souhaitent vendre leurs vignes. Ces investisseurs deviennent alors les nouveaux propriétaires et continuent à louer la parcelle à l'exploitant en place.

« *La gestion des vignes est bien différente de celle d'un bien immobilier classique* », précise Philippe Petit. « *il s'agit de baux de 9, 18 ou 25 ans. De plus, il faut être un professionnel de la viticulture pour exploiter les vignes d'un tiers.* » Trouver un exploitant est généralement simple : il s'agit souvent d'un membre de la famille ou d'un viticulteur exploitant des parcelles voisines.

Fermage ou métayage : des choix encadrés

La relation entre le propriétaire (bailleur) et l'exploitant (preneur) est régie par un contrat encadré par le droit rural et les arrêtés préfectoraux. Ce contrat, appelé bail rural, est rédigé par un notaire, qui joue un rôle de conseil en expliquant les différentes options possibles. Deux modes d'exploitation principaux existent soit le fermage : Il

s'agit d'un loyer fixe annuel, défini par arrêté préfectoral ou bien soit le métayage : Ici, le loyer correspond à une part de la récolte. Concrètement, le propriétaire perçoit une quantité déterminée de raisins produits sur sa parcelle.

Une pratique courante en Champagne

De nombreux propriétaires en Champagne choisissent de louer leurs vignes, souvent par manque de connaissance, de matériel ou de temps pour exploiter leurs parcelles. « *Cela est une pratique courante* »

Sur l'appellation Champagne, on recense environ 15 000 vigneron qui exploitent 280 000 parcelles de vignes. Ce modèle collaboratif entre propriétaires et exploitants reste essentiel pour maintenir l'équilibre du vignoble champenois et préserver la qualité de ses productions. »