

Le fermier peut-il être obligé de replanter ?

Question :

J'ai accepté de signer un bail à ferme comportant une clause en vertu de laquelle, en ma qualité de fermier, je dois replanter les vignes en mauvais état. Suis-je contraint de le faire ?

Réponse :

L'article 1719 4° 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. »

Et l'article L415-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime mentionne :

« 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. »

En conséquence, c'est au bailleur qu'incombe l'obligation de replanter les vignes en mauvais état.

Dans le cas où une clause du bail met l'obligation à la charge du fermier, la question de la licéité de la clause se pose.

La Cour de cassation a jugé par un arrêt du 12 décembre

2019 qu'en l'absence de 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.

En effet, le preneur ne peut renoncer **par avance** à un droit conféré par le statut des baux ruraux.

Cependant, la renonciation est possible dès le droit acquis.

Ainsi, serait licite, une convention conclue postérieurement à la conclusion du bail, qui mettrait à la charge du fermier une obligation de replantation.

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