

## La propriété de la vigne : les raisons de la colère entre bailleur et preneur

**Problématique** - De prime abord, le sujet est d'une simplicité quasi-biblique : qui, entre le bailleur et le preneur, est propriétaire de la feuille de vigne ? La question se pose, *prima facie*, en présence d'une location de terres nues, destinées à être plantées. Elle surgit invariablement lorsque le preneur assume, à ses frais, la plantation sur le terrain appartenant à autrui, le bailleur. Elle se pose également en présence de la location d'une vigne déjà existante c'est à dire, d'une terre déjà plantée au moment de l'entrée en jouissance, toutes les fois que le preneur arrache la totalité de la plantation, souvent dans un piteux état, et replante à ses frais et dans son intérêt propre la plantation<sup>1</sup>.

**Solution** - La réponse se trouve, *a priori*, à l'article 551 du code civil : « *Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire* ». Et l'article 552 enfonce le clou dans le sol en affirmant à propos du droit d'accession relativement aux choses immobilières : « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* ». Ce fameux droit d'accession du propriétaire du sol se trouve défini à l'article 546 du Code civil : « *la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement* ». On sait bien en définitive qui est propriétaire de la vigne : c'est le bailleur et il en a toujours été ainsi depuis Rome. A moins d'invoquer le vieux bail emphytéotique, (du latin *emphyteusis* « implantation »), et encore de manière temporaire, le preneur n'a pas vocation à la propriété. Les adages latins en la matière ne manquent pas : *Superficies solo cedit* : la superficie fait partie du sol ou encore *Accessorium sequitur principal* : l'accessoire suit le principal.

**Mais après le qui surgit le quand ?** Dans le cadre d'un bail soumis au statut du fermage, à quel moment l'accession doit-elle se réaliser ? Aux termes d'une longue évolution jurisprudentielle, la Cour de cassation a fini par faire triompher l'accession différée dans les rapports bailleur-fermier, d'abord pour les constructions depuis un arrêt de principe de 1964<sup>2</sup> puis plus récemment, à propos des plantations, dans un arrêt du 23 novembre 2017<sup>3</sup>. Au lendemain de cet arrêt, la doctrine a été prise d'un léger doute puisque la situation d'espèce visait des plantations d'arbres fruitiers et de peupliers. Convenait-il d'étendre cette solution aux plantations viticoles ? Sans grande surprise, la haute-cour a répondu positivement, le 4 mars 2021<sup>4</sup>. L'opposition, avec le droit antérieur, est totale. Le sort des plantations effectuées par le preneur était soumis à un principe d'accession immédiate depuis un arrêt du 24 mars 1999 avec une conséquence inéluctable « *En l'absence de dérogation au droit d'accession du bailleur, le preneur ne peut arracher en fin de bail la plantation qu'il a effectuée sur le fonds loué* »<sup>5</sup>. Cette position protectrice des intérêts du bailleur, largement débattue par la doctrine, avait été confirmée par un arrêt de 2004 : « *Mais attendu que la cour d'appel a exactement relevé que les plants de vigne, dès leur plantation, deviennent la propriété du bailleur* »<sup>6</sup>.

Ainsi, le preneur ne pouvait arracher la vigne durant la location, y compris lorsque les droits de plantation utilisés pour ce faire lui appartenaient. Les plantations dûment autorisées étaient donc, sauf clause contraire, immédiatement, c'est-à-dire dès leur réalisation, devenues propriété du bailleur, à charge pour ce dernier d'indemniser les preneurs à leur sortie de ferme. Cette jurisprudence prônant l'accession immédiate au profit du bailleur, était influencée par des considérations relatives aux droits de plantation. La réforme qui a donné naissance aux autorisations de plantation,

1. La restructuration d'un vignoble, ou replantation, lorsque celui-ci est en mauvais état, est-elle une situation si différente d'une plantation ? Du reste, la Cour de cassation n'est-elle pas implicitement en ce sens lorsqu'elle admet que la transformation d'une vieille vigne en une parcelle viticole en état de production constitue une amélioration du fonds au sens de l'article L 411-69 du code rural et de la pêche maritime (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 31 mai 2018 n°17-15.169 - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 sept. 2018, n° 17-10.492 « Mais attendu qu'ayant exactement retenu que, dans le bail conclu le 12 mai 1973, M. Z... n'avait pas renoncé à son droit à indemnité, seul le montant de celle-ci étant affecté par la clause prévoyant qu'il ne pourrait être tenu compte ni de la valeur des plants de vigne, ni des installations, piquets et fils de fer, qu'il y avait nécessairement amélioration du fonds dès lors que M. Z... avait loué une vieille vigne et restitué une vigne en état de production et relevé que le preneur sollicitait, non pas le remboursement du coût des plantations, mais l'indemnisation de l'amélioration apportée au fonds par ses investissements et plantations, duquel l'amortissement proposé par l'expert sur trente-neuf années devait être déduit, la cour d'appel, qui n'était tenue ni de procéder à une recherche ni de répondre »).

2. Cass. 1<sup>re</sup> civ., 1<sup>er</sup> décembre 1964, D. 1965, p. 475 ; JCP G 1965, II, 14213, note P. Esmein ; RTD civ. 1965, p. 373, obs. J. D. Bredin.

3. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 nov. 2017, n° 16-16.815, P+B+I.

4. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 mars 2021, n° 19-26.343.

5. Cass. civ. III, 24 mars 1999, n° 97-14303 : BC III, n° 77 : aff. Jaillant ; D. 2001, jurispr. p. 141, concl. J.-F. Weber, note E. Agostini et F. Roussel ; JCPN 2001, p. 1514, D.-G. Brelet

6. Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 10 novembre 2004, n° 03-14.592, JCP G 2005, II, 10119 et JCP N 2005, 1414, obs. F. Roussel. Dans le même sens : CA Amiens, ch. sol., 6 mars 2000 : D. 2001, p. 2442 ; voir également pour des plantations de pommiers : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 janv. 1993 : RD rur. 1993, jurispr. p. 282 et CA Versailles, 4<sup>e</sup> ch., 16 nov. 1990 : D. 1991, somm. p. 307, obs. A. Robert.



7. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 septembre 2012, n° 11-15.460, JCP G 2012, 1267, note F. Collard et B. Travely.

8. V. Bonnet, V<sup>e</sup> Accession différée, Dictionnaire de droit des biens, Bruylant, à paraître.

9. Th. Lamarche, L'accession différée : une nouvelle approche des grandes classifications, RTD Civ. 2006, p. janv.-mars, 2006, p. 1 et s..

10. J.-P. Bertrel, L'accession artificielle immobilière. Contribution à la définition de la nature juridique du droit de superficie, RTD Civ. 1994 p.737

11. Voir sur ce point la critique de William Dross : W. Dross, Les Choses, LGDJ, 2012, p. 755, n° 410.

12. G. Goubeaux, La règle de l'accessoire en droit privé, thèse, 1969, LGDJ et plus récemment : W. Dross, Le mécanisme de l'accession. Éléments pour une théorie de la revendication en valeur, thèse Nancy, 2000.

13. C'est effectivement une règle qui fait prévaloir une conception juridique et théorique du bail sur une conception matérielle ou économique.

14. Elle est même discutée par l'avocat général Bruno Sturlès dans son avis du 11 septembre 2017, rendu dans le cadre de l'arrêt du 23 nov. 2017 indique « la solution de principe actuelle qui fait intervenir l'accession du bailleur lors du renouvellement du bail rural nous paraît effectivement problématique et mériterait d'être réévaluée ».

15. Les améliorations au fonds loué ne peuvent être indemnisées qu'à la fin de la relation contractuelle et ne peuvent être prises en compte pour augmenter la valeur du fermage du bail renouvelé (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 avril 2018, n°17-15832).

entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015, a modifié la nature de ces « droits de plantations » et pourrait avoir constitué l'élément déclencheur du revirement de jurisprudence. Sans doute n'est-il pas anodin de relever que, symétriquement, la Cour de cassation a retenu que la nue-propriétaire ne deviendrait propriétaire des constructions élevées par l'usufruitier qu'à la fin de l'usufruit<sup>7</sup>.

**A la racine de l'accession** - L'accession est différée lorsqu'elle ne se produit pas immédiatement au moment où les conditions en sont réunies. En principe, en effet, l'accession se produit au moment même où la construction ou la plantation dans le sol est réalisée, puisqu'il s'agit d'un mécanisme objectif qui repose sur le fait matériel de l'incorporation. Le fondement de l'accession différée demeure assez mystérieux en doctrine.

Comme le relève Vincent Bonnet, « L'on voit mal alors comment le droit du propriétaire pourrait se trouver ainsi amputé d'une partie de son objet ou de l'un de ses attributs - surtout lorsque le constructeur est un preneur : comment un droit personnel de jouissance pourrait-il faire obstacle au droit de propriété ? »<sup>8</sup>. Et l'auteur de poursuivre : « Certains auteurs en ont déduit une remise en cause de la distinction des droits réels et des droits personnels<sup>9</sup>, d'autres ont tenté de résoudre le problème en pensant que l'accession n'est pas en réalité retardée, mais qu'elle bénéficie pendant la durée du bail au preneur titulaire d'un monopole d'exploitation<sup>10</sup>. Ces analyses paraissent excessives et inutiles. La première propose une théorie qui ne tient compte que d'un aspect tronqué de la question puisqu'en effet, elle a été proposée à une époque où la jurisprudence ne s'était prononcée que sur la question du bail. Or, depuis, celle-ci a donné la même solution dans le cadre de l'usufruit au profit de l'usufruitier qui est titulaire d'un droit réel. La remise en cause de la classification des droits réels et personnels devient sans objet. Quant à la seconde, elle prend les choses à l'envers<sup>11</sup> en tentant d'expliquer comment le constructeur, titulaire d'un monopole d'exploitation du fonds, est propriétaire des constructions par accession. Or, en réalité, la réponse à cette question est des plus simples : si le constructeur est propriétaire des constructions, c'est parce que c'est lui qui les a faites et financées dans son intérêt ».

Il suffit de percevoir l'accession, comme le font certains auteurs, comme un mécanisme permettant de résoudre un conflit de propriétés<sup>12</sup> et les solutions s'éclaircissent : puisque le preneur ou l'usufruitier, titulaire d'un droit de jouissance et des utilités de la chose, peuvent, à certaines conditions, construire sur le terrain d'autrui, tant que dure cette jouissance paisible, l'accession n'a pas lieu de s'appliquer. En fin de contrat, revanche, l'accession a vocation à jouer.

Reste que cette accession différée, en matière de bail rural, l'est, jusqu'au moment du renouvellement du bail, lequel apparaît comme un nouveau contrat. Ce nouveau contrat serait le siège d'un nouveau *vinculum juris*, d'une nouvelle relation juridique. Si cette solution paraît empreinte d'une grande orthodoxie juridique, elle n'est cependant pas exempte de critiques, car elle fait prévaloir une vision théorique qui ne correspond pas à la réalité pratique des relations bailleurs/preneur<sup>13</sup>.

**Inadéquation de la solution jurisprudentielle** - Quoi qu'il en soit de ses fondements théoriques, cette solution – l'accession différée en fin de bail, en tout cas dans le cadre du bail rural statutaire – est contestable et contestée en doctrine<sup>14</sup>. La fin du bail est entendue comme la fin de la période contractuelle en cours. Tout part d'un principe érigé en dogme juridique à l'article 1214 alinéa 2 du code civil « Le contrat à durée déterminée peut être renouvelé par l'effet de la loi ou par l'accord des parties. Le renouvellement donne naissance à un nouveau contrat dont le contenu est identique au précédent mais dont la durée est indéterminée ». Or, en droit rural, cette règle se marie mal avec le statut du fermage, où rien ne se passe au moment du renouvellement. Le bailleur n'a pas la possibilité de prendre en compte les améliorations faites par le preneur pour revoir le fermage à la hausse au moment du renouvellement du bail<sup>15</sup>. L'article L. 411-56 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que le preneur n'est indemnisé qu'à la « sortie de ferme » et non au renouvellement du bail. L'article L. 411-75 du même code prévoit que le preneur qui fait apport de son bail ou met à disposition d'une société les biens pris à bail, peut céder les améliorations qu'il a faites sur le fonds et le cessionnaire est subrogé dans le droit à indemnité du preneur à la sortie de ferme, sans distinguer selon le moment de l'accession. L'idée d'un « *joyo juridique* » où le fermier serait propriétaire



des plantations seulement pour la période contractuelle en cours, n'a économiquement guère de sens. Ou bien, on fait prévaloir l'accession immédiate, ou bien on accepte l'idée d'une accession différée, mais il faut alors faire jouer cette accession à la toute fin de la relation contractuelle, en « sortie de ferme ».

**Règle supplétive de la volonté** - Heureusement, le mécanisme de l'accession n'est pas d'ordre public et les parties ont la possibilité de déroger à la solution jurisprudentielle. Les résultats de l'enquête soulignent, à l'envie, l'inadaptation de cette règle. Aucun notaire ne fait prévaloir, par une clause insérée dans le bail, l'accession différée au moment du renouvellement du contrat alors même que la jurisprudence antérieure prévoyait une accession immédiate. Quand les notaires, y dérogent, c'est l'accession en sortie de ferme qui a leur préférence. Certes la formulation utilisée dans certains baux pourrait paraître quelque peu ambiguë puisque ces contrats évoquent « la fin de bail » ce qui pourrait laisser suggérer que la date retenue par les parties soit celle du renouvellement. Mais, le plus souvent, des précisions rédactionnelles émises par ces mêmes notaires viennent dissiper la zone d'ombre. La fin du bail est perçue comme la fin des renouvellements successifs donc la « sortie de ferme ». Si personne n'adopte conventionnellement la solution jurisprudentielle actuelle, - même avant 2017 - c'est qu'elle n'est pas tout simplement pas adaptée aux circonstances.

**Le choix entre accession différée et immédiate** - L'enquête permet d'aller au-delà et de répondre à une autre question, toute aussi essentielle en pratique : dans quel(s) cas est-il préférable de faire prévaloir l'accession immédiate ou l'accession différée en sortie de ferme ? Les résultats sont limpides ; la ligne de démarcation est claire et, sans grande surprise, elle est liée au financement. Selon un principe plus psychologique que juridique, celui qui finance est le propriétaire. Comme le plus souvent, c'est le preneur qui paie la plantation<sup>16</sup>, alors le preneur est, d'un commun accord entre les parties, considéré comme propriétaire de celle-ci jusqu'à la sortie de ferme. L'accession immédiate au profit du bailleur n'est retenue que lorsque le bailleur finance lui-même la plantation.

**L'intérêt de la question** - Mais au fond, la vraie question n'était-elle pas ailleurs : quel est l'intérêt d'être propriétaire des plantations ? Il semble bien à lire les réponses aux questionnaires que le sujet soit étroitement, au moins dans l'esprit des parties, lié à une autre question qui relève davantage du pouvoir que de la propriété : le droit à l'arrachage. L'idée sous-jacente est que si le preneur est propriétaire des plantations, il pourrait plus facilement arracher sa vigne et bénéficier d'une autorisation de plantation sur d'autres parcelles (la référence aux anciens « droits de replantation » est encore bien présente dans les actes). Si le bailleur est propriétaire de la plantation, l'accord du celui-ci serait nécessaire. En droit, la situation est plus complexe qu'il n'y paraît car elle est aussi liée à la fameuse indemnité pour amélioration culturale qui pourrait être due en sortie de ferme. Si le preneur a financé la plantation, l'accession différée permet au bailleur de récupérer la plantation mais moyennant une indemnisation toutes les fois que cette plantation ou replantation constituera une amélioration. Si le preneur arrache, aucune indemnité n'est due toutes les fois que le preneur a loué une terre nue et qu'il « rend en fin de bail » une terre nue.

**Le rôle du notaire** - Comme le soulignait Franck Roussel, après le revirement de 2017, « *Il demeure cependant impératif que le notaire règle dans le bail le sort des améliorations par une clause adaptable* »<sup>17</sup>. Mais, pour l'officier public, au moment de conseiller la date de l'accession, immédiate ou différée, tout s'entremêle tant le sujet de la propriété est intimement lié aux enjeux de pouvoirs et fait surgir indubitablement un labyrinthe de droits et d'obligation entre les parties sous la surveillance de l'État... financement, indemnisation, arrachage, autorisations administratives de plantation et de replantation... Les paramètres, à prendre en compte, sont multiples, les situations juridiques et factuelles, elles-mêmes, sont diverses<sup>18</sup>, et le professionnel doit naviguer entre le code civil et le code rural, entre la loi nationale et l'arrêté local, entre la règle impérative et la règle supplétive de volonté. Le sur-mesure est d'autant plus nécessaire que la matière s'accompagne, - mais c'est aussi son charme -, de mœurs et de pratiques quasi coutumières, propres à chaque région viticole, qui semblent rendre vain tout effort de systématisation.

16. La situation peut devenir plus complexe lorsque le financement est assuré, comme c'est souvent le cas, non par le preneur mais par la société bénéficiaire de la mise à disposition (cf. contribution de S. Besson et E. Seynhaeve).

17. « Gérer la date de l'accession dans les baux ruraux : une nécessité pratique », Solution notaire hebdo, 8 mars 2018, n°8.

18. Outre la *summa divisio* terres nues/terres plantées, il faudrait pour être exhaustif prendre en compte la nature de la mise à disposition de la parcelle tant les solutions différeront selon que l'on se trouve en présence d'un bail ou d'un commodat, d'un bail soumis au statut du fermage ou non, d'un bail conférant un droit réel ou un droit personnel, sans compter l'irruption fréquente d'un tiers, la société d'exploitation, bénéficiaire d'une mise à disposition (C. rur. L. 323-14 et L. 411-37). Comme le montre le résultat de l'enquête, malgré le désamour des propriétaires à son égard, le statut du fermage demeure toutefois le cadre essentiel, si ce n'est exclusif, de la réflexion.

