

# De l'indemnisation du fermier qui replante des vignes

## Question :

**J'ai loué des vignes. Elles sont en mauvais état et devraient être replantées pour assurer une production convenable. Si je replante, le propriétaire doit-il m'indemniser ?**

## Réponse :

Lorsque les biens loués comportent des vignes en production, elles doivent pouvoir servir à l'usage auquel elles sont destinées, et donc, être en bon état.

L'article 1719 du code civil dispose : « 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. »

L'article L415-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose :

« La commission consultative des baux ruraux détermine l'étendue et les modalités des obligations du bailleur relatives à la permanence et à la qualité des plantations prévue au 4° de l'article 1719 du code civil.

Le tribunal paritaire peut, le cas échéant, autoriser le preneur à faire exécuter les travaux incombant de ce fait au propriétaire, aux frais de celui-ci. »

Le fermier qui replante des vignes, alors que cette obligation incombe au propriétaire, peut donc solliciter le remboursement des travaux.

Par ailleurs, le fermier qui réa-

lise des améliorations avec l'autorisation préalable du bailleur, peut aussi obtenir une indemnisation du preneur sortant en fin de bail dans le cadre de l'article L 411-69 du Code Rural et de la Pêche Maritime, qui est fixée par l'article L 411-71, 2° du même Code comme suit :

« En ce qui concerne les plantations, (l'indemnité) est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'oeuvre, évaluées à la date de l'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations. »

Une incertitude a pu exister sur celui, de ces deux régimes, applicable en cas de replantation :

Par arrêt du 22 mars 2005 la Cour de Cassation avait jugé que : « les travaux d'arrachage, de défonçage et de replantation incombant aux termes du bail à la bailleuse, ne constituaient pas une amélioration, mais l'obligation de la bailleuse d'assurer la permanence et la qualité des vignes, la cour d'appel en a déduit exactement qu'ils ne relevaient pas de l'article L. 411-69 du Code rural ».

Deux arrêts des 31 mai 2018, et 13 septembre 2018, jugeaient au contraire que la replantation par le fermier ouvrait droit à une indemnité, moins intéressante, au

titre de l'amélioration du fonds loué sur le fondement de l'article L.411-69 précité, mais il s'agissait de vieilles vignes, remises en production par le fermier.

La Cour de Cassation a confirmé le 14 novembre 2019 que si le bailleur manque à son obligation d'assurer la qualité et la permanence des plantations, le preneur qui replante, a droit une indemnité sur le fondement de l'article 1719 4° du Code Civil, qui ne doit pas être calculée par application de l'article L.411-71, 2°.

Il semble donc établi que si le bail porte sur une vigne en production, on doit agir sur le fondement du Code Civil, et le fermier est en droit de demander le remboursement du coût des travaux incombant au bailleur, sans amortissement.

Dans le cas de la remise de production d'une vieille vigne qui ne produisait plus, lors de la conclusion du bail, on doit raisonner comme si le fermier avait planté des vignes sur des terres nues ; l'indemnité du preneur sortant est alors due, en fin de bail, au fermier qui la réclame dans un délai de 12 mois, s'il remplit les conditions du Code Rural régissant les améliorations, et avec l'application d'un amortissement.

**Christine FAIVRE, Avocate,  
spécialiste en Droit Rural,  
Baux Ruraux et Entreprises  
Agricoles,  
SCP NONNON & FAIVRE**