

## **LE GRAND QUIZ DU FERMAGE OU QUESTIONS-REPOSES SUR LE STATUT DU FERMAGE VITICOLE**

Très à la mode dans le paysage audiovisuel, le « quiz », mot emprunté à la langue de Shakespeare, est défini par le LAROUSSE comme un « *jeu, concours par questions et réponses* ». En dehors de son aspect ludique, c'est également un exercice auquel le juriste se trouve souvent contraint lorsque son client s'interroge sur ses droits au regard de l'arsenal législatif et réglementaire du statut du fermage.

Le présent article, rédigé sous cette forme, n'a pas vocation à répondre à toutes ces interrogations mais à synthétiser les questions les plus récurrentes notamment au regard de la jurisprudence rurale et de la nouvelle loi du 13 octobre 2014, dite « *Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'alimentation et la Forêt* ».

Il sera donc repris plusieurs de ces thèmes concernant aussi bien les droits des parties pendant l'exécution du contrat que dans son transfert ou sa cessation.

### **I – L'EXECUTION DU CONTRAT – LES REPLANTATIONS.**

**Q : J'ai eu un contrôle ODG qui m'a notifié que les vignes que je loue ne peuvent plus bénéficier de l'Appellation car la densité n'est pas conforme au cahier des charges. Qui doit arracher et replanter ?**

**R :** L'article L 415-8 du CRPM laisse à la commission consultative des baux ruraux le soin de déterminer l'étendue et les modalités des obligations du bailleur relatives à la permanence et à la qualité des plantations prévue à l'article 1719 du Code Civil.

**Concernant le bail à ferme**, ces modalités ont été fixées le 8 septembre 2000 dans le cadre du contrat type de bail à ferme, puis par les arrêtés préfectoraux fixant les valeurs locatives des baux à ferme dans le département de la Gironde des 10 mai 2007 (prévoyant dans son article 7-A-2 qu'en cas de situation d'arrachages obligés par l'INAO, la replantation est à la charge exclusive du bailleur) et du 2 décembre 2013 (prévoyant dans son article 7-A-3 que les travaux de replantation s'entendent de l'arrachage et de la replantation).

**Concernant le bail à métayage**, le contrat type de bail à métayage du 25 février 2003 prévoit que le bailleur doit assurer la pérennité du vignoble et aura à sa charge la totalité des frais de replantation et plantation nouvelle en cours de bail ainsi que les frais de culture des 3 premières années, y compris la main d'œuvre. Dans la mesure où il n'y a pas de règle dérogatoire pour les replantations de mise en conformité, c'est aussi ce régime qui s'applique dans ce cas-là.

Fermage ou métayage, c'est donc au bailleur de supporter les coûts d'arrachage et de replantation de vos parcelles, y compris la main d'œuvre.

**Q : En accord avec le bailleur, j'ai arraché et replanté de vieilles vignes. Puis-je me faire rembourser ou dois-je attendre la fin du bail pour demander une indemnité au preneur sortant ?**

**R :** L'article L 411-69 du CRPM définit l'indemnité au preneur sortant comme un dédommagement exigible à la fin du bail pour les améliorations réalisées et financées par le fermier en cours de contrat.

Un arrêt de la Cour de Cassation (Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> - 28 Septembre 2011 – n° 10-14.933) est toutefois venu préciser que « *les frais de replantation ne constituent pas une amélioration mais l'obligation du bailleur d'assurer la permanence et la qualité des plantations* ».

En conséquence et à la différence des plantations nouvelles (plantation de parcelles qui n'étaient pas plantées) qui constituent des améliorations, vous pouvez vous faire rembourser en cours de contrat le coût de replantation de parcelles de vigne âgées que vous avez supporté à la place de votre bailleur.

**Q : Mon bail prévoit que le coût des replantations des vignes âgées sera à la charge du fermier. Je ne suis pas d'accord pour payer. Puis-je obliger mon bailleur et qui paiera quoi ?**

**R :** L'article L 415-8 du CRPM qui fixe, à travers les arrêtés préfectoraux, l'étendue et les modalités des obligations du bailleur relatives à la permanence et à la qualité des plantations prévue à l'article 1719 du Code Civil est d'ordre public. Toute clause contraire dans un bail sera donc réputée nulle et non écrite. Le même article prévoit également que le Tribunal paritaire peut autoriser le preneur à faire exécuter les travaux aux frais du bailleur.

En l'état des arrêtés préfectoraux du département de la Gironde, le preneur supportera la main d'œuvre nécessaire à la plantation et à l'entretien cultural des 3 premières années ainsi que tous les travaux et apports culturaux jugés utiles et le bailleur l'ensemble des fournitures (plants, fumure de fond, terrassements, marquants, piquets, fils de fer, culées, produits de traitement des 3 premières années, etc.)

**Q : Les parcelles de vigne que je loue sont très âgées et je ne veux plus les complanter considérant qu'il faudrait plutôt les arracher et les replanter. Que faire ?**

**R :** Concernant les complantations ou racottage qui consiste au remplacement pied par pied des ceps victimes d'accidents ou détruits par la maladie, l'arrêté préfectoral du 2 décembre 2013 prévoit qu'ils sont à la charge du preneur (plants, main d'œuvre, marquants) jusqu'à la vingt cinquième année de la plantation de la parcelle sauf pour les cépages Cabernets francs, Cabernets Sauvignons et Sauvignon blancs pour lesquels l'âge est ramené à la vingtième année.

Au-delà de ces âges, soit le bailleur supporte lui-même le coût des complantations, soit il arrache et replante la parcelle.

**Q : Je suis bailleur et mon fermier m'a demandé d'arracher et de replanter une parcelle de vigne âgée. Je suis d'accord mais il veut que je replante des cépages blancs alors qu'il y a aujourd'hui des cépages rouges que je voudrais replanter. Qui décide ?**

R : Dans la mesure où l'obligation du bailleur est une obligation **de permanence** et de qualité des plantations existantes, la règle est la replantation à l'identique à défaut d'accord entre les parties, sauf adaptation aux normes imposées par le cahier des charges de l'appellation revendiquée par la parcelle. Vous êtes donc libre d'imposer le cépage rouge, la densité, l'orientation des rangs, le palissage que vous souhaitez pourvu qu'ils soient bien conformes avec le cahier des charges de l'O.D.G.

**Q : Mon bailleur a arraché et financé les fournitures de replantation de vignes âgées qu'il me loue. Il me demande de payer un fermage sur ces parcelles alors que les vignes ne sont pas encore en production. Dois-je payer ?**

R : L'arrêté du 2 décembre 2013 prévoit que dans un tel cas, le fermage est suspendu pendant les 3 premières années. Toutefois cette règle n'étant pas d'ordre public, il faudra vérifier dans votre bail si quelque chose est prévu à ce titre puisque rien n'interdit aux parties de prévoir dans leur contrat que le fermage ne sera pas modifié en cas de replantation.

## **II – LE TRANSFERT DU BAIL**

**Q : Je vais constituer une société avec des investisseurs. Puis-je faire exploiter les biens que je loue à cette société ?**

R : Avec l'autorisation de votre bailleur, vous pouvez apporter votre bail à une société civile d'exploitation agricole (EARL, SCEA) ou à un groupement de propriétaire ou d'exploitant (G.A.E.C. ou GFA), mais c'est la société qui devient le fermier. Sinon et si vous voulez rester le titulaire du bail, l'article L 411-37 du CRPM vous autorise, même sans l'accord du bailleur, à mettre votre bail à la disposition d'une « société à objet principalement agricole » et d'en informer seulement votre bailleur. Nouveauté de la loi du 13 octobre 2014, la mise à disposition est également possible au profit de toute société (quelle qu'en soit la forme) pourvu qu'elle soit à « vocation principalement agricole » mais avec l'accord préalable du bailleur ou dans son silence à une demande au-delà d'un délai de 2 mois.

**Q : Je vais atteindre l'âge de la retraite. Puis je résilier mon bail ? Mon bailleur peut-il aussi le faire résilier ? A défaut est-ce que je peux le transmettre ?**

R : L'article L 411-33 du CRPM autorise le preneur qui a atteint l'âge de la retraite de résilier son bail à la fin d'une période annuelle sous réserve d'en avertir son bailleur au moins 12 mois à l'avance. Toutefois et pour un bail à long terme (d'une durée initiale égale ou supérieure à 18 ans) cette résiliation n'est possible que si le bail à long terme est en cours de renouvellement.

Un récent arrêt du 15 octobre 2014 (Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> – 15 octobre 2014 – Pourvoi K -13-23.015) est venu confirmer ce principe en réaffirmant que la résiliation n'était pas possible pendant la durée initiale du bail à long terme.

Pour ce qui concerne le bailleur la résiliation en cours de contrat n'est pas possible mais l'article L 411-64 du CRPM autorise le bailleur à s'opposer au renouvellement du bail ou à limiter ce renouvellement à la fin d'une période triennale du bail si le preneur a atteint l'âge de la retraite ou l'aura atteint à cette date.

Alors que jusqu'à maintenant cette faculté était ouverte au bailleur par la simple arrivée de l'âge légal (que le preneur prenne ou ne prenne pas sa retraite à taux plein), la loi du 13 octobre 2014 est venue ajouter la faculté au preneur de demander que la date d'effet du congé soit reportée à la fin de l'année culturale où il aura atteint l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein.

En tous les cas, vous aurez la faculté de céder, avec l'autorisation du bailleur, votre bail à votre conjoint ou à votre partenaire de PACS, participant à l'exploitation, ou à un descendant majeur ou émancipé. Si votre bailleur refuse, le Tribunal peut vous y autoriser sous réserve que vous ayez été un fermier diligent depuis le début du bail (paiement des fermages en date et heure, bonne exploitation du fonds, etc...).

### **III – LA FIN DU BAIL**

**Q : Mon bailleur m'a délivré congé et j'ai fait des travaux d'améliorations autorisés par mon bailleur qui m'ouvrent droit à indemnité au preneur sortant. Quand dois-je la réclamer ?**

**R :** L'article L 411-76 du CRPM prévoit que si vous avez le droit à une indemnité et que cette dernière n'a pas été définitivement fixée un an avant l'expiration du bail vous pouvez saisir le Président du Tribunal paritaire des baux ruraux en référés (procédure d'urgence) en vue de la fixation d'une indemnité provisionnelle qui devra être la plus proche possible de l'indemnité définitive. Si cette provision n'est pas versée ou consignée par le bailleur, vous aurez le droit de vous maintenir dans les lieux jusqu'à parfait paiement.

Attention toutefois, car la récente loi du 14 octobre 2014 vient de modifier les règles en prévoyant que la demande (judiciaire) à indemnisation se prescrit par douze mois à compter de la date de fin du bail, à peine de forclusion.

Il n'est donc pas toujours judicieux de laisser le temps au temps...

Stéphane de SEZE

*Avocat spécialiste en droit rural*