

L'importance des clauses du bail sur la propriété des plantations

Question : Mon fermier a planté des vignes sur les terres que je lui loue. En suis-je propriétaire ou peut-il les arracher sans mon autorisation ?

Réponse : La loi dispose au premier alinéa de l'article L411-4 du code rural et de la pêche maritime : « Les contrats de baux ruraux doivent être écrits ».

Cependant, contrairement à ce que la lettre du texte pourrait laisser penser, le bail rural sans écrit est valable ; il existe par la seule mise à disposition du fermier, à titre onéreux, en vue de les exploiter, des biens du bailleur, à usage agricole.

Ce bail, écrit ou verbal, est en grande partie régi par des règles d'ordre public, c'est-à-dire que même en cas d'accord du propriétaire et de son fermier pour les écarter, elles demeurent applicables.

L'écrit est cependant largement préférable, pour établir, notamment, la durée du contrat, le montant du fer-

mage, et la consistance des biens loués.

Par ailleurs, d'autres clauses du bail écrit doivent être examinées avec attention, et tel est le cas de celles relatives à l'accession.

En effet, l'article 546 du Code civil dispose :

« 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.

Ce droit s'appelle « droit d'accession ». »

Ainsi, les constructions ou plantations du fermier, sur les terres louées, ont vocation à devenir la propriété du bailleur. Mais il est important de connaître la date à laquelle cette accession s'opère.

Les clauses du bail sont déterminantes pour l'établir.

La Cour de Cassation, dont la jurisprudence a fluctué, juge dorénavant qu'en l'absence de clause contraire, le bailleur devient propriétaire des plan-

tations à la fin du bail ou lors de son renouvellement. (Cass. 3e civ., n°19-26.343)

Ainsi, si le fermier a planté pendant le cours du premier bail, il ne pourra plus arracher les plantations sans autorisation du bailleur après son premier renouvellement.

Il peut donc être judicieux de prévoir, dans le bail initial, que l'accession sera repoussée à la date de la restitution des biens loués au propriétaire.

Une telle clause permettra au fermier de disposer comme il le souhaite des plantations qu'il a mises en place, et notamment de les arracher sans autorisation, si c'est opportun, même si le bail s'est renouvelé depuis qu'il a planté.

A défaut de stipulation d'une telle clause, le fermier restera, dans ce cas, dépendant de la décision du propriétaire.

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