



# Fermage et Plantations

Troisième et Quatrième ateliers juridiques



# Avant la signature du bail

- **L'état des lieux** : un instrument de preuve d'une très grande importance pratique. Il constate l'**état** de la propriété, son degré d'entretien et son rendement au jour de sa rédaction. Aussi, la loi ( C. rur., art. [L. 411-4](#)) exige-t-elle qu'un tel inventaire soit fait lors de l'entrée dans les **lieux**. L'**état des lieux** ainsi dressé permet au fermier de faire la preuve des améliorations apportées au fonds en le comparant avec la situation à la sortie de ferme. Il lui permet aussi de réfuter les arguments du bailleur qui demande la résiliation du bail pour mauvais entretien du fonds.
- **Le montant du fermage** : Les Minima et Maxima sont d'ordre public, il n'est pas possible d'y déroger même d'un commun accord entre le bailleur et le fermier. En cas de déplants dans la parcelle affermée il est conseillé de prévoir un abattement du fermage correspondant dès la conclusion du bail.

# En cours de bail

- **Erreur sur la contenance ?**

La révision du prix ne peut intervenir que si la contenance réelle est différente d'un vingtième, en plus ou en moins, de la contenance déclarée ( C. civ., art. [1619](#)).  
L'action relative à la contenance doit être exercée dans le délai d'un an à compter de la conclusion du bail

- **L'entretien lourd des vignes**

L'Article 1719 4° du code civil met à la charge du propriétaire l'obligation de pérennité et de permanence des plantations. Disposition d'ordre public

La CPBR peut alléger cette charge.

- **La complantation**

- En Maine et Loire : Main d'œuvre pour les vignes de -20 ans à la charge du fermier, le renouvellement du palissage.
- En Vienne et Deux Sèvres : aucun allègement prévu.

- **La replantation**

- En Maine et Loire : 1/30<sup>ème</sup> du vignoble (main d'œuvre exclusivement)/an sans entraîner le remplacement des vignes de moins de 40 ans et l'arrachage.
- En Vienne et Deux Sèvres : aucun allègement prévu

- **Le contrat de bail peut revenir au droit commun.**

# Le refus du Propriétaire

- **Le principe**

Si le propriétaire refuse, le fermier doit demander qu'il soit condamné, éventuellement sous astreinte, par le TPBR de réaliser les travaux.

Exception *non adimpleti contractus* La jurisprudence tend à admettre le droit pour le locataire de refuser de payer le prix du bail dans la mesure où le bailleur n'exécute pas ses propres obligations. Toutefois, pour que le preneur puisse invoquer l'exception d'inexécution, il faut un manquement grave du bailleur de nature à paralyser la jouissance du preneur.

- **Les solutions amiables**

- La proposition amiable de diminution du fermage en proportion avec les manquants.

- La compensation

# La plantation réalisée par le fermier

- **Le cas de la replantation**

- Elle doit toujours être précédée de l'accord donné par le propriétaire.
- Par application du phénomène d'accession le bailleur devient immédiatement propriétaire des vignes, il doit donc en assurer l'entretien au titre de la pérennité et la plantation
- Le fermage applicable est le fermage vigne minoré à partir de la quatrième année.
- Il convient de conserver toutes ses factures (y compris un estimatif de la main d'œuvre) pour en demander le remboursement au propriétaire.

# La plantation réalisée par le fermier

- En cas de plantation initiale (amélioration)

- Les travaux de plantations nécessitent de recueillir l'autorisation du propriétaire. L'autorisation doit être donnée sans équivoque et antérieurement au commencement des travaux. Ni l'absence d'opposition ou d'objection de la part du propriétaire, ni la connaissance par ce dernier des améliorations déjà faites, ne peuvent valoir autorisation. La jurisprudence admet, toutefois, la possibilité d'un accord tacite du bailleur. C'est le cas lorsque celui-ci adopte une attitude positive, par exemple en cautionnant l'emprunt souscrit par le preneur pour financer les travaux et en signant la demande de permis de construire .
- Par application du phénomène d'accession, les vignes deviennent immédiatement propriété du bailleur (fermage viticole minoré à partir des 4 ans de la vigne, prise en charge des éventuelles complantations).
- Une indemnité au preneur sortant est due. Elle s'évalue au jour de sortie du bail et s'amortit (en Maine et Loire) sur 28 ans.

# La plantation propriété du fermier

- **Il est possible d'écarter l'accession de la propriété des vignes par le bailleur. Il faut :**
  - Le prévoir en amont de la plantation
  - Le prévoir par acte authentique (pour des raisons fiscales)
  - Prévoir les conséquences en fin de bail
- **Conséquences :**
  - Le fermage payé est un fermage « terres en polyculture »
  - Les travaux d'entretien lourds restent à la charge du fermier
  - Il n'y a pas d'indemnité, la vigne doit être arrachée en fin de bail à moins que l'accessibilité ait été simplement différé.

