

Conséquences sur la propriété des plantations dans le cadre d'un bail rural

Dans le cadre d'un bail rural, le moment de réalisation de l'accession est primordial (A), c'est précisément de lui que va dépendre l'indemnité versée au preneur à l'issue du bail rural (B).

A – Le moment de la réalisation de l'accession

Si la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous¹, nous verrons qu'en vertu du caractère supplétif de ces dispositions, et la possibilité d'y déroger, le bail rural pourra contenir des clauses contraires à ces dispositions.

Le caractère supplétif de volonté des dispositions législatives du mécanisme d'accession est originaire de l'article 6 du Code civil disposant qu'il n'est pas possible de déroger par des conventions particulières aux lois intéressant les bonnes mœurs ou l'ordre public. Or, les règles de l'accession ne sont pas d'ordre public². Les baux ruraux s'assimilant à des contrats, il convient d'appliquer l'article 1103 du Code civil : « *les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits* ». Dès lors, si le bail rural tient lieu de loi entre les parties, encore faut-il que la loi soit dite. En effet, en présence d'un bail rural muet sur l'accession et le sort des plantations, alors faudra-t-il se référer au droit commun. Ainsi, nous reviendrons sur les articles du Code civil précisant le mécanisme de l'accession immobilière. Intéressons-nous ici à l'hypothèse dans laquelle les parties au bail rural n'ont rien prévu et précisons dans un premier temps le champ d'application du mécanisme.

Le champ d'application du mécanisme de l'accession en présence d'un bail rural - Tout d'abord, il est utile de préciser que le nouveau régime des autorisations de plantation a mis fin à la pratique tendant à obligatoirement intégrer une clause dans les baux ruraux fixant le moment de l'accession, à partir de la campagne 2003. Cette obligation était issue de l'article R. 665-10 du Code rural et de la pêche maritime, abrogé par le nouveau régime, au 1^{er} janvier 2016. Ensuite, prenons soin également de préciser qu'en matière de construction, des litiges peuvent parfois naître s'agissant de la réalisation d'un édifice par une personne de bonne foi qui se croit propriétaire. Transposée à l'activité viticole, cette hypothèse paraît farfelue car l'incorporation de plants nécessite une autorisation de plantation et, bien souvent, une autorisation d'exploiter. Or, ces autorisations ne peuvent s'obtenir qu'à condition de pouvoir justifier de disposer d'un titre. Nous ne reviendrons pas non plus sur l'interprétation doctrinale ancienne selon laquelle, en l'absence de dispositions contractuelles spécifiques, le preneur constructeur ou planteur était nécessairement de mauvaise foi, ne pouvant ignorer la qualité de propriétaire de son bailleur³. En effet, la jurisprudence en a rapidement infirmé l'analyse⁴. La bonne foi du preneur est ainsi systématiquement retenue, dans l'intérêt notamment du bailleur, lequel peut bénéficier du mécanisme de l'accession, évitant ainsi une obligation d'arrachage pesant sur le preneur. Au titre des précautions préalables, il ne sera pas réalisé de distinction entre un bail de terre à vigne et un bail de terre nue⁵. Dans le premier type de bail, le preneur sera dans l'obligation de procéder à des replantations dont les frais seront à la charge du bailleur. En effet, ce dernier doit assurer la permanence et la qualité des plantations⁶. La Cour de cassation a considéré en ce sens que toute clause visant à mettre à la charge du preneur le remplacement des plants de vigne devait être réputée non écrite⁷. De même, la replantation de vigne ne constitue pas une amélioration⁸ au sens de l'indemnité au sens de l'article L. 411-69 du Code rural et de la pêche maritime. Bien évidemment, ces replantations seront soumises au mécanisme de l'accession.

¹ Article 552 du Code civil.

² Cass. 3^{ème} civ., 6 novembre 1970 : Bull. civ. III, n°592.

³ L. ROSES, Les travaux et constructions du preneur sur les fonds loués, Thèse, Université de Toulouse, Paris, 1976.

⁴ Cass. 3^{ème} civ., 9 janvier 1979.

⁵ Parfois également appelé « bail de terre à planter ».

⁶ Article 1719 4° du Code civil.

⁷ Cass. 3^{ème} civ., 24 juin 1998.

⁸ Cass. 3^{ème} civ., 23 janvier 1985.

S'agissant du deuxième type de bail, le bail de terre nue, ou bail de terre à planter, il consiste pour le preneur en une obligation de réaliser une incorporation de plants dans un délai déterminé. Sur ce délai, la jurisprudence s'est parfois montrée clémente, considérant qu'une prorogation de celui-ci intégrée dans le bail rural en cas de non obtention des autorisations de plantation nécessaires était recevable⁹. En outre, la Cour de cassation relève que la suspension des droits de plantations lors de la conclusion d'un bail rural n'est pas de nature à caractériser la force majeure ou l'imprévisibilité, suffisante pour exonérer le preneur de son obligation de planter les terres louées¹⁰. Au titre du régime fiscal des plantations ou replantations prises en charge par le preneur, ce dernier sera soumis à un régime réel d'imposition, les frais de plantation sont alors déductibles sous la forme d'un amortissement, en application de l'article 39 D du Code général des impôts. Cette durée d'amortissement va dépendre de la durée normale d'utilisation, et non de la durée du bail rural. L'administration fiscale précise sur ce point sur le bailleur peut ne pas tenir compte de ces sommes pour la détermination de ses recettes s'il s'abstient également de les comprendre ensuite dans ses charges déductibles¹¹.

En définitive, qu'il s'agisse de plantations nouvelles, ou initiales, ou des replantations, qu'importe, le mécanisme de l'accession restera le même. D'autant lorsqu'il n'est pas prévu par le contrat, par l'ajout d'une clause spécifique. La solution aujourd'hui retenue est le fruit d'une épopée jurisprudentielle, et de débats doctrinaux interminables, sur le moment de l'accession, voyant s'affronter l'accession immédiate à l'accession différée.

Accession immédiate ou différée : une doctrine irréconciliable – La doctrine s'est querellée pendant près d'un siècle sur l'interprétation à retenir de l'article 555 du Code civil quant à la théorie devant primer entre celle portant l'accession différée de celle de l'accession immédiate. L'une comme l'autre était étayée par une justification ciselée.

L'accession différée se caractérise par un maintien de la propriété des plantations au profit du preneur planteur, aussi longtemps que le bail rural se prolonge, c'est-à-dire jusqu'à l'expiration du bail rural¹². Afin de pouvoir qualifier la détention, certains auteurs considéraient qu'il fallait y voir un droit de « *propriété provisoire* ». Ainsi, cette doctrine¹³ relevait que l'article L. 411-75 du Code rural et de la pêche maritime permet, en cas de cession du bail rural au profit du conjoint ou d'un descendant¹⁴, la cession des améliorations réalisées directement entre le preneur sortant et le preneur entrant. Dès lors, si cette cession des plantations est réalisée au cours du bail, c'est bien du fait que le preneur sortant dispose de ces plantations. Cette justification était également alimentée par les débats survenus à l'époque de l'adoption de la loi¹⁵ portant intégration dans le Code rural et de la pêche maritime de l'article précité. En effet, le rapporteur du Sénat de l'époque, Monsieur Paul GIROD¹⁶, précisait que les améliorations réalisées en cours de bail ne sont pas prises en compte pour la détermination du prix et que l'indemnité due par le bailleur était reportée à l'expiration du bail. La source du transfert de propriété sera donc à rechercher dans le moment du paiement de l'indemnité. Cette théorie de l'accession différée est lourde de conséquences car elle permet au preneur, lequel est donc considéré comme propriétaire des plantations, d'en disposer. Ainsi peut-il les soumettre à une hypothèque¹⁷, les aliéner, les modifier, ou tout simplement les détruire¹⁸ en procédant à l'arrachage des plantations. Cette théorie avait été retenue par certains juges. Certains auteurs¹⁹ relevaient également, à l'appui de cette théorie, qu'il fallait œuvrer pour défendre la « *liberté économique du preneur* », en lui permettant notamment de jouir du bien loué par le bénéfice de l'accession différée. Pour ces

⁹ CA Reims, 17 octobre 2018, n°17/00586 et CA Reims, 3 mars 2010, n°09/00459.

¹⁰ Cass. 3^{ème} civ. 24 novembre 2009, n°08-22.101.

¹¹ BOI-RFPI-BASE-10-20-20120912, §60.

¹² J.-D. BREDIN, Propriété et droits réels, in RTD civ., 1965, p. 373.

¹³ F. ROUSSEL, Affirmation du rattachement à l'exploitation viticole,

¹⁴ Par renvoi à l'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

¹⁵ Loi n°90-85 du 23 janvier 1990.

¹⁶ Avis n°380 sur le projet de loi précité, annexe au procès-verbal de la séance du 14 juin 1989, p.77.

¹⁷ Cass. Civ., 11 juillet 1983.

¹⁸ Sur la démolition : Cass. Req., 22 novembre 1864.

¹⁹ J. BOULANGER, M. PLANIOL, G. RIPERT, Traité de droit civil d'après le traité de Planiol – III : Sûretés réelles, publicité foncière, contrats civils, principaux contrats, Paris, 1958, n°279-280.

auteurs, consacrer une accession immédiate revenait à enrichir le bailleur, au détriment du fermier, victime de paupérisation tout au long du bail rural. Bien évidemment, il est aujourd'hui possible de contredire ces arguments. D'emblée, l'argument économique pourrait paraître peu recevable. En effet, dans de nombreuses régions viticoles, la rentabilité intrinsèque des parcelles de vigne n'a plus à souffrir de démonstration. De plus, le statut du fermage a évolué dans une direction très protectrice du preneur à bail rural. Pour s'en convaincre, il suffit d'étudier les cas de résiliation ouverts pour le bailleur. La justification juridique n'est pas plus convaincante car il paraît difficilement concevable d'octroyer un droit de propriété sur une chose appartenant à autrui, fût-elle temporaire, par la mise en œuvre d'un droit de jouissance. C'est pourquoi, la théorie de l'accession immédiate a acquis la préférence de la majorité de la doctrine.

Pour la majorité de la doctrine²⁰, l'acquisition des plantations par une accession immédiate n'est autre que l'application de la lettre du texte. Ainsi, l'accession telle qu'en dispose l'article 552 du Code civil est immédiate, mais également automatique. L'article 555 du Code civil permet au tréfoncier, donc au bailleur, la possibilité de « *conserver* » la propriété des constructions ou plantations. Or, conserver n'est pas acquérir. Si l'on conserve une chose, c'est bien a posteriori de l'acquisition. C'est là le sel de la décision de la Cour de cassation rendue en date du 27 janvier 1993²¹, laquelle considère que malgré les cessions successives de baux, les bailleurs étaient restés propriétaires des plantations, à savoir en l'espèce des pommiers. Retenir la théorie de l'accession immédiate permettait également de se préserver des litiges futurs. En effet, si l'accession devait être différée, cela laisserait la possibilité au preneur à bail d'arracher les plantations, juste avant la fin du bail, et ainsi pouvoir se voir octroyer des autorisations de replantation. Toutefois, cet arrachage venant appauvrir directement la valeur du fonds, nous pouvons considérer comme garde-fou l'article L.411-73 du Code rural et de la pêche maritime. Par interprétation a contrario, cet article soumet à l'accord du bailleur tous travaux ne présentant pas un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation. C'est à la lumière de ces avantages et inconvénients que les juges ont eu à déterminer du caractère immédiat ou différé de l'accession.

L'évolution jurisprudentielle – Bien qu'en matière pratique, seul le droit positif compte, il n'en demeure pas moins que l'évolution jurisprudentielle permet de comprendre les règles pouvant être applicables à d'anciens baux. En effet, la matière agricole s'inscrivant sur le temps long, il n'est pas rare que les baux traversent différentes législations ou interprétations jurisprudentielles. Et ce, particulièrement s'agissant des baux ruraux à long terme. Sans entrer dans le détail de l'intégralité de la jurisprudence liée à cette question, et par humilité quant à une éventuelle exhaustivité, le présent développement portera sur quelques jurisprudences marquantes.

Le premier round se tient en 1964. A cette époque, la théorie de l'accession, ou transfert selon les mots de la Haute juridiction, l'emporte²². Pourtant, certaines décisions semblent commencer à entrevoir un début de frémissement en faveur de l'accession différée²³, ou reportée, des plantations. Le premier revirement intervient le 1^{er} décembre 1964. Dans cette espèce, il s'agissait d'un terrain nu donné à bail et sur lequel le preneur avait édifié des constructions. Ces constructions avaient ensuite été détruites durant la seconde guerre mondiale. La décision est limpide : « *à défaut de disposition particulière dans le bail, le droit commun devait être appliqué, et que le droit d'accession des bailleurs devait être reconnu dès l'instant de l'édification des constructions*²⁴ ». Toutefois, malgré le bruit retentissant de cette décision, on ne peut pas affirmer qu'elle ait trouvé un écho au point de faire de l'accession différée la norme.

²⁰ Pour un courant minoritaire : P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions sur le sol d'autrui*, Louvain, 1951. Il était question de considérer que l'accession n'est pas systématique et permettait au propriétaire de choisir de conserver ou non la construction ou la plantation, à charge pour lui de verser une indemnité au preneur.

²¹ Cass. 3^{ème} civ., du 27 janvier 1993, 91-11.602. Sur la propriété de pommiers.

²² Cass. Civ., 14 décembre 1921.

²³ F. ROUSSEL, *L'époque de l'accession dans les baux ruraux*, Cridon Sud-Ouest, *Nota-bene Droit immobilier – Droit rural et fiscalité agricole*, janvier 2022, n°264.

²⁴ Cass. 1^{ère} civ., 1^{er} décembre 1964, Bull. civ., n°535.

Le deuxième round intervient au milieu des années 1990, par le célèbre arrêt Déthune contre Déthune²⁵. Si cet arrêt ne traite pas directement de l'accession, il évoque les droits du preneur s'agissant des droits de planter, lesquels sont « *attachés à l'exploitation viticole* ». Ainsi, le preneur ne peut pas disposer de ces droits, la Cour de cassation censurant cette prérogative personnelle. Cet arrêt, précédemment évoqué, renvoi au refus de considérer les droits de plantation comme ayant un caractère *intuitu personae*. En effet, si ces droits font l'objet d'une accession par le bailleur, c'est en raison de leur nature immobilière. S'agissant de l'accession, on comprend en l'espèce qu'en vertu du caractère immobilier des droits de plantation, et de leur accession immédiate, le preneur ne dispose pas de la faculté d'arracher les pieds de vigne. Cette décision a été renforcée par un second arrêt de la Cour de cassation, rendu le 7 janvier 1998²⁶. La Haute juridiction rappelle ainsi que le preneur n'a pas la qualité pour solliciter l'arrachage des pieds de vigne, considérant que ceux-ci sont désormais devenus la propriété du bailleur. Le visa²⁷ de cet arrêt tend à considérer qu'au-delà du rattachement des droits de plantation à l'exploitation, ils seraient désormais également rattachés à la propriété foncière. Toutefois, après ces différents arrêts, il n'a pas été possible de départager les deux théories.

Avant de tuer le suspense quant à l'issue du match, revenons sur ce que l'on croyait être la consécration de l'accession immédiate. Après plusieurs arrêts remarquables en ce sens²⁸, l'arrêt du 10 novembre 2004²⁹ rendu par la Haute Juridiction semblait être considéré comme la consécration définitive de l'accession immédiate. Dans ce cas d'espèce, il était question d'un preneur d'une parcelle de terre à vigne qui a procédé à l'arrachage des plants de vigne suite à la délivrance par son bailleur d'un congé, mais avant la fin du bail rural. Le bailleur a alors assigné le preneur en réparation du préjudice subi du fait de cet arrachage. La Cour de cassation indique alors que les « *plants de vigne, dès leur plantation, deviennent la propriété du bailleur* ». Dès lors, le fermier ne dispose pas d'un droit d'arrachage sur ces plantations, seul le bailleur en dispose. C'était sans compter sur un revirement jurisprudentiel, consacrant la théorie de l'accession différée en fin de bail.

La consécration récente de l'accession différée en fin de bail – Fin du suspense : c'est la théorie de l'accession différée en fin de bail qui triomphe en matière de plantations. La Cour de cassation, dans un arrêt récent du 4 mars 2021³⁰, retient un principe d'accession différée en fin de bail en présence de plantations de vignes.

Les prémices de cette décision pouvaient être observées par l'analyse de l'arrêt du 23 novembre 2017³¹. Les plantations, en l'espèce des peupliers, lorsqu'elles ont été installées en cours de bail par le preneur, celui-ci en reste propriétaire jusqu'à l'expiration du contrat. Au moment du renouvellement du bail, qui marque la naissance d'un nouveau bail³², l'accession du bailleur se réalise. Ainsi, la capacité à réaliser un arrachage ne court que pendant le bail initial.

Ce virement de jurisprudence, vraisemblablement amorcé dès 2017 intervient après le changement de régime et la transition entre les droits de plantation et les autorisations de plantation. Impossible de considérer qu'il puisse être le fruit du hasard. En effet, ce changement de régime, comme vu précédemment, vise notamment à caractériser les autorisations de plantation d'autorisations *intuitu personae*. Or, considérer que l'accession est différée en fin de bail permet de protéger ce caractère *intuitu personae* durant toute la durée du bail rural. Le preneur demeure ainsi propriétaire des plantations, et donc titulaire des autorisations liées à celles-ci. Ainsi, le bailleur qui ne bénéficie pas d'une accession immédiate n'est pas soumis, dans le cadre d'un bail rural portant sur des terres nues, aux obligations nées de l'article 1719 du Code civil, à savoir « *assurer [...] la permanence et la qualité des plantations* ».

²⁵ Cass. 3^{ème} Civ., 17 avril 1996.

²⁶ Cass. 3^{ème} civ., 7 janvier 1998, n°95-20.785.

²⁷ Article L. 411-69 et L. 411-71 du Code rural et de la pêche maritime, et 551 du Code civil.

²⁸ CA Amiens, ch. Sol., 6 mars 2000 ; Cass. 3^{ème} civ., 27 janvier 1993 ; CA Versailles, 3^{ème} ch., 16 novembre 1990 ; Cass. 3^{ème} civ., 24 mars 1999 ; Cass. 3^{ème} civ., 18 novembre 1998.

²⁹ Cass. 3^{ème} civ., 10 novembre 2004, n°03-14.592.

³⁰ Cass. 3^{ème} civ., 4 mars 2021, n°19-26.343.

³¹ Cass. 3^{ème} civ., 23 novembre 2017, n°16-16.815.

³² Cass. 3^{ème} civ., 4 avril 2002, n°01-70.061.

Toujours est-il qu'à la fin du bail, le bailleur sera contraint de verser une indemnité au preneur pour les améliorations apportées au fond loué. Les plantations sont, à ce titre, considérées comme des améliorations.