

La prise en charge des frais de plantation, de replantation ou de complantation dans le cadre d'un bail rural soumis au statut du fermage

Déterminer qui a la charge de la réalisation des plantations, replantations ou complantations entre le bailleur et le preneur du point de vue juridique et qui doit en supporter définitivement le coût financier, n'est pas toujours chose aisée.

Les situations sont variées.

► Variété des situations locatives :

La *summa divisio* sur ce sujet est celle qui distingue d'une part, la location de terres à planter (qu'on peut également qualifier de location de terres nues, de terres à vigne ou de terres à vocation viticole, selon les bassins viticoles concernés) et d'autre part, la location de vignes déjà existantes au moment de la conclusion du bail.

Les baux eux-mêmes peuvent être de différentes natures : bail à ferme, cessible hors du cadre familial ou non, bail à métayage, bail à complant, bail à domaine congéable.

Les terrains en cause peuvent être mis à disposition d'une société par un propriétaire exploitant, ou par un preneur à bail rural.

► Variétés des plantations :

Il peut être question d'une plantation, d'une replantation, ou encore d'une complantation (consistant dans le remplacement des pieds de vigne venant à manquer, appelée parfois entreplantations, racottage, ou encore rebrochage, selon la région viticole).

► Variété des structurations de l'entreprise agricole :

Ces travaux peuvent être réalisés hors du cadre sociétaire ou par une société.

► Variété des arrêtés préfectoraux :

Il existe une diversité importante, parfois surprenante, en fonction des départements, qui tient compte des particularismes locaux (cf « Les arrêtés préfectoraux portant statut du fermage : unis dans la diversité », p. 5).

Pour aborder cette question de la répartition de la charge des plantations, replantations ou complantations entre le bailleur et le preneur, il est incontournable de distinguer d'une part, le bail d'une terre à vigne (I) et d'autre part, le bail d'une vigne (II).

① Bail d'une terre nue : la plantation comme une amélioration du bien loué

La situation est celle du preneur d'un bail rural soumis au statut du fermage qui prend à bail des terres nues et qui va planter des vignes sur ces terres au cours du bail en laissant à la fin du bail des

vignes à la place des terres nues, de telle sorte que le bien loué s'en trouvera amélioré au profit du bailleur.

A/ Plantation par le preneur à bail rural

1°) Répartition de la charge de la réalisation des travaux de plantation d'une terre à vigne

• Le bailleur, le preneur ou les deux :

Aucun texte n'oblige le locataire d'une terre à vigne, ni d'ailleurs le bailleur, d'y réaliser des plantations de vigne.

Généralement, le bail ne fait que donner au preneur la faculté de planter, même si la terre à vigne louée est une terre intrinsèquement destinée à être plantée en vigne, par exemple parce qu'elle est située dans le périmètre d'une Appellation d'Origine Contrôlée (AOC).

Il arrive que le bail impose au preneur une obligation de planter, ce qui peut juridiquement se concevoir si l'équilibre est trouvé avec une durée suffisante du bail. Dans ce cas, si le preneur ne plante pas, il peut voir sa responsabilité contractuelle engagée et, par conséquent, être tenu à des dommages-intérêts à l'égard du bailleur qui prouverait un préjudice à ce titre¹.

La charge de la réalisation matérielle des travaux de plantation d'une terre à vigne peut être assumée par le bailleur, par le preneur ou par les deux.

Souvent, le preneur sera celui qui exécutera les travaux de plantation dès lors que c'est lui qui dispose du savoir-faire et du matériel nécessaire. D'ailleurs, seul le preneur, en sa qualité de producteur, pourra se voir délivrer les autorisations de plantation nécessaires. En pratique, le preneur paiera les fournisseurs car il sera souvent le seul à pouvoir récupérer la TVA si, par exemple, le bailleur est une personne physique non assujettie à la TVA.

L'arrêté préfectoral relatif au fermage ou au métayage viticole ou encore le contrat-type départemental, prévoira généralement à la fois la répartition des tâches entre bailleur et preneur et la répartition entre eux de la charge définitive des frais de réalisation des travaux de plantation (frais de main d'œuvre, achat des plants, coût des travaux de préparation du terrain...) (cf 2°).

• L'autorisation donnée au preneur :

Le preneur doit être autorisé à planter. S'agissant des plantations, l'article L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime dispose que :

« I.- Les travaux d'améliorations, non prévus par une clause du bail, ne peuvent être exécutés qu'en observant, selon le cas, l'une des procédures suivantes : [...]

2. Pour les plantations, [...] le preneur, afin d'obtenir l'autorisation du bailleur, lui notifie sa proposition. En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, les travaux peuvent être autorisés par le tribunal paritaire, à moins que le bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur ou, à défaut, par le tribunal paritaire. »

Cette autorisation doit être préalable à la réalisation de la plantation et peut résulter :

- soit d'une autorisation d'ores et déjà donnée dans le contrat de bail lui-même : bailleur et preneur se mettent alors d'accord pour définir la surface à planter, planifier le délai pour réaliser la plantation, et parfois déterminer le cépage. Cet encadrement fixé dans le bail permet dès le départ au bailleur de mesurer le montant maximal de l'indemnité qui pourra être due au preneur en sortie de ferme ;
- soit d'une autorisation hors bail, préalable à la mise en place de la plantation et donnée par écrit par le bailleur.

1. Voir notamment, CA Reims, 17-10-2018, n° 17/00586, Lexbase ; CA Reims, 03-03-2010, n° 09/00459, Lexbase

On trouve dans le contrat-type de bail à ferme du Bas-Rhin, un exemple de clause que peut contenir le bail à ce sujet :

- Modalités de plantations

D'un commun accord entre les parties, les terres présentement louées et désignées à l'article I, sont destinées à être plantées en vigne par le preneur à ses frais exclusifs.

Le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à effectuer lesdites plantations sur les parcelles faisant l'objet du bail dans les conditions suivantes :

DÉSIGNATION			SUPERFICIE			Conditions de plantation
Section N°	Parcelle N°	Lieu-dit et Commune	ha	a	ca	Cépage/porte-greffe/ tuteurage/densité de plantation/écartement des rangs/orientation
TOTAL			ha	a	ca	

Le preneur s'oblige à respecter les conditions de plantation applicables au cahier des charges des différentes appellations d'origines contrôlées concernées.

Le preneur s'oblige à souscrire toutes déclarations et à solliciter toutes autorisations administratives requises.

La déclaration de plantation sera faite par le preneur, sous sa responsabilité, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Dans l'hypothèse où la décision de planter ne procéderait pas d'un commun accord des parties, l'article L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que le preneur notifie sa proposition au bailleur, ainsi qu'à un comité technique départemental. Le bailleur peut alors décider d'exécuter lesdits travaux à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur. S'il refuse ou s'il ne répond pas dans les deux mois de la notification, le preneur en informe le comité technique départemental qui dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis. Si le bailleur ne forme aucune opposition à cet avis favorable devant le tribunal paritaire, le preneur peut exécuter ou faire exécuter les travaux de plantation.

Dans tous les cas, il est capital pour le preneur de se constituer la preuve de l'autorisation requise par l'article L.411-69 du Code rural et de la pêche maritime pour pouvoir prétendre à une indemnité en fin de bail au titre des améliorations effectuées.

2°) Répartition de la charge financière de la plantation d'une terre à vigne

• Au moment de la réalisation de la plantation et pendant le cours du bail :

La loi ne prévoit pas de répartition de la charge financière des travaux de plantations nouvelles au moment de leur mise en place. Elle n'envisage aucunement une répartition des coûts de plantation de la terre à vigne au moment de sa réalisation, ni même ne renvoie à l'arrêté préfectoral pour traiter de ce sujet.

Pourtant, la plupart des arrêtés préfectoraux des départements viticoles organisent la répartition de la charge de la plantation nouvelle entre le bailleur et le preneur. Ces règles se situent dans le corps de l'arrêté ou, plus souvent, dans le bail-type départemental. Parfois cette répartition ressort d'usages locaux.

- Il arrive que l'arrêté préfectoral envisage distinctement le cas de la « *plantation nouvelle* » en prévoyant une prise en charge financière par le bailleur et/ou le preneur.

Ainsi, en Saône et Loire, le contrat-type de bail à ferme prévoit que pour les « plantations nouvelles », le bailleur a la charge de la main d'œuvre des deux premières années (1^{ère} et 2^{ème} feuille). Cette prise en charge prend la forme d'une indemnité payée au preneur à la fin de l'année culturale de réalisation de la plantation. Cette indemnité est calculée sur la base des frais réels si les parties s'accordent en ce sens ; si tel n'est pas le cas, elle se calcule sur la base de 500 heures par hectares pour la première année et de 400 heures par hectare pour la deuxième année, le prix de l'heure de travail retenu étant le salaire horaire prévu par la convention collective des exploitations et des entreprises agricoles.

- Le plus souvent, l'arrêté préfectoral ne distingue pas entre plantations nouvelles et replantations lorsqu'il aborde la prise en charge des travaux.

Tel est le cas en Côte d'Or, département dans lequel l'arrêté préfectoral prévoit les règles suivantes :

4) CONSTITUTION DU FONDS OU REPLANTATION

Principe : prise en charge des frais par le bailleur :

Sauf convention particulière selon les dispositions du paragraphe ci-dessous, en cas de plantations nouvelles, les travaux de défonçage, la remontée de la terre, la préparation du terrain, de désinfection du sol, toutes les fournitures, les travaux et façons pendant la période d'improduction sont à la charge des bailleurs.

Les preneurs fourniront le matériel et la main d'œuvre dont le prix sera remboursé sur la base du niveau 3, échelon 2 de la Convention Collective des exploitations et entreprises Agricoles de Côte d'Or, Nièvre et l'Yonne (IDCC 82.62).

Il en sera de même pour l'arrachage dont les frais incombent aux bailleurs.

Cas particulier des travaux de plantations ou replantations faits par le preneur :

Au cas où, par convention expresse, les preneurs prendraient à leur charge la plantation ou replantation de parcelles ou parties de parcelles avec tout ce que cela comporte de terrassements et d'aménagement, de fournitures et de main d'œuvre, d'investissement et de risques, ils bénéficieront d'une exonération de fermage en fonction du type d'appellations contrôlées de la parcelle selon les dispositions de l'article 5 ci-dessous.

Cette exonération de fermage constitue une indemnisation forfaitaire, fondée sur les articles L. 415-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime et 1719 du Code Civil, et viendra en remboursement des investissements des preneurs qui pourront bénéficier d'un complément d'indemnité à l'expiration de leur bail, s'ils peuvent faire la preuve de l'insuffisance du forfait ci-dessus. Cette indemnité sera liquidée conformément à l'article L. 411-71 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

L'objectif de toutes ces règles est la recherche d'un équilibre financier entre bailleur et preneur lorsque ce dernier réalise la plantation. Il est notamment tenu compte du fait que la plantation nouvelle ne deviendra productive qu'après plusieurs années et que, jusqu'à cette entrée en production, le preneur devra engager des frais d'entretien de la vigne.

Loyer évolutif ?

Avant que la plantation ne soit réalisée et après, jusqu'à son entrée en production (souvent à la quatrième feuille), le contrat de bail prévoit parfois un fermage de terre nue, fixé conformément aux règles de l'arrêté préfectoral pour le loyer des terres de polyculture. Le bail stipule que le fermage évoluera ensuite vers un fermage de vigne.

En principe, c'est au jour de la conclusion du bail qu'il convient d'apprécier la nature des parcelles (C. rur. art. L. 411-11). La Cour de cassation a toutefois eu l'occasion de juger que les dispositions

relatives au statut du fermage n'interdisaient pas aux parties de convenir d'un loyer évolutif, à condition toutefois que les denrées retenues comme références soient toutes prévues par l'arrêté préfectoral relatif aux fermages (par exemple, blé pour les terres nues et vin AOC pour les vignes)². La jurisprudence marque ainsi sa volonté de faire en sorte que le fermage soit en adéquation avec la réalité de l'exploitation des biens objets du bail.

NB : Dans cet espèce qui prenait place en Gironde, l'arrêté préfectoral précisait tout de même que « le prix du fermage des terres à vocation agricole destinées à être plantées en vigne aux frais du preneur aura pour denrée de référence soit celles fixées pour les exploitations de polyculture, soit celle retenue pour les exploitations viticoles produisant des vins à AOC ou des vins de table ». Si toutefois, comme c'est le cas aujourd'hui dans l'arrêté préfectoral de la Gironde, des règles prescrivent la fixation du loyer des terres à vocation agricole en hectolitres de vin (pour une quantité moindre qu'un fermage de vigne), ces règles s'imposeront et ne laisseront pas place à la stipulation d'un loyer évolutif.

• A la fin du bail ou en sortie de ferme :

Le Code rural appréhende l'hypothèse de la plantation d'une terre à vigne par le preneur uniquement à travers son indemnisation en fin de bail, par le bailleur. Le preneur qui a réalisé et financé la plantation avec l'autorisation préalable du bailleur a droit à une indemnité pour amélioration du fonds loué, en application des articles L.411-69 et suivants du Code rural :

« Le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail. »

Ces règles d'indemnisation spécifiques au bail rural, figurant dans le Code rural, sont **exclusives** de celles figurant dans le Code civil, à savoir :

- les dispositions de l'article 555 du Code civil pour les constructions et plantations nouvelles ;
- de la théorie des impenses applicable aux réparations et ouvrages inséparable du sol, fondée sur le principe selon lequel l'accessoire suit le principal.

Une indemnisation forfaitaire qui prend la forme d'une dispense de fermage ?

Certains arrêtés préfectoraux, comme celui de la Côte d'Or relatif aux fermages viticoles³, prévoient une exonération de fermage pendant plusieurs années lorsque le preneur prend à sa charge la plantation ou la replantation de parcelles. Aux termes du bail-type, cette exonération de fermage constitue une « indemnisation forfaitaire », visant à rembourser les investissements du preneur et qui pourra être complétée en fin de bail par un complément d'indemnité calculé selon les règles posées par l'article L. 411-71 du Code rural et de la pêche maritime « si le preneur justifie de l'insuffisance du forfait » déjà perçu. Les parties semblent donc invitées à calculer en fin de bail l'indemnité qui serait due en application des règles de l'article L. 411-71 et à en déduire la somme correspondant à la dispense de fermage dont le preneur a déjà bénéficié en cours de bail.

Cette disposition du contrat-type de bail à ferme viticole est-elle légale ?

Le trouble vient du fait qu'elle ne distingue pas entre les plantations réalisées par le preneur sur des terres louées nues ou sur des vignes. Pour la plantation de terres nues, cette règle ne contrevient-elle pas aux dispositions de l'article L. 411-71 du Code rural et de la pêche maritime qui fixent le mode de calcul de l'indemnité ? Nous n'avons pas connaissance de jurisprudence sur ce sujet.

Aux termes de la première phrase de l'article L. 411-77 du même Code, « *Sont réputées non écrites toutes clauses ou conventions ayant pour effet de supprimer ou de restreindre les droits conférés au preneur sortant ou au bailleur par les dispositions précédentes.* »

Dès lors que le montant de l'indemnité normalement due en fin de bail est calculé en application

2. Cass. civ. 3, 31 mai 2012, n°10-27125, JurisData n° 2012-011791 ; RD rur. 2013, comm. 38, obs. F. Barthe ; Rev. loyers 2012, n°929, p. 302, note B. Peignot

3. En cas de plantations prises en charge par le preneur, ils ne seront tenus au paiement du fermage qu'à partir de la sixième année dans les vignes à Appellations d'Origine Contrôlée de grands crus, de la septième année dans les vignes à Appellation d'Origine Contrôlée communales et la huitième année dans les vignes à Appellation d'Origine Contrôlée régionales, à indications géographiques protégées ou sans indications géographiques protégées ; la première année étant celle de la plantation.



des règles légales et que l'on considère simplement que le preneur a perçu « par anticipation » une partie de cette indemnité, l'on pourrait en conclure que les droits du preneur ne sont ni supprimés ni restreints.

Cependant, dans un cadre contentieux, un preneur pourrait tenter de soutenir, en fin de bail, qu'il a droit à son indemnité calculée en vertu des règles posées par l'article L. 411-71 du Code rural, sans que l'on puisse y imputer les fermages non payés, cette modalité n'étant pas prévue par la loi.

• Une fixation à forfait de l'indemnité sur le fondement de l'article L. 411-77 ?

Aux termes de la seconde phrase de l'article L. 411-77 du Code rural : « *Toutefois, peut être fixée à forfait l'indemnité due pour la mise en culture des terres incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terres aient été déclarées dans le bail.* »

Une terre à vocation agricole située le cas échéant dans le périmètre d'une appellation d'origine contrôlée, louée comme telle, pourrait-elle être vue comme une « terre inculte » au sens de l'article L. 411-77 précité, qui autorise la fixation à forfait de l'indemnité ? Cette question n'a, à ce jour et à notre connaissance, jamais été tranchée par la Cour de cassation.

A supposer que l'article L. 411-77 puisse trouver à s'appliquer, cette indemnité forfaitaire pourrait-elle valablement prendre la forme d'une dispense de fermage qui ne serait pas expressément prévue par l'arrêté préfectoral ? Rien n'est moins sûr et en cas de mésentente des parties en fin de bail, il nous semble difficile pour le bailleur d'imposer ces modalités particulières de calcul de l'indemnité sans encourir le risque d'une remise en cause au contentieux.

Cela étant, postérieurement à l'achèvement des travaux, rien ne paraît empêcher les parties de se mettre d'accord sur un montant forfaitaire d'indemnité. Conformément au principe selon lequel il est possible de renoncer à un droit à partir du moment où il est acquis, le preneur pourra renoncer, en fin de bail, aux règles de calcul de l'indemnité posées par l'article L. 411-71, à condition que sa renonciation soit claire et non équivoque.

• Calcul de l'indemnité pour amélioration du bien loué :

S'agissant des règles de calcul de l'indemnité due au preneur sortant, le législateur a choisi un compromis entre une indemnisation à hauteur de la dépense faite et une indemnisation à hauteur de la plus-value apportée au bien⁴.

Pour les plantations, sont retenues pour le calcul de l'indemnité :

- toutes les dépenses faites par le preneur jusqu'à l'entrée en production des plantations (achat de plants, main d'œuvre, ensemble des frais exposés jusqu'à la première année de production) hors subventions ;
- corrigées de l'érosion monétaire par une évaluation des dépenses à la date d'exigibilité de l'indemnité ;
- et desquelles est déduit un amortissement applicable à partir de la date d'entrée en production des plantations.

L'indemnité est plafonnée à la plus-value donnée au fonds, ce qui va dans le sens de la préservation de l'intérêt du bailleur.

L'article L. 411-73 du Code rural pose également le principe selon lequel seuls sont indemnisables les travaux présentant un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation.

Cette indemnité est due à la fin du bail (C. rur. art. L. 411-69). Si le bail est renouvelé, son exigibilité est différée en sortie de ferme (C. rur. art. L. 411-56).

Elle est due par le bailleur existant au moment de la fin du bail. En cas de vente de la parcelle en

4. Si le preneur n'est pas en mesure de justifier du prix de revient des plantations, il est généralement fait référence aux barèmes d'estimation publiés par les centres de gestion ou autres organismes.

cause, le notaire a la charge d'informer l'acquéreur du fait qu'il supportera, à la sortie du preneur, l'indemnité éventuellement due à celui-ci (C. rur. art. L. 411-69).

La demande du preneur sortant relative à l'indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par 12 mois à compter de la date de fin de bail, à peine de forclusion. Il s'agit d'un délai de forclusion, insusceptible de suspension ni d'interruption⁵.

La Cour de cassation, aux termes d'un arrêt ancien, a semblé admettre la possibilité pour un preneur sortant de renoncer à l'indemnité qui lui est due⁶. Une telle renonciation n'est envisageable que si elle porte sur un droit d'ores et déjà acquis, ce qui semble correspondre à la date de réalisation de l'amélioration. Sa renonciation doit être claire et non équivoque.

B/ Cas de la plantation réalisée par une société bénéficiaire d'une mise à disposition faite par le preneur d'un bail rural (C. rur. art. L. 411-37)

Dans cette hypothèse, la demande d'autorisation doit être présentée par le preneur lui-même auprès de son bailleur et non pas par la société bénéficiaire de la mise à disposition qui n'a pas la qualité de preneur. Le preneur est en droit de revendiquer une indemnité même si l'amélioration culturelle a été financée par un tiers⁷.

L'article L. 411-75 du Code rural qui prévoit la subrogation de la société bénéficiaire d'une mise à disposition dans le droit à indemnité du preneur n'est ici d'aucun secours puisqu'il vise le cas du preneur qui aurait planté **avant** la mise à disposition à la société : la créance d'indemnité suit alors le bail.

Dans l'hypothèse visée, c'est la société bénéficiaire qui aura réalisé les travaux et qui en aura supporté le coût.

Quels vont être les rapports entre le preneur et la société à ce sujet ? Force est de constater que ni les textes, ni l'arrêté préfectoral, ni le contrat-type de bail rural ne contiennent de disposition sur ce point. Le fondement d'une action en revendication d'une indemnité de la société à l'égard du preneur ne peut qu'être cherché du côté du droit commun, notamment de l'enrichissement sans cause.

La rédaction d'une convention de mise à disposition revêtira alors toute son importance. La convention devra respecter les termes du bail, le preneur ne pouvant pas conférer plus de droit qu'il n'en a. Ainsi, plusieurs cas de figure peuvent se présenter, parmi lesquels les suivants :

- si les parties au bail rural se sont entendues sur une accession immédiate du bailleur à la propriété des plantations réalisées par le preneur, la convention de mise à disposition ne pourra que prévoir une accession immédiate du bailleur à la propriété des plantations réalisées par la société ;
- si les parties au bail rural ont prévu une accession différée à la fin du bail et de ses éventuels renouvellements (sortie de ferme), la convention de mise à disposition pourra, au choix, prévoir que jusqu'à la sortie de ferme, les plantations seront la propriété du preneur ou celle de la société qui a planté. En tout état de cause, en sortie de ferme, la convention de mise à disposition devra prévoir que ces plantations deviendront la propriété du bailleur. Si le choix se porte sur une « propriété temporaire » de la société sur les plantations, la situation pourrait s'analyser comme une cession par le preneur de ce qui semble être analysé comme un « droit de superficie temporaire » au profit de la société. La durée de ce droit sera alignée sur celle de la mise à disposition. S'agissant d'un droit réel immobilier, la convention devrait être établie par acte authentique et publiée au service de la publicité foncière⁸. L'intérêt de prévoir une propriété temporaire de la société sur les plantations serait à notre avis de mettre parallèlement à sa charge les obligations d'entretien et de renouvellement de cette plantation tant que dure la mise à disposition.
- Si le bailleur rural a renoncé définitivement à l'accession à la propriété des plantations qui viendraient à être réalisées par le preneur sur son terrain, la convention de mise à disposition

5. Cass. civ. 3, 9 mars 2023, n°21-13.646, FS-B, JCP N n°11, actu. 408

6. Cass. soc. 3 mai 1967, Bull. n°358

7. Cass. civ. 3, 17 nov. 2021 n°20-10.389. Il en est de même en cas de sous-location prohibée, lorsque le sous-locataire a amélioré le bien objet du bail, dès lors que l'accord du bailleur a été donné au preneur en titre pour la réalisation de l'amélioration.

8. Dans ce sens, Formule de convention de mise à disposition de biens loués proposée par le Dictionnaire permanent Entreprise Agricole.



pourra prévoir soit que le preneur sera propriétaire des plantations dès leur mise en place et le restera en toute hypothèse, soit que la société qui réalisera les plantations en sera propriétaire pendant toute la durée de la mise à disposition, cette propriété revenant ensuite au preneur à la fin de la mise à disposition. Là encore, un acte authentique semble nécessaire pour constater la cession par le preneur de son droit de superficie.

La convention devra envisager les événements pouvant affecter la mise à disposition, notamment le retrait de l'associé preneur de la société et la fin du bail :

- Si le bail rural prend fin, la mise à disposition cesse avec lui. Le preneur est créancier d'une indemnité pour amélioration du bien loué, sur le fondement de l'article L. 411-69 du Code rural, à l'égard du bailleur et toutes conditions supposées remplies. La convention de mise à disposition pourra prévoir l'obligation pour le preneur de solliciter le versement de cette indemnité dans le délai légal d'un an suivant la fin du bail et le reversement sans délai de cette indemnité à la société qui a supporté les frais de plantation.

- La convention de mise à disposition peut prendre fin sans que le bail rural ne cesse. Telle sera le cas si l'associé preneur se retire de la société ou en est exclu. Il conservera son bail et pourra poursuivre l'exploitation des biens en dehors de la société. La fin de la mise à disposition entraînera pour la société la perte de la jouissance du terrain et, par voie de conséquence, celle des plantations qu'elle avait réalisées sur ce terrain. Le bail ne prenant pas fin, la cessation de la mise à disposition ne s'accompagne pas de la perception par le preneur de l'indemnité pour amélioration. La convention de mise à disposition peut prévoir une obligation d'indemnisation de la société à la charge du preneur. Cette indemnisation sera purement conventionnelle. Les parties pourront volontairement faire référence aux règles de calcul prévues par l'article L. 411-71 du Code rural pour déterminer le montant de cette indemnité. Par ailleurs, l'associé preneur sortant a droit au remboursement de ses droits sociaux. La convention de mise à disposition peut opportunément prévoir que cette indemnité conventionnelle s'imputera sur ses droits sociaux.

Une variante de cette situation peut être celle de l'associé preneur qui cesse d'exercer son activité au sein de la société mais qui conserve ses titres. En d'autres termes, il passe d'associé exploitant à associé non exploitant. La mise à disposition fondée sur l'article L. 411-37 du Code rural, qui suppose une participation du preneur à l'exploitation des biens dans la société, prend nécessairement fin. Si la société perd la jouissance des biens (hypothèse dans laquelle la mise à disposition ne laisserait pas place à un bail rural), la convention peut prévoir une indemnité compensatrice au profit de la société.

Pour un exemple de clause, voir page 34.

C/ Cas de la plantation réalisée par une société bénéficiaire d'une mise à disposition faite par un associé exploitant propriétaire de la terre (C. rur. art. L.411-2)

Il est là encore important de bien rédiger la convention de mise à disposition.

Elle prévoira la manière dont la société sera autorisée à planter.

La question de la propriété des plantations réalisées par la société sera également abordée, avec la liberté de prévoir une accession immédiate ou différée en fin de mise à disposition. A défaut de stipulation en la matière, les dispositions de l'article 552 du Code civil s'appliqueront, l'associé propriétaire du sol devenant propriétaire de la plantation au fur et à mesure de sa mise en place.

S'agissant de la question indemnitaire, les dispositions de l'article L.411-69 du Code rural ne trouveront pas à s'appliquer dès lors que l'article L. 411-2 exclut expressément le statut du fermage, sauf bien entendu si les parties choisissent de s'y référer conventionnellement, ce qui est souvent le cas en pratique. Les parties sont donc libres de prévoir les modalités d'indemnisation qu'elles souhaitent (fixation par expert par exemple). Si aucune règle n'est prévu dans la convention, les

dispositions de droit commun codifiées à l'article 555 du Code civil s'appliqueront. Aux termes de ce texte, l'indemnité sera égale, au choix du propriétaire du terrain :

- soit à la plus-value apportée au terrain du fait des améliorations,
- soit au coût des matériaux et prix de la main d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état des plantations.

② Bail d'une vigne : la replantation visant au maintien d'une vigne en état de produire

La seconde situation envisagée est celle d'un preneur qui prend à bail des vignes déjà plantées et qui vont être replantées au cours du bail.

Au fil des années, la question du renouvellement de la plantation pourra se poser. Ce renouvellement peut prendre différentes formes : arrachage de la plantation en place puis replantation, remplacement au fur et à mesure des pieds qui viennent à mourir...

Il faut bien distinguer l'obligation d'entretien courant de la vigne louée, incombant au preneur et l'obligation de maintien de la qualité et de la permanence des plantations, qui incombe au bailleur.

A/ L'obligation d'entretien courant du preneur

Les contours de cette obligation d'entretien ne sont pas définis par la loi. Des précisions peuvent cependant exister dans l'arrêté préfectoral ou le bail-type départemental ou encore dans les usages locaux.

Par exemple, le contrat-type de bail à ferme du Vaucluse contient la règle suivante : « *Conformément à l'usage des lieux ou aux nouvelles techniques culturales, le preneur soignera, taillera et entretiendra avec soin les arbres fruitiers et les vignes plantés sur les terres de la ferme* ».

B/ L'obligation du bailleur de maintenir la qualité et la permanence des plantations

L'article 1719 du Code civil énonce en son 4° la règle suivante :

« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations. »

Cette obligation vient s'ajouter à l'obligation de délivrance posée au 1° du même article et à l'obligation d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée posée au 2°. Elle peut sembler redondante.

L'article L. 415-8 du Code rural fait référence à l'article 1719, 4° du Code civil : il précise que la commission consultative des baux ruraux détermine, pour chaque département, l'étendue et les modalités de l'obligation du bailleur relative à la permanence et à la qualité des plantations. Ce même article précise que le tribunal paritaire peut, le cas échéant, autoriser le preneur à faire exécuter les travaux incombant au propriétaire aux frais de celui-ci.

Autrement dit, l'arrêté préfectoral relatif aux fermages dans le département concerné ou le contrat-type de bail à ferme précise l'étendue et les modalités de l'obligation incombant au bailleur rural d'assurer tout au long du bail la permanence et la qualité des plantations. Ainsi, la commission consultative des baux ruraux peut imposer certaines charges au preneur, notamment pour tenir compte des usages locaux ainsi que du coût élevé des travaux. En revanche, elle ne peut pas mettre l'intégralité des frais de renouvellement des plantations à la charge du preneur.

NB : Dans ce cadre de l'avant-projet de réforme des contrats spéciaux, la commission présidée par le Professeur Stoffel-Munck propose une nouvelle rédaction de l'article 1719 du Code civil



9. La rédaction proposée par la Commission serait la suivante :
« Le bailleur est tenu d'assurer au locataire la jouissance paisible de la chose louée tout au long du contrat. À ce titre, il est obligé :
1° De la délivrer ;
2° De l'entretenir et de la maintenir en état de servir à l'usage convenu ;
3° De garantir le locataire des vices de la chose ;
4° De garantir le locataire contre les troubles dans la jouissance de la chose.
Ces obligations peuvent être aménagées par les parties dans le respect des articles 1170 et 1171. »

10. Cass. civ. 3, 12 nov. 2020, n°19-21.855, AJDI 2021 p.532, Sanction du défaut d'exploitation en présence de biens âgés devenus improductifs, par F. Roussel

11. Cass. 3^e civ., 21 juill. 1999 : JurisData n° 1999-002971 ; Bull. civ. III, n° 185 ; JCP N 1999, p. 1873, note J.-P. Moreau ; JCP G 2000, II, 10391, note F. Roussel ; RD rur. 1999, p. 500, obs. Ch. Pitaud et D. Rochard ; RD rur. 2000, p. 212, obs. S. Crevel ; D. 2000, p. 330, note E. Agostini. – Cass. 3^e civ., 14 mai 2003, n° 01-02.301 : JurisData n° 2003-019240 ; RD rur. 2003, p. 657, obs. B. Grimonprez. – CA Montpellier, 2 juill. 2009 : JurisData n° 2009-379636

qui fait disparaître le 4° de l'article⁹. Il faut bien admettre que l'article 1719, 4° n'est rien d'autre qu'une application de l'article 1719, 2° qui oblige le bailleur « à entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ». Si cette suppression se confirme, le Code rural devra être adapté en conséquence.

Lorsque l'article L. 415-8 du Code rural permet l'aménagement de l'étendue et des modalités de l'obligation du bailleur, fait-il référence à la charge des travaux elle-même (qui fait quoi ?) ou à leur financement (qui supporte la charge financière définitive des travaux ?) ? Le texte ne le précise pas mais les arrêtés préfectoraux traitent généralement des deux sujets.

C/ Une frontière parfois difficile à tracer

La frontière entre l'obligation d'entretien courant du preneur et l'obligation du bailleur d'assurer la permanence et la qualité des plantations est parfois floue.

Il existe nombre de contentieux sur la situation d'une vigne devenue insuffisamment productive et pour laquelle un expert va tenter de déterminer si cette situation est due :

- à la vétusté normale de la vigne et relève de l'obligation du bailleur de maintenir la qualité et la permanence des plantations ;
- à un défaut d'entretien régulier du preneur.

La question s'est notamment posée dans un arrêt rendu par la Cour de cassation le 12 novembre 2020¹⁰. Le bail portait sur une vigne. La Cour d'appel de Montpellier avait prononcé la résiliation de ce bail pour défaut d'exploitation du preneur sur le fondement des articles L. 411-31 et L. 411-27 du Code rural et de l'article 1766 du Code civil. La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel au motif que le défaut d'exploitation tenait à l'ancienneté des vignes, celles-ci étant âgées de 50 ans, qui étaient devenues improductives. Les Hauts magistrats soulignent que des travaux de restructuration avaient été entrepris par le preneur, le bailleur refusant d'y procéder.

L'établissement d'un état des lieux d'entrée est capitale en la matière. Les résultats de l'enquête de terrain menée montrent que l'état des lieux reste malheureusement très peu pratiqué (sur 23 réponses à cette question, 9 seulement indiquent qu'un état des lieux d'entrée est systématiquement pratiqué).

Dans l'hypothèse où la commission consultative des baux ruraux ne serait pas intervenue pour déterminer l'étendue et les modalités de l'obligation du bailleur d'assurer la pérennité du vignoble loué, une clause du bail imposant au preneur le remplacement des ceps manquants et le maintien de la permanence des plantations doit être réputée non écrite¹¹.

Dans les régions viticoles, la plupart des arrêtés préfectoraux relatifs aux fermages ou le contrat-type de bail rural du département contiennent des dispositions à ce sujet. Généralement ces règles sont reprises in extenso dans le contrat de bail.

S'agissant de la charge du remplacement des pieds de vigne manquants, appelé, selon la région, complantation, racottage, rebrochage ou encore entreplantation, le plus souvent les arrêtés préfectoraux distinguent selon l'âge de la vigne pour déterminer qui du bailleur ou du preneur prend à sa charge les travaux.

A titre d'exemple, l'arrêté préfectoral de la Gironde prévoit la règle suivante : « Concernant la complantation ou racottage qui consiste au remplacement pied par pied des ceps victimes d'accidents ou détruits par la maladie, le preneur aura à sa charge exclusive les frais de racottage (plants, main d'œuvre, piquets) jusqu'à la vingt-cinquième année de la plantation et la vingtième année pour les variétés suivantes : cabernets francs, cabernets sauvignon et sauvignon blancs. » Ainsi, la charge du remplacement des pieds manquants relèvera de l'obligation d'entretien du preneur jusqu'à la 20^{ème} ou la 25^{ème} année selon les variétés de vignes ; au-delà, elle relèvera de l'obligation du bailleur de maintenir la permanence et la qualité de la plantation.



Dans le Beaujolais, l'arrêté de cadrage prévoit que si le preneur réalise les travaux de remplacement des manquants au-delà de la 30^{ème} année, le bailleur le rembourse annuellement :

8.1 - Rebrogage :

- Le rebrogage est exigible pendant les trente premières années après la plantation. Les greffes sont à la charge du bailleur, la main d'œuvre à la charge du preneur.
- Au-delà de trente années, le rebrogage reste exigible pour maintenir la vigne dans les critères de classement en Appellation d'Origine Contrôlée, les fournitures et la main d'œuvre étant à la charge du bailleur. L'indemnisation de la main d'œuvre est versée annuellement. Elle est calculée en multipliant la valeur au 1^{er} janvier du Niveau II Échelon 2 de la convention collective du travail des exploitations et entreprises agricoles du Rhône du 21 décembre 1998 par 0,10 heure et par le nombre de greffes.

Dans le contrat-type de bail à ferme du Bas-Rhin, il n'est prévu aucune limitation dans le temps de l'obligation de remplacement des manquants. La répartition de la charge des travaux entre bailleur et preneur se fait de la manière suivante :

2. Le preneur devra par ailleurs :

- entretenir et remplacer les fils et piquets détériorés par sa faute au cours des travaux ;
- remplacer les ceps qui viendraient à périr par sa faute ;

3. Le bailleur devra :

- remplacer les fils de fer et les piquets dégradés pour cause de vétusté ;
- remplacer les ceps qui viendraient à périr pour cause de vétusté.

D/ Décision de renouveler la plantation

La décision de renouveler la plantation est généralement prise d'un commun accord, parfois à l'initiative du preneur.

Plusieurs causes peuvent être l'élément déclencheur : le vignoble peut être devenu trop âgé avec en conséquence un rendement trop faible, la proportion de manquants peut être trop importante, l'état du vignoble peut amener à un non-respect du cahier des charges de l'AOC, les parties au bail rural peuvent souhaiter une réorientation du vignoble.

La replantation implique un arrachage, ce qui suppose que le bailleur ait donné son autorisation.

Qu'en est-il lorsque les plantations ont été mises en place par le preneur ?

Si le bailleur est devenu immédiatement propriétaire de la plantation dès sa mise en place, en vertu d'une clause prévoyant l'accession immédiate, la nécessité d'une autorisation du bailleur ne fait pas de doute.

La réponse est-elle la même lorsqu'existe dans le bail une clause différant l'accession en sortie de ferme ? Le preneur à qui une terre nue était louée a planté et est propriétaire de cette plantation jusqu'à la fin du bail et de ses renouvellements. On pourrait donc penser qu'il puisse librement l'arracher. Cette situation pourrait toutefois receler quelques risques pour le bailleur qui perdrait la maîtrise de l'indemnité pour amélioration du fonds loué qu'il pourrait être amené à verser à son preneur en sortie de ferme : en replantant, le preneur ferait repartir à zéro le calcul de cette indemnité pour amélioration et l'amortissement applicable, conformément aux règles de calcul fixées par l'article L. 411-71 du Code rural.

Il est donc fortement conseillé de prévoir cette situation dans la rédaction des contrats de baux ruraux, en rajoutant une clause au paragraphe « Replantation » : « *Le PRENEUR devra obtenir l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR, pour réaliser toute replantation.* »

E/ Répartition de la charge des travaux de replantations et de leur coût

Des règles répartissant les frais de replantation d'une vigne sont souvent présentes dans l'arrêté préfectoral relatif au fermage ou le bail-type départemental. Elles peuvent également résulter d'usages locaux.

Le plus souvent, il est prévu que le bailleur prend à sa charge l'achat des plants et autres fournitures nécessaires à la plantation (fils de fer, piquets...), tandis que le preneur prend en charge la main d'œuvre nécessaire à la mise en place de la plantation et à son entretien jusqu'à son entrée en production.

L'équilibre financier est assuré :

- soit par une dispense de fermage jusqu'à l'entrée en production des vignes (parfois le nombre d'années est précisé et il peut être différent selon le type de plantation)
- soit par une indemnité forfaitaire payée immédiatement au preneur et calculée par rapport au salaire horaire agricole dans la convention collective.

Les arrêtés prévoient souvent la possibilité que, par convention expresse, le preneur prenne en charge (= réalise) la totalité des travaux. Il avance alors les frais. L'équilibre financier est dans ce cas assuré par une dispense de fermage pendant un nombre d'années précisé par l'arrêté préfectoral ou le bail à ferme type ; certains arrêtés préfectoraux prévoient l'application d'un fermage de polyculture jusqu'à l'entrée en production des vignes.

Plus étonnamment, des arrêtés prévoient que l'indemnité pour amélioration de l'article L. 411-69 du Code rural s'applique en sortie de ferme. Ces arrêtés ne font à ce sujet aucune distinction entre plantations et replantations.

Le tableau ci-dessous fait apparaître quelques exemples de dispositions que l'on peut trouver à ce sujet dans les arrêtés préfectoraux ou le bail-type départemental.

Département	Dispositions de l'arrêté préfectoral ou du contrat-type relatives à la répartition des frais de replantation
Gironde	<p>« <i>Replantations :</i> Le renouvellement du vignoble déjà existant sera à la charge du bailleur (s'entend arrachage et plantation). La répartition des travaux sera effectuée de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- le bailleur prendra en charge l'arrachage, le défoncement et les terrassements éventuels, tous les plants et autres fournitures pour la plantation. Le fermier devra préciser par écrit le motif de l'arrachage et présentera un devis au bailleur pour l'ensemble des opérations. Il devra obtenir par écrit l'accord du bailleur. L'établissement d'un contrat de replantation entre les deux parties est vivement conseillé ;- le preneur prendra en charge la main d'œuvre nécessaire à la plantation et à l'entretien cultural des trois premières années y compris l'année de plantation, ainsi que tous les travaux et apports culturaux jugés utiles ;- il n'y aura pas de paiement de fermage pendant les 3 premières années. <p>Dans ce cas, il est dû au preneur sortant une indemnité de sortie telle que visée à l'article L 411-69 du Code rural. »</p>

	<p>NB : des règles particulières existent au sujet des fermages de terres « à vocation viticole » en zone AOC. Sont visées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les terres labourables ou prairies en zone AOC devant contractuellement être plantées aux frais exclusifs du preneur, après accord du bailleur; • Les parcelles de vignes déjà affermées et devant être arrachées aux frais du bailleur à une date éventuellement prévue par le bail, lorsque le bailleur est défaillant et que le preneur consent à planter à ses frais exclusifs, ou si les parties s'accordent en ce sens, ou encore si le tribunal le décide. <p>⇒ Fermage réduit de moitié jusqu'à la 4^{ème} feuille</p>
Côte d'Or	<p>Répartition prévue pour les plantations nouvelles et replantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la charge du bailleur : défonçage, remontée de la terre, préparation du terrain, désinfection du sol, fournitures, travaux et façons pendant la période de non-production ; • A la charge du preneur : fourniture du matériel, de la main d'œuvre. <p>Remboursement selon la grille de salaire horaire de la convention collective des exploitants et entreprises agricoles.</p> <p>Possibilité par convention expresse de mettre ces travaux à la charge exclusive du preneur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • exonération de fermage = indemnité forfaitaire • pendant X années suivant le type de vignes (5 ans pour AOC grands crus...) • complément en sortie de ferme selon règles L. 411-71 si indemnité forfaitaire insuffisante <p>NB : on remarque que l'indemnité pour amélioration est prévue sans distinction entre les plantations nouvelles et les replantations. La règle posée par l'arrêté consiste à calculer l'indemnité due en sortie de ferme selon les dispositions de l'article L. 411-71 du Code rural et à déduire de l'indemnité ainsi calculée la dispense de fermage dont le preneur a bénéficié, qui tient lieu d'indemnité forfaitaire. C'est donc seulement si la dispense de fermage ne couvre pas l'intégralité de l'indemnité due que le bailleur sera redevable d'une somme au titre des plantations en sortie de ferme.</p>
Saône et Loire	<p><u>Bailleur</u> : charge des fournitures extérieures (travail mécanique de déracinage, aménagement du sol et drainage, fourniture des greffes soudées, analyse de sol, amendements et fumures de fonds, matériaux de palissage, frais de dossiers administratifs)</p> <p><u>Preneur</u> : main d'œuvre.</p>

	<p>Mais, pour la main d'œuvre, distinction entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement de plantation : main d'œuvre totalement prise en charge par le preneur « sans préjuger du règlement de sortie de bail » (et sous réserve d'une indemnisation par bailleur si le preneur n'a pas bénéficié d'au moins 2 années de production en AOC ; si une seule année de production en AOC, indemnité réduite de moitié) • Plantation nouvelle : le bailleur a à sa charge la main d'œuvre des deux premières années (1^{ère} et 2^{ème} feuille). Indemnité payée au preneur à la fin de l'année culturale de réalisation de la plantation. Base : frais réels si accord; sinon, 500 h/ha pour 1^{ère} année et 400 h/ha pour 2^{ème} année X salaire horaire convention collective des exploitations et entreprises agricoles <p>Si de convention expresse, le preneur prend à sa charge tous les travaux de réalisation d'une plantation, le bailleur lui doit une indemnité compensatrice.</p> <p>Fermage calculé sur la base de 80 % de la valeur locative minimum déterminé par l'arrêté préfectoral = indemnité forfaitaire</p> <p>Pendant 25 ans à compter de la plantation</p> <p>Conseillé de mettre en place d'un bail rural à long terme</p> <p>Complément d'indemnité éventuel en sortie de ferme, calculé selon L. 411-71 CRPM, si le preneur démontre qu'une indemnité forfaitaire insuffisante.</p>
Var	<p>Conditions particulières aux plantations :</p> <p>1- En cas de plantation et jusqu'à l'entrée en production, le fermage sera calculé sur la base des cultures générales pour les parcelles concernées.</p> <p>2- En cas d'arrachage, il sera perçu un fermage calculé en fonction de la culture pratiquée, et ce dès la première année ou cette culture est pratiquée. Lorsque la plantation sera effectuée, le régime prévu au « 1 » ci-dessus s'appliquera.</p> <p>3- Si le preneur a assuré totalement les frais de plantation, le fermage annuel exigible, et ce dès la première année de production sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les replantations, lorsque la plantation arrachée appartenait au bailleur, de 40 % de la valeur locative calculée comme si le bailleur avait effectué la plantation, • pour les plantations nouvelles, de 45 % de cette même valeur.

Marne	<p>Article 7 – Lorsque la production moyenne triennale de la vigne tombera au-dessous des $\frac{3}{4}$ de la moyenne triennale correspondante de la commune, le bailleur sera tenu, soit de reconstituer la vigne, soit de laisser au preneur le soin de réaliser lui-même cette reconstitution. Les frais d’arrachage et de reconstitution de la vigne incombent au bailleur :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. en totalité, y compris la main d’œuvre, si le bail est au tiers franc 2. pour les seules matières et fournitures extérieures, si le bail est au quart franc, le métayer prenant à sa charge les frais de main-d’œuvre. Toutefois, si la mort des ceps était due à la faute du preneur, celui-ci supporterait seul la totalité des frais de remplacement. <p>Article 9 – Le preneur devra entretenir les installations de la vigne, de même les remettre en état où il les aura reçues sauf dégradation normale de vétusté. Il supportera la charge de l’entreplantation pour le remplacement ponctuel des plants qui viendraient à périr, sauf lorsque l’état général de la vigne justifiera son renouvellement.</p>
Ardèche	<p><u>Charge bailleur</u> : frais comportant un apport rémunérable de services ou de biens extérieurs à l’exploitation (défonçage, plants, piquets...) ;</p> <p><u>Charge preneur</u> : frais de main d’œuvre et de traction nécessaire à la plantation + frais d’entretien de la plantation jusqu’à son entrée en production</p> <p>Si replantation effectuée aux frais exclusifs du preneur ou si plantation par preneur sur un terrain loué nu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • bail à ferme : fermage calculé sur la base de la valeur locative des terrains nus, avec prise en charge par le preneur de la totalité des impôts fonciers sur les parcelles concernées • bail à métayage : pas de partage de récolte avec le bailleur pendant la période d’entrée en production, ni pendant la période consécutive à l’entrée en production et pour la même durée.
Indre et Loire	<p>Vignoble établi, d’un commun accord, aux frais exclusifs du preneur :</p> <p>Valeur locative du terrain planté reste celle du terrain nu. Mais à partir du moment où le cadastre aura procédé au changement de nature de culture de la parcelle plantée, le montant de la revalorisation de la taxe foncière sera à la charge du preneur.</p> <p>Vignoble établi d’un commun accord et à frais partagés (qu’il s’agisse d’une plantation nouvelle ou d’une replantation après arrachage total) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la charge du bailleur : fumures de fond minérales, fourniture des plants, piquets, fils de fer, tuteurs, dispositifs de protection contre le gibier, remplacement des manquants pendant 3 ans.

	<ul style="list-style-type: none"> · A la charge du preneur : fumures organiques, travaux de plantation, travaux d'entretien et frais culturaux pendant 3 ans <p>⇒ Fermage dû à partir de la 4^{ème} feuille.</p>
--	--

Certains arrêtés sont parfois imprécis quant à l'étendue et les modalités de l'obligation légale du bailleur. C'est le cas dans le Bas-Rhin où le contrat-type de bail de vignes prévoit les seules dispositions suivantes :

H. Obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations

En vertu de l'article 1719-4° du code civil, le bailleur est obligé d'assurer la permanence et la qualité des plantations faisant l'objet du bail. En cas de replantation partielle ou totale, le preneur s'oblige à respecter les conditions de plantation applicables figurant dans le cahier des charges des différentes appellations d'origines contrôlées.

Lorsqu'aucune dérogation à l'obligation du bailleur n'est prévu dans l'arrêté préfectoral relatif au fermage ou dans le bail type départemental, le bailleur ne peut mettre les frais de replantation à la charge du preneur, même pour partie¹².

Dans le même ordre d'idées, le bail ne peut mettre à la charge d'un preneur des travaux de replantation au-delà de ce que l'arrêté préfectoral met à sa charge. Ce principe ressort clairement d'un arrêt rendu le 12 décembre 2019 par la Cour de cassation¹³ :

« Attendu qu'ayant retenu à bon droit que :

-sauf décision contraire de la commission consultative des baux ruraux, la clause mettant à la charge du preneur une obligation de plantation est réputée non écrite, comme contraire aux dispositions de l'article 1719 4° du Code civil et que le preneur ne peut renoncer par avance aux droits conférés par le statut des baux ruraux,

-et relevé que les dérogations contenues dans le contrat type départemental, pris après avis de cette commission, ne permettaient pas d'imposer au preneur le coût de restructuration de l'ensemble du vignoble, comme la clause litigieuse du bail le lui imposait, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à un moyen inopérant, dès lors qu'il n'était démontré aucun acte caractérisant une renonciation du preneur aux droits d'ordre public découlant du statut du fermage postérieur à la naissance de ces droits, et qui n'a réputé non écrite la clause «charges et conditions» du bail qu'en ce qu'elle imposait au preneur l'obligation de renouveler, à sa charge, le vignoble donné à bail, pour parvenir entre 2006 et 2011 à une superficie de 240 hectares, a légalement justifié sa décision. »

La situation était la suivante :

Dans le département de l'Aude, le contrat-type prévoyait classiquement que :

- le bailleur supportait la totalité des frais de défoulement, désinfection, préparation du sol à la plantation, greffage, fumure de fond, ainsi que la fourniture des plants, tuteurs, espaliers et fil de fer,
- le preneur gardait à sa charge la mise en place des plants et les soins nécessaires pour les amener à production. En contrepartie de sa participation en main-d'œuvre, le preneur était déchargé du loyer des parcelles en cours de renouvellement à compter de l'arrachage et jusqu'à la cinquième année incluse après replantation.

Le contrat-type prévoyait toutefois qu'il pouvait être expressément convenu que « *le preneur aura toute latitude pour effectuer quand bon lui semblera, et à ses frais exclusifs les arrachages, replantations ou plantations nouvelles de vignes sur le bien loué, pourvu que ces travaux contribuent à l'amélioration du potentiel qualitatif et quantitatif de production du bien loué* ».

12. Cass. civ. 3, 21 juillet 1999, n° 96-11.634

13. Cass. 3^e civ., 12 déc. 2019, n° 18-22.864, confirmant CA Montpellier 28 juin 2018 n° 1704948

Cette disposition permettait-elle d'imposer la prise en charge intégrale du coût de restructuration de l'ensemble du vignoble ? La Cour d'appel de Montpellier, approuvée par la Cour de cassation, répond par la négative. La clause du bail mettant cette obligation à la charge du preneur est réputée non écrite en application de l'article L. 415-12 du Code rural. Le preneur ne pouvait pas renoncer par avance, dans le bail, aux droits que lui confère le statut du fermage.

En définitive, deux situations peuvent se présenter :

► **Soit le preneur prend à sa charge la replantation dans la limite de ce que l'arrêté met à sa charge** (généralement, la main d'œuvre nécessaire pour la mise en place de la plantation et son entretien cultural jusqu'à son entrée en production) : la situation entre dans la dérogation permise par l'article L. 415-8 du Code rural, dès lors que les obligations réciproques des parties sont équilibrées. Souvent, cette fourniture de main d'œuvre donne lieu à un remboursement sur la base du salaire horaire de la convention collective des exploitations et des entreprises agricoles, voire est compensée par une dispense de fermages pendant un certain nombre d'années ou jusqu'à l'entrée en production de la plantation, selon les arrêtés.

La clause du bail qui reprend alors cette règle est valable.

► **Soit le preneur prend à sa charge la replantation au-delà de ce que l'arrêté met à sa charge**, c'est-à-dire qu'il supporte des travaux et investissements que le bailleur doit légalement assumer : la situation est anormale. La clause du bail qui impose cette charge au preneur est réputée non écrite¹⁴.

Dans ce cas, le preneur devrait pouvoir demander le remboursement des frais avancés en lieu et place du bailleur et avec l'accord de ce dernier, sur le fondement du droit commun. Ce fondement reste aujourd'hui encore flou. Il pourrait s'agir simplement de l'article 1719 du Code civil, voire de l'enrichissement sans cause.

Il serait cependant envisageable que le preneur puisse valablement renoncer à ses droits, dans un accord hors bail. C'est ce que semble admettre la Cour de cassation dans l'arrêt du 12 décembre 2019 précité.

F/ Replantation et amélioration du fonds loué

Dans le cadre de la location d'une vigne, lorsqu'un preneur replante à ses frais, la question de l'amélioration du fonds loué peut-elle se poser en sortie de ferme et, par voie de conséquence, celle de l'indemnisation d'une amélioration sur le fondement de l'article L. 411-69 du Code rural ?

Un arrêt rendu par la Cour de cassation le 28 septembre 2011¹⁵ avait semblé couper court à toute tentative d'indemnisation d'une amélioration dans la situation d'un renouvellement du vignoble loué. Dans cette espèce, les dépenses de replantation prises en charge par le preneur allaient au-delà de ce que prévoyait l'arrêté préfectoral applicable. Les Hauts magistrats retiennent que la replantation d'une vigne n'est pas une amélioration indemnizable sur le fondement de L. 411-69 du Code rural :

« Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que l'acte de résiliation partielle stipule que « cette résiliation partielle est faite et acceptée, sans indemnité de part ni d'autre, l'EARL Y... n'ayant apporté aucune amélioration aux biens loués ne peut donc prétendre aux indemnités prévus L. 411-69 et suivants du Code rural », que cet acte ne distingue pas les indemnités, qu'il vise les articles L. 411-69 et suivants du Code rural et donc celles de l'article L. 411-73 qui font immédiatement suite et qu'il n'est allégué aucun vice du consentement ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les frais de replantation ne constituent pas une amélioration mais l'obligation du bailleur d'assurer la permanence et la qualité des plantations et n'étaient pas visés par l'acte de résiliation, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

Toutefois, deux arrêts rendus en 2018 sont venus nuancer la position de la Cour de cassation¹⁶.

14. Il serait cependant envisageable que le preneur puisse valablement renoncer à ses droits, dans un accord hors bail.

15. Cass. 3^e civ. 28 sept. 2011, n°10-14.933, JurisData n° 2011-020422 ; RD rur. 2011, comm. 125, note S. Crevel ; D. 2012, p. 539, note F. Roussel ; voir également dans le même sens, Cass. 3^e civ., 22 mars 2005 : RD rur. 2005, comm. 180, note D. Chédozeau

16. Cass. 3^e civ. 31 mai 2018 n° 17-15.169, JurisData n° 2018-016374 ; RD rur. 2018, comm. 201, obs. F. Barthe - Cass. 3^e civ., 13 sept. 2018, n° 17-10.492, JurisData n° 2018-019852 ; RD rur. 2018, comm. 234, obs. F. Barthe



Il était dans les deux cas question de l'indemnisation d'un preneur qui avait assumé le remplacement d'une vigne déjà âgée au moment de la conclusion du bail. Même si ces arrêts sont difficiles d'interprétation, ils semblent consacrer le principe selon lequel la transformation d'une vieille vigne en une vigne plus jeune caractérise l'existence d'une amélioration du fonds indemnisable sur le fondement de L. 411-69 :

« 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 à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes et qui n'a pas dénaturé le bail, a légalement justifié sa décision »¹⁷.

17. Cass. 3^e civ. 31 mai 2018, précité.

Il semble donc devoir être retenu de cette dernière jurisprudence que, lorsque le preneur est en mesure de justifier du fait que la replantation qu'il a réalisée a amélioré le bien loué - c'est-à-dire si, ayant loué une vieille vigne, il rend une vigne plus productive - il peut prétendre à l'indemnité pour amélioration de l'article L.411-69 du Code rural.

Ces arrêts ont donc relancé le débat sur le fondement de l'indemnisation du preneur alors que la jurisprudence antérieure semblait limiter l'application de L. 411-69 aux situations autres que la prise en charge par le preneur de l'obligation du bailleur. Il faut bien admettre, comme le fait Fabien Barthe dans son commentaire de l'arrêt du 31 mai 2018, que les articles L. 411-69 et L. 411-71, 2^o du Code rural ne distinguent pas selon qu'il est question de plantations ou replantations et selon qu'elles auraient incombé ou non au bailleur.

Mais cette approche ne va pas sans poser de questions : comment apprécier l'amélioration ? Par rapport à l'état du vignoble au jour de la conclusion du bail ? Par rapport à son état au jour de la réalisation des travaux ? Et, après tout, une replantation n'améliore-t-elle pas toujours le fonds loué ?

Dans un cadre contentieux, on peut se demander si le preneur disposerait d'un choix quant au fondement de sa demande d'indemnisation en cas de replantation, entre d'une part les dispositions des articles L.411-69 et suivants du Code rural et d'autre part, le droit commun.

Ce choix ne serait pas sans conséquences sur le moment du paiement de l'indemnité, sur son mode de calcul et sur les règles de prescription applicables :

	Droit commun (C. civ. art. 1719)	C. rur. art. L. 411-69 et suivants
Moment de l'indemnisation	Remboursement immédiat, sauf étalement	Indemnité en sortie de ferme
Mode de calcul	Remboursement de la dépense faite	Application d'un amortissement
Prescription de l'action et son point de départ	Prescription quinquennale de l'article 2224 du Code civil, courant, au plus tard, à compter du paiement des frais (dans ce sens, CA Dijon, ch. soc., 14 déc. 2017, n° 16/00264)	Prescription annuelle à compter de la sortie de ferme
Preuve de l'accord préalable du bailleur	Le preneur doit simplement prouver que ces travaux s'imposait pour maintenir la vigne en état de produire	Nécessité de prouver cet accord préalable du bailleur à la réalisation des travaux



En définitive, le rédacteur d'un bail viticole doit amener les parties à s'interroger sur l'ensemble de ces sujets, de manière à fixer les règles du jeu entre bailleur et preneur.

