



HAL
open science

Les droits de planter : analyse juridique et perspectives

Domenico Cavallo

► **To cite this version:**

Domenico Cavallo. Les droits de planter : analyse juridique et perspectives. Droit. 2011. dumas-00999088

HAL Id: dumas-00999088

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00999088>

Submitted on 3 Jun 2014

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



**D.U. DROIT DU VIN ET DES SPIRITUEUX
DANS LE CADRE DU PROGRAMME**



ANNEE ACADEMIQUE 2010 - 2011

**LES DROITS DE PLANTER :
ANALYSE JURIDIQUE ET PERSPECTIVES**

**SOUS LA DIRECTION DE
M. LE PROFESSEUR P. BERLIOZ**

Domenico CAVALLO

*« C'était, à ce qu'il paraît,
une maxime reconnue dans l'ancienne agriculture,
comme elle l'est encore dans tous les pays vignobles,
que la vigne est la partie la plus profitable de la ferme,
quand elle est plantée convenablement
et amenée à sa perfection »*

ADAM SMITH

*Recherches sur la nature et les causes de la richesse des nations –
De la rente de la terre ou du fermage, 1776, p. 199)*

page

Index des abréviations _____	5
Préface de l'auteur _____	6

PREMIERE PARTIE

LE REGIME ET LA NATURE JURIDIQUE DES DROITS DE PLANTER

Introduction _____	8
1. Le régime juridique des droits de planter _____	13
a. Droits de plantation _____	15
b. Droits de replantation _____	18
2. La distinction entre droits de plantation et de replantation _____	23
3. Introduction à l'analyse de la nature des droits de planter _____	26
4. Droits réels ou personnels ? _____	27
5. Le caractère mobilier ou immobilier des droits de planter _____	31
6. Patrimonialité ou extra-patrimonialité des droits de planter _____	34
a. Les droits de planter sont-ils des droits de produire ? _____	37
b. Les dispositions du droit communautaire _____	42

DEUXIEME PARTIE

LE SORT DES PLANTATIONS DANS LE CADRE DU BAIL RURAL

Introduction _____	46
---------------------------	-----------

1. Les principes fondamentaux de la dissociation de la propriété du sol et des plantations _____	50
a. L'accession _____	51
b. La superficie _____	53
2. Les raisons de la dissociation de la propriété du sol et des plantations _____	55
3. L'accession viticole dans le cadre du bail rural _____	60
4. La théorie de l'accession différée _____	63
5. La théorie de l'accession immédiate _____	67
6. Débuts de la querelle jurisprudentielle : prééminence de l'accession différée _____	73
a. L'arrêt du 1 ^{er} décembre 1964 _____	74
b. L'affaire <i>Déthune c/ Déthune</i> _____	75
c. L'affaire <i>Maegy-Keller</i> _____	77
d. L'affaire <i>Mme Hautus c/ Sacy</i> _____	78
7. La consécration de l'accession immédiate _____	80
a. L'affaire <i>Godin c/ Époux Florent</i> _____	80
b. L'affaire <i>Jaillant c/ Époux Therney</i> _____	82
c. La jurisprudence des années 2000 _____	85
d. Hypothèse conventionnelle et clause de dévolution _____	88
LE FUTUR ? _____	92
BIBLIOGRAPHIE _____	99
AUTEURS _____	107
JURISPRUDENCE _____	109
ORDONNANCES / DECRETS / ARRÊTÉS _____	112
REGLEMENTS COMMUNAUTAIRES / LOIS FRANCAISES _____	113
ARTICLES DU CODE CIVIL ET DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION _____	114
ARTICLES DU CODE RURAL _____	115
INDEX DES ADAGES ET DES SITES INTERNET _____	116

INDEX DES ABREVIATIONS

<i>3^e civ.</i>	Troisième Chambre Civile
<i>AJDA</i>	Actualité juridique droit administratif
<i>Ann. loyers</i>	Annales des loyers
<i>AOC</i>	Appellation d'Origine Contrôlée
<i>AOP</i>	Appellation d'Origine Protégée
<i>Arch. philo. droit</i>	Archive de philosophie du droit
<i>Bull. AIDV</i>	Bulletin de l'Association Internationale des juristes du Droit de la Vigne et du Vin
<i>Bull. civ.</i>	Bulletin des Chambres Civiles de la Cour de cassation
<i>Bull. OIV</i>	Bulletin de l'Organisation Internationale de la Vigne et du Vin
<i>CA</i>	Cour d'appel
<i>Cass. civ</i>	Cour de cassation française, Chambre civile
<i>Cass. req.</i>	Chambre des requêtes de la Cour de cassation française
<i>Cass. soc.</i>	Cour de cassation française, Chambre Sociale
<i>CE</i>	Communauté Européenne
<i>CEE</i>	Communauté Economique Européenne
<i>Ch. Corr.</i>	Chambre Correctionnelle
<i>CJCE</i>	Cour de Justice des Communautés Européennes
<i>CourEDH</i>	Cour Européenne des Droits de l'Homme
<i>D.</i>	Recueil Dalloz
<i>DGDDI</i>	Direction Générale de la Douane et des Droits Indirects
<i>Dict. perm. entr. agr.</i>	Dictionnaire permanent entreprise agricole
<i>GFA</i>	Groupement Foncier Agricole
<i>IGP</i>	Indication Géographique Protégée
<i>INAO</i>	Institut National de l'Origine et de la Qualité
<i>JCP G</i>	Semaine Juridique édition générale
<i>JCP N</i>	Semaine Juridique Notariale et Immobilière
<i>OCM</i>	Organisation Commune du Marché
<i>PAC</i>	Politique Agricole Commune
<i>PME</i>	Petite ou Moyenne Entreprise
<i>RD publ.</i>	Revue du droit public et de la science politique en France et à l'étranger
<i>RD rur.</i>	Revue de Droit Rural
<i>RFDA</i>	Revue Française de Droit Administratif
<i>RJEP</i>	Revue Juridique de l'Economie Publique
<i>RTD Civ.</i>	Revue trimestrielle de droit civil
<i>RTD Com.</i>	Revue trimestrielle de droit commercial et de droit économique
<i>Recueil</i>	Recueil de la jurisprudence de la Cour de Justice des Communautés Européennes
<i>Rev. Loyers</i>	Revue des Loyers
<i>SCEA</i>	Société Civile d'Exploitation Agricole
<i>Tgi</i>	Tribunal de grande instance
<i>TPBR</i>	Tribunal Paritaire des Baux Ruraux
<i>UE</i>	Union Européenne
<i>VSIG</i>	Vins Sans Indication Géographique

PREFACE DE L'AUTEUR

Loin d'être une boisson alcoolisée comme les autres, le vin – qu'il soit rouge, blanc ou rosé – recèle un univers de sensations, physiques et symboliques. Chacun peut décider de « vivre » à sa manière les charmantes opportunités que le vin offre. Il peut ainsi être consommé comme aliment, mais il peut bien aussi se prêter comme instrument de célébration ou passe-temps. Encore, le vin peut servir d'objet de collection, s'élever à moyen de méditation ou bien devenir une œuvre d'art. On pourrait tant philosopher sur le grand plaisir du vin, qu'en acheter juste pour en faire étalage de richesse.

Mais quel que soit sa fonction, le vin doit toujours passer par la terre. La liaison entre le sol – où les plants de vigne ont été cultivés – et le produit fini persiste après l'embouteillage, tel que les plus experts vont à la recherche du « terroir » à partir des couleurs, des odeurs, des saveurs qu'un verre de vin dégage. Derrière ce verre de vin se cache une longue histoire, qui remonte donc aux racines de la terre, au vert vignoble dans lequel hommes et femmes ont travaillé, pour que cette histoire se répète. A travers le cycle des saisons, se décline une des activités agricoles les plus passionnantes.

Pour tout cela, il ne fait pas de doute que le vin, miroir de la conscience rurale de notre société, exaltation de la joie de vivre, soit une des meilleures choses qui puisse être inventé. « Et dire qu'il y a encore de tristes canailles qui viennent raconter que le vin est une invention du diable, que c'est un pêché, une invention de Satan ... [...] Moi je suis sûr que si Dieu le Père en personne, au lieu de l'apprendre à Noé si longtemps après, ce truc merveilleux d'écraser le raisin, d'en tirer du vin, s'il l'avait appris tout de suite, dès le début, à Adam, tout de suite, avant Eve, tout de suite ! ... nous ne serions pas dans ce foutu monde, nous serions tous au paradis, à votre santé ! »¹.

Le point de départ de cette histoire merveilleuse est toujours une terre en friche, qu'un beau jour quelqu'un décide de planter en vigne. Antiquement, la vie des

¹ D. FO, *Mystère bouffe*, Paris, 1984, p. 79.

agriculteurs avait moins de contraintes. Au temps médiévaux, s'il n'était ni clerc, ni soldat, l'homme était agriculteur². Sans être simpliste, on peut généralement affirmer que l'activité agricole était beaucoup plus diffusée et la législation l'encadrant était beaucoup plus facile à respecter. Mais aujourd'hui, que ce soit le fermier qui veut planter sa parcelle de terre en vigne ou le propriétaire qui entend confier son terrain à un preneur pour parvenir à ce but, les choses sont devenues plus compliquées. Le projet de réalisation d'un vignoble est maintenant encadré dans un système de dispositions très rigoureuses, aujourd'hui connu par la locution « droits de planter ».

Cette étude, réalisée grâce aux indications précieuses de M. Pierre Berlioz, Professeur à l'Université de Reims Champagne – Ardenne, a un double objectif : analyser le mécanisme juridique des droits de planter (Première Partie) et développer les perspectives que ce mécanisme projette (Deuxième Partie). Enfin, la réglementation des droits de planter est au bord d'une vraie révolution, enclenchée par l'UE afin d'harmoniser le système de gestion du potentiel viticole européen. Ce thème-ci représente la note conclusive de la présente étude (Le futur ?).

Un extrait de la présente étude a été présenté lors du séminaire juridique consacré au droit vitivinicole organisé par l'UGIVI (*Unione dei Giuristi della Vite e del vino*) le 9 avril 2011, dans le cadre du 45^{ème} Vinitaly de Vérone, en Italie (le texte, en italien, est disponible sur le site <http://www.ugivi.org/res/default/dirittireimpianto.pdf>).

La problématique des droits de planter a également fait l'objet d'un éditorial – approuvé par le comité de lecture – par la Revue des Œnologues (<http://www.oeno.tm.fr/>), N° 140 de juillet 2011.

Je voudrais enfin exprimer toute ma reconnaissance à Mlle Marie David pour ses indications d'ordre linguistique et pour le soutien moral, les deux ayant une valeur incalculable.

² G. DUBY, *Hommes et structures du Moyen Âge*, Paris, 1973, œuvre dans laquelle on saisit sans doute mieux que dans les grands ouvrages de synthèse la construction de sa pensée.

PREMIERE PARTIE

LE REGIME ET LA NATURE JURIDIQUE DES DROITS DE PLANTER

*Je viens de m'acheter un petit lopin de terre / Pour pouvoir faire planter*³
Kana, groupe de reggae français

L'analyse juridique des droits de planter rend nécessaire la réalisation d'une introduction historique dénombrant les épisodes du passé qui ont marqué la législation qui tantôt autorisa tantôt interdit la plantation de vignes.

INTRODUCTION

Dans le célèbre *Satyricon* de Pétrone⁴, le personnage Trimalcion, lors de l'énorme festin qu'il a organisé juste pour impressionner ses invités, raconte avoir « gaillardement supporté jadis la perte de cinq navires chargés de vin. Et pourtant, le vin, à cette époque, c'est de l'or »⁵. Ces quelques suggestives images provenant de la littérature classique reflètent le prestige social et l'impact économique que la viticulture exerçait déjà sur les populations de l'Ancien Monde.

Les pouvoirs publics ont immédiatement saisi l'importance stratégique des vignobles dans l'échiquier social, en encadrant ainsi la production de vin dans un système de réglementation qui est arrivé jusqu'à nos jours, sous la forme des droits de planter. C'est pour cela que depuis l'Antiquité, avec des alternances de libéralisme et de rigueur, la production du vin a été placée sous la haute surveillance du pouvoir étatique. En d'autres termes, si le vin exerce depuis

³ Ce sont les paroles d'ouverture de la chanson « Plantation », qu'en 2002 a vendu comme single 350.000 exemplaires (dont le célèbre refrain : « J'ai tout petit problème dans ma plantation / Pourquoi ça pousse pas ? »).

⁴ PÉTRONE, *Satyricon*, Paris, 1981, œuvre écrite peu après la première moitié du 1^{er} siècle.

⁵ R. DION, *Histoire de la vigne et du vin : des origines au XIXe siècle*, Paris, 2010, p. 127.

toujours un pouvoir immense dans l’imaginaire collectif, la *longa manus* de l’Etat a depuis toujours occupé une place déterminante dans l’administration du potentiel viticole d’une communauté. L’intervention étatique dans les vignobles, qui permet aussi de gérer l’équilibre entre les différentes plantations, a donc comme conséquence directe des intérêts socio-économiques qui font de la vigne « la partie la plus profitable de la ferme »⁶.

A partir de ces concepts il convient de débiter une analyse historique qui permettra de connaître les différentes mesures qui ont caractérisé, tout au fil des époques, l’intervention du pouvoir public sur le droit de planter la vigne, tantôt pour l’étendre, tantôt pour la restreindre.

Dans le premier siècle de notre ère, en l’an 92, l’empereur romain Domitien fit prononcer un célèbre édit statuant « que personne ne plante de nouvelles vignes en Italie ; que, dans les provinces, on en détruise la moitié ou davantage »⁷. A l’origine de cette mesure il y avait une grave crise de surproduction du vin, développée dans la péninsule italique après la catastrophique éruption du Vésuve en l’an 79. Mais si on creuse dans les chroniques des historiens, on dénombre deux phénomènes strictement liés à cette crise : une famine généralisée, due à l’insuffisance de la production de céréales – moins rentable que celle du vin – et une concurrence extérieure accrue pour les vins italiens⁸. Les vrais buts de l’édit de Domitien étaient d’une part de permettre le développement des cultures vivrières et d’autre part de lutter contre les vins des provinces, désormais les antagonistes des vins italiens dans le marché de l’empire⁹.

⁶ Citation introductive, *supra* p. 2

⁷ S. REINACH, *La mévente des vins sous le Haut-Empire romain*, in *Rev. Arch.* 1901, p. 354 – 355.

⁸ A cette époque, certaines provinces de l’empire romain (Espagne, le Narbonnaise, le Gaule) étaient des grands marchés d’exportation pour les vins italiens. Avec la surproduction, ces mêmes provinces commencèrent à produire en grande quantité et à exporter elles-mêmes, cela constituant une sérieuse menace pour les sénateurs romains, grands propriétaires de vignoble en Italie (G. MELONI, J. SWINNEN, *Le capital historique des AOC*, document présenté lors de la conférence « Les AOC à l’épreuve de la nouvelle OCM vitivinicole », organisé à la Faculté de Droit de l’Université de Reims Champagne – Ardenne, le 23 novembre 2010).

⁹ D. DENIS, *Les plantations de vignes, Montesquieu et l’Administration*, in *RD rur.*, août – septembre 1995, p. 388. D’ailleurs, on s’accorde à dire que cette prohibition ne fut pas appliquée, et la vigne continua de prospérer dans les provinces romaines (en dépit de l’édit d’un autre empereur romain, Probus – intervenu en 276 – pour rapporter celui de Domitien).

Une autre pierre angulaire des restrictions administratives à la liberté de planter en vignoble remonte au 1395, quand le duc Philippe II de Bourgogne – dit le Hardi – proscrit l'utilisation du cépage Gamay pour réserver l'exclusivité du cépage Pinot à la production du vin rouge (ce qui est à l'origine de la distinction des vins de Bourgogne de ceux du Beaujolais¹⁰). Cette proscription se fit selon des termes très sévères pour le Gamay, qualifié de « très mauvais et très déloyal » et produit « en très grande abondance » par rapport au Pinot noir¹¹. Néanmoins, on a aujourd'hui reconnu que l'aspect qualitatif du Gamay n'aurait pas été – en lui-même – la cause principale de l'édit prononcé par Philippe le Hardi. En fait, cette disposition fut mal accueillie par les bourgeois de Dijon, qui y virent une violation de leurs privilèges. Surtout, la période qui précéda cet édit avait été marquée par différentes calamités qui avaient réduit la production de vin, donnant naissance à une crise de production qui serait – en vérité – la première cause de la charte de 1395¹².

L'action étatique sur la viticulture se fait très contraignante sous l'Ancien Régime¹³. La monarchie devait en fait assurer le bien-être de la nation, et développa ainsi toute une politique économique préfigurant les règlementations qui ont amené progressivement à celles d'aujourd'hui. Par exemple, les privilèges royaux, la faveur du roi, assuraient à tel organisme ou à tel métier le monopole de la production et du commerce de certains produits. A l'occasion de la délivrance du privilège, le Trésor Public percevait une taxe et l'Administration royale se réservait un droit de regard sur le fonctionnement de l'institution privilégiée. Voilà le germe du droit que l'on connaît aujourd'hui comme licence, agrément ou autorisation administrative¹⁴.

¹⁰ S. VISSE-CAUSSE, *L'appellation d'origine : valorisation du terroir*, Paris, 2007, p. 18.

¹¹ Selon les sources de l'époque, le Gamay produisit trois fois plus que le Pinot (D. DENIS, *Les plantations de vignes, Montesquieu et l'Administration*, op. cit., p. 387).

¹² R. K. BERLOW, *The « disloyal » grape : the agrarian crisis of the late fourteenth-century burgundy*, in *Agricultural History*, Berkley, 1982, n° 2, p. 428 – 432.

¹³ On appelle ainsi la période de l'histoire de France allant de la fin de la Renaissance à la Révolution française. A cette époque, la sphère juridique des privés se fait plus sensible aux évolutions que le droit leur apporte : les producteurs de vin montrent un intérêt croissant pour la protection de leur vin quand il est gage de renommé, ou bien que l'appréciation subjective devient élément décisif pour la formation des contrats de vente de vin à la dégustation (S. VISSE-CAUSSE, *L'appellation d'origine*, op. cit., p. 19 – 20).

¹⁴ A. BERNARD, *L'autorisation administrative et le contrat de droit privé*, in *RTD Com.*, 1987, p. 1 – 3.

On peut ainsi citer une ordonnance du 4 février 1567 – réitérée dix ans après – statuant « qu’il sera pourvu par les officiers [d’Etat] à empêcher qu’en leurs territoires le labour et semence des terres ne soit délaissé pour faire plant excessif de vigne »¹⁵. Une déclaration royale de 1622 ordonna que tout terrain doive destiner au moins deux tiers à la culture du blé et au maximum un tiers à la production de vin, tout en sachant que le sol propre et commode pour la prairie ne devait pas s’appliquer à vignoble¹⁶. Un cas de défense de plantation est survenu près de Nantes en 1701, motivée par une extension inconsidérée des vignobles. Il s’agissait des vignes acquises par les hollandais pour la production de leur précieuse eau-de-vie¹⁷, réalisées au détriment tant de la production des grains que de la commercialisation des vins et eaux-de-vie d’Anjou¹⁸.

Mais l’exemple historiquement plus significatif de cette époque a comme protagoniste le célèbre penseur Montesquieu¹⁹, alors président du Parlement de la Guyenne. Il rédigea en 1725 un écrit brillant « portant défenses de faire des plantations nouvelles en vignes dans la généralité de Guyenne »²⁰. Un arrêt du Conseil d’Etat du 27 février 1725 interdit toute plantation nouvelle dans cette région du sud-ouest de la France. La raison de cette mesure est que les producteurs de cette zone exportaient leurs vins au lieu de les expédier à Paris, ce qui faisait sortir pas mal de capital à l’étranger²¹. Montesquieu contesta ledit arrêt du Conseil d’Etat pour des fins personnels : il envisageait de planter une terre en friche, située dans la paroisse de Pessac, qu’il venait juste d’acquérir. Dans un document brillant mais enfin vain (il dut abandonner ses projets de plantation), l’auteur « De l’esprit des lois » évoqua fort bien certains problèmes de la viticulture, encore aujourd’hui d’actualité, et rend bien compte des

¹⁵ A. AYMARD, *L’interdiction des plantations des vignes en Gaule transalpine sous la république romaine*, in *Mélanges géographiques offertes honneur M. Daniel Faucher*, Toulouse, 1948, p. 28 – 29.

¹⁶ D. DENIS, *Les plantations de vignes, Montesquieu et l’Administration*, *op. cit.*, p. 389.

¹⁷ Depuis le 15^{ème} siècle, les gens des actuels Pays-Bas distillaient le vin de la région pour le transporter en barriques le long de la Charente, à destination des royaumes du nord. Ce vin, ambré et très alcoolique, était appelé *brandwijn*, ce qui signifie vin brûlé en hollandais, d’où le mot brandy (S. CHARTERS, *Wine and Society*, Oxford, 2006, p. 28 – 32).

¹⁸ R. DION, *Histoire de la vigne et du vin*, *op. cit.*, p. 456.

¹⁹ Au siècle, Charles-Louis de Secondat, baron de La Brède et de Montesquieu.

²⁰ Archive historique de la Gironde, Tome XLI, n° CLXXII, p. 271 et s.

²¹ A. WESTRICH, *The Ormée of Bordeaux. A Revolution during the Fronde*, in *Revue historique de Bordeaux et du département de la Gironde*, 1975, p. 203 – 207.

réactions d'un « simple viticulteur » face à une administration « qui n'y connaît rien »²².

La multiplication des prescriptions administratives au cours des siècles a ensuite justifié la conception d'un système plus cohérent et généralisé pour l'interdiction/concession du droit de planter une vigne. La loi de 1931 sur la viticulture et le commerce des vins et – surtout – le décret de 1953 n° 53-977 ont été les véritables actes fondateurs des « droits de plantation » en France et en Europe²³. Ces « droits » sont les autorisations administratives qui témoignent le même dirigisme étatique qu'on a rencontré dans les livres d'histoire et qui continue à caractériser le monde de la viticulture. Aujourd'hui, en plus, il faut considérer l'impact sensible que la législation de l'Union Européenne apporte à la gestion du potentiel viticole d'un Etat Membre.

En définitif, que cela soit la manifestation de l'interventionnisme français ou communautaire, les droits de planter se révèlent actuellement un phénomène complexe et original, car ils contribuent à faire évoluer les situations juridiques. En fait, après la relative stabilité juridique du patrimoine au cours du 19^{ème} siècle, le droit moderne a connu une « transformation » du patrimoine²⁴. Cette transformation est véritablement due à l'apparition des autorisations administratives, telles que les droits de planter.

Ces observations préliminaires faites, il convient désormais d'examiner successivement différents arguments. En effet, l'analyse juridique des droits de planter s'il fut marqué par de nombreux épisodes qui modulèrent la législation de la plantation de vignes, son analyse effective passe par d'autres études : en d'autres termes, l'actuel régime des droits de planter (paragraphe 1) prévoit tant l'application de normes internes que communautaires, à la lumière du

²² D. DENIS, *Les plantations de vignes, Montesquieu et l'Administration*, op. cit., p. 390. Il est singulier comment cette exclamation, datée 1725, puisse bien s'adapter pour un parallèle avec la période actuelle, quand une forte critique avait été faite à Mme Fischer Boel, l'ancienne commissaire danoise chargée de l'Agriculture et du Développement Rural, signataire de la dernière OCM vin préconisant la disparition programmée des droits de plantation (*infra* note 386).

²³ Il s'agit respectivement de la loi du 4 juillet 1931 sur la viticulture et le commerce des vins et du décret n° 53-977 du 30 septembre 1953 relatif à l'organisation et l'assainissement du marché du vin et à l'orientation de la production viticole (les deux sont analysés *infra* paragraphe 2).

²⁴ P. CATALA, *La transformation du patrimoine dans le droit civil moderne*, in *RTD Civ.*, 1966, p. 185 – 186.

phénomène d'intégration européenne. Ensuite, sera abordée la distinction entre les droits de plantation et de replantation (paragraphe 2). Mais le débat le plus vaste et captivant que la doctrine et la jurisprudence ont connu concerne certainement l'identification de la nature juridique des droits de planter (paragraphe 3). Par exemple, les droits de planter relèvent de la catégorie des droits réels ou personnels (paragraphe 4) ? Sont-ils des biens meubles ou immeubles (paragraphe 5) ? Peut-on ou non leur attribuer une valeur vénale (paragraphe 6) ?

1. Le régime juridique des droits de planter

Le régime juridique des droits de planter constitue le socle sur lequel se fonde leur nature. Il en découle que l'analyse du régime juridique de ces droits constitue un préalable à l'étude de leur qualification, et a subi l'influence de nombreuses normes – internes ou communautaires – conçues au fil du temps.

Surtout, la réglementation des droits de planter revêt une importance économique considérable, autant sur le plan interne qu'à l'échelle internationale²⁵. Pensons à l'immense intérêt de constituer ou d'étendre des vignobles de qualité dans les différentes régions viticoles du monde, ce qui remonte directement à l'approche politique choisie par telle ou telle autorité publique concernée²⁶ (comment ne pas évoquer, juste à titre de rappel, les différences entre la législation des pays producteurs du « vieux continent » et celle des nouveaux acteurs du commerce mondial du vin ?²⁷).

Les viticulteurs peuvent bénéficier de deux types de droits de planter, chacun avec sa propre fonction et sa dénomination. Soit il leur est accordé le droit de constituer un vignoble *ex novo*, qui s'appellera dorénavant « droit de

²⁵ C. VAUTRIN, *Les Droits de Plantation : un outil éprouvé et moderne de gestion harmonieuse du potentiel viticole européen*, Rapport Ministériel d'octobre 2010, p. 12 – 13.

²⁶ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *Les droits de replantation (à propos de l'arrêt Mazoyer)*, in *D.* 2001, p. 1813.

²⁷ Si l'Union Européenne – de concert avec ses Etats Membres – a toujours soutenu une politique assez drastique, avec la mise en place des droits de plantation, les nouveaux pays de la viticulture favorisent les investissements. Dans pays comme Argentine, Australie, Chili ou encore Etats-Unis, les viticulteurs sont presque totalement libres de planter où et combien ils veulent.

plantation » proprement dit ; soit il leur est attribué un droit de plantation suite à (ou en prévision de) un arrachage, ce qu'on appellera « droit de replantation ». Autrement dit, le premier comporte la création d'une surface d'exploitation qui n'existait pas, alors que le deuxième est destiné à assurer le maintien, l'entretien ou la reconstitution d'un vignoble déjà existant²⁸. *Brevitatis causa*, on continuera à employer la locution « droits de planter » pour se référer tant aux droits de plantation qu'aux droits de replantation²⁹ (étant nombreuses les dispositions communes).

Le régime juridique des droits de planter s'inscrit dans le cadre de l'organisation commune du marché vitivinicole, progressivement mise en œuvre dans le cadre de la PAC³⁰. Au cours du temps, les différentes OCM vitivinicoles ont créé une forêt législative de directives et règlements, épaissies par de nombreux règlements d'application³¹. Ce panorama fut simplifié par des réformes plus récentes encore, qui ont rassemblé les principaux textes et, en principe, orienté la réglementation du marché du vin vers un développement durable et compétitif³². Cette simplification apparaît comme extrême dans la mesure où le régime juridique des droits de plantation devrait disparaître dans le plus proche

²⁸ Selon une formule tant synthétique qu'efficace par E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *Les droits de replantation, op. cit.*, in *D.* 2001, p. 1813, « tantôt il va s'agir de constituer un vignoble, tantôt de le maintenir ».

²⁹ Cette terminologie avait été déjà adoptée par E. AGOSTINI, *Père Noë qui plantâtes la vigne...*, in *D.* 1997, p. 321.

³⁰ Née en 1962, ses premiers travaux furent dédiés à la mise en place de règles « horizontales », encadrant généralement tous les produits agricoles. Avec l'introduction du système OCM, l'Europe avait fait le choix d'adopter autant d'OCM qu'il y avait de filières différentes (si bien qu'on avait vingt-et-un organisations résultant des règlements distincts).

³¹ La production a été tellement foisonnante qu'« entre le 4 avril 1962 et le 14 juillet 1999, deux-mille cent-soixante-dix-huit règlements, décisions et directives ont été publiés en matière viticole (G. PETIT, *Pour une histoire de la réglementation vitivinicole des Communautés européennes*, in *Bull. OIV*, mai – juin 2000, p. 325).

³² E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *La gestion du potentiel de production dans la nouvelle OCM vitivinicole*, in *RD rur.*, octobre 2008, p. 22. La simplification s'est opérée à travers deux phases distinctes : *in primis*, l'adoption du Règlement (CE) N° 1234/2007 du Conseil du 22 octobre 2007, portant OCM « unique », qui englobe lesdits 21 règlements OCM dans un seul texte. *In secundis*, suite au Règlement (CE) N° 491/2009 du Conseil du 25 mai 2009, l'OCM vitivinicole résulte aussi englobée dans le corps de l'OCM unique. Cette incorporation – qu'on pourrait aussi définir de juxtaposition (*infra* note 174) – n'engendre aucune perte d'efficacité de l'OCM vitivinicole.

avenir (fin 2015, tout au moins à l'échelon communautaire), pour laisser la place à une libéralisation historique du commerce du vin³³.

Cela veut dire que le régime des droits de plantation, une des plus anciennes mesures visant à assurer l'équilibre dans le secteur du vin, est soudainement devenue une réglementation provisoire et censée faire partie de l'histoire. Néanmoins il vaut la peine de connaître ses points cardinaux (a), avant de découvrir le régime juridique des droits de replantation (b).

a. Droits de plantation³⁴

Ils sont aujourd'hui régis par les articles 90 à 97 du le Règlement (CE) N° 479/2008 ainsi que par les articles R. 665-1 à R. 665-17 du Code rural.

Le principe de base des droits de plantation est *sic et simpliciter* l'interdiction de toute plantation nouvelle. C'est-à-dire qu'un viticulteur n'a pas le droit de planter librement une vigne sur un terrain agricole. Comme tout principe, il comporte des exceptions dont deux principales : les droits de plantation nouvelle³⁵ et les droits de plantation prélevés de la Réserve nationale³⁶.

Les Etats Membres peuvent octroyer aux viticulteurs de nouveaux droits de plantation dans quatre cas spécifiques : dans l'hypothèse du remembrement/expropriation pour cause d'utilité publique d'un terrain planté en vignes ou dans le cadre d'une production exclusivement destinée à la consommation personnelle³⁷ ou encore si les superficies pour lesquelles on demande une autorisation sont destinées à l'expérimentation viticole ou enfin à la culture des vignes mères de greffons (cette culture particulière se fait

³³ Le système des droits de replantation resterait en vigueur. Tout de même, un débat encore vif se tient entre les Etats Membres contraires à cette suppression programmée – normalement les pays producteurs de vin – et ceux qui la soutiennent – parmi lesquels le Royaume Uni –, tel qu'on met en discussion la concrétisation même des mesures de disparition concernées. A ce propos, *infra* Le Futur ?

³⁴ Etymologie : du latin *plantatio*, qui peut indiquer tant l'action de planter que l'ensemble des végétaux qui sont plantés, généralement au pluriel (J. REY-DEBOVE, A. REY (sous la direction de), *Le Petit Robert – Dictionnaire de la langue française*, Paris, 2003, p. 1969).

³⁵ M. GENINET, *Du droit de planter la vigne*, in *RD rur.*, janvier 1991, p. 5 préconise les différences entre la demande d'autorisation de planter des « vin de table » (aujourd'hui nommé VSIG, c'est-à-dire « vins sans indication géographique) et celle pour la plantation de « vins d'appellation d'origine », correspondants aux actuels AOP et IGP.

³⁶ *Infra* paragraphe 6, b).

³⁷ *Infra* note 39.

moyennant greffage. Il s'agit de la technique par laquelle on implante une portion d'un végétal – le greffon – sur un autre végétal. Après soudure, une nouvelle entité prendra vie³⁸).

La première exception est la forme la plus classique des ingérences publiques sur la propriété privée. La deuxième dérive de l'héritage d'une tradition rural française affirmée depuis longtemps³⁹. Les deux dernières hypothèses, quant à elles, sont soumises à une série de conditions préliminaires. De plus, les droits de plantation correspondants ne seront utilisables que pour une période de culture déterminée et les raisins issus de telles productions ne pourront pas être commercialisés. Une fois écoulée cette période d'expérimentation/culture, la parcelle de vigne sera obligatoirement arrachée (sans que cela ne donne droit à des droits de replantation)⁴⁰.

En France, une demande d'autorisation pour un droit de plantation nouvelle s'adresse à l'organisme de défense et de gestion – aussi dit ODG – compétent pour la zone de production où se trouve le viticulteur requérant (les organismes de défense et de gestion sont des institutions récemment introduites qui ont

³⁸ E. R. ERGENZINGER Jr., W. MURRAY SPRUILL, *Patenting plants and Plant Products*, in *Encyclopedia of Life Sciences*, Indianapolis, 2004: les vignes mères de greffons sont des cultures de variétés sélectionnées pour la qualité de leurs raisins. La production voit d'une part les raisins, mais de l'autre les rameaux et les sarments, qui seront utilisés comme base pour la constitution de nouvelles plantes.

³⁹ La liberté de planter une vigne aux fins de la consommation personnelle figurait déjà dans le décret du 30 septembre 1953, qu'on analysera ensuite, prévoyant à ce titre un maximum de 25 ares de vigne : un « mouchoir de poche destiné à la consommation personnelle » (E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *Les droits de replantation*, *op. cit.*, p. 1815). Aujourd'hui, formellement, cette hypothèse aussi est soumise à l'octroi d'un droit de plantation nouvelle, mais l'article 60, par. 6 du Règlement de la Commission N° 555/2008 du 27 juin 2008 (« fixant les modalités d'application du Règlement (CE) no 479/2008 ») permet aux Etats Membres de légitimer la plantation s'effectuant sans autorisation, à condition d'un plafond maximal fixé dans chaque état – la France a gardé ses 25 ares – et que le viticulteur ne produit pas du vin à des fins commerciales.

⁴⁰ J.-M. BAHANS, M. MENJUCQ, *Droit de la vigne et du vin – Aspects juridiques du marché vitivinicole*, Paris, 2010, p. 179, souligne qu'à titre d'exception, l'exploitant pourrait, à l'issue de résultat positif de l'expérimentation ou de la culture de vignes mères de greffon, régulariser cette plantation « spéciale » par un droit de plantation sur la même parcelle ou de replantation portant sur une superficie équivalente. La condition est que la parcelle soit plantée en variété prévue par la liste des cépages recommandés ou exceptionnellement autorisés pour le département où la vigne est plantée. En fait, chaque autorité départementale recommande aux viticulteurs l'emploi de certains cépages liés à la tradition viticole de la région. Sont aussi déterminés, pour ces cépages-ci, le rendement maximum à l'hectare et les pratiques culturales compatibles avec le maintien de la bonne qualité du produit (C. VAUTRIN, *Les Droits de Plantation*, *op. cit.*, p. 4). Il existe aussi une liste de cépages autorisés, mais qui – par exemple – sont moins rentables en cas d'arrachage : *infra* note 57) juste après.

relayé les anciens syndicats de défense⁴¹). L'ODG transmet la demande à l'INAO, chargée de vérifier le respect des critères de recevabilité et priorité : notamment sont prises en compte des données techniques (le cépage choisi) et socio-économiques (âge et superficie de l'exploitation)⁴².

La création de la Réserve nationale des droits de plantation est gérée au niveau régional ou national, selon la préférence de l'Etat Membre. En France, le choix a été fait en faveur d'une réserve nationale unique, dont la gestion est confiée à FranceAgriMer aux termes de l'article R. 665-4 du Code rural⁴³. Les droits de plantation « arrivent » dans la Réserve soit parce que des droits de plantation nouvelle n'ont pas été utilisés par leur bénéficiaire, soit parce qu'un titulaire de droits de replantation les a spontanément cédés à la Réserve⁴⁴. Le Règlement (CE) N° 1493/1999 a institué un inventaire communautaire où chaque Etat Membre communique périodiquement à la Commission la quantité de droits de plantation disponibles dans la Réserve. En France cet inventaire a été dressé depuis l'introduction du casier viticole informatisé (une forme d'immatriculation des exploitations vitivinicoles dans une base de données accessible dès le site de la DGDDI⁴⁵). L'octroi par l'autorité nationale des droits de plantation mis en Réserve peut s'effectuer gratuitement ou contre le paiement d'un prix (cette disposition étant la pierre angulaire de la nature patrimoniale des droits de planter⁴⁶).

Autant les droits de plantation nouvelle que les droits prélevés dans la Réserve se périment s'ils ne sont pas utilisés avant la fin de la deuxième campagne

⁴¹ La révolution apportée par les ODG est bien synthétisée par A. VIALARD, *Rétrospective d'actualité dans le droit vitivinicole 2008 – 2009*, in J.-F. TRINQUECOSTE, *Le vin et ses marchés – Annales 2009*, Cenon, 2009, p. 23 – 25.

⁴² C. VAUTRIN, *Les Droits de Plantation*, *op. cit.*, p. 3.

⁴³ Jadis l'institution chargée était l'ONIVINS, ensuite englobée dans Viniflor par la loi d'orientation agricole n° 2006-11 du 5 janvier 2006. A compter du 1^{er} avril 2009, FranceAgriMer, établissement national des produits de l'agriculture et de la mer, se substitue aux différents établissements publics dédiés aux interprofessions agricoles (parmi lesquels Viniflor).

⁴⁴ Comme l'on verra ensuite, les titulaires de droits de replantation qui veulent céder leurs droits à la réserve s'adressent à l'échelon départemental de FranceAgriMer. Sur ce point : J.-M. BAHANS, M. MENJUCQ, *Droit de la vigne et du vin*, *op. cit.*, p. 180 – 181.

⁴⁵ Le casier viticole informatisé – connu aussi comme « CVI » – voit la lumière avec le Règlement (CEE) N° 2392/86 du Conseil du 24 juillet 1986.

⁴⁶ *Infra* paragraphe 6, sous-paragraphe b. J.-M. BAHANS, M. MENJUCQ, *Droit de la vigne et du vin*, *op. cit.*, p. 182, souligne que pour la « la détermination de cette contrepartie sont pris en compte, notamment, les conditions économiques du marché et les objectifs généraux de gestion du potentiel de production viticole ».

suivant celle au cours de laquelle ils ont été concédés⁴⁷. En particulier, ils ne sont pas perdus, mais ils reviennent dans la Réserve, où toutefois ils pourront rester un maximum de cinq campagnes suivant leur attribution. Si toutefois cette période quinquennale s'écoule sans qu'ils soient prélevés et utilisés, alors ils seront perdus définitivement⁴⁸.

Etudions maintenant les droits de replantation.

b. Droits de replantation

La replantation est un travail matériel qui a comme préalable un autre travail matériel : l'arrachage de la culture. Dans l'Annexe I du Règlement (CE) N° 479/2008 l'arrachage est défini comme l'« élimination complète des souches se trouvant sur une superficie plantée en vigne ». La replantation de la vigne est donc une opération nécessairement successive à celle d'arrachage. Il va de soi que l'octroi d'un droit de replantation soit chronologiquement postérieur à l'octroi d'un droit de plantation⁴⁹. Outre que déduction logique, cela ressort de la définition même des droits de replantation offerte par le Règlement (CE) N° 479/2008 : « droit de planter des vignes sur une superficie équivalente en culture pure à celle où des vignes ont été arrachées ou doivent l'être »⁵⁰.

Binôme juridique avec une histoire millénaire et un héritage remarquable⁵¹, l'arrachage/replantation est encore aujourd'hui réputé comme une efficace mesure traditionnelle de rétablissement de l'équilibre du marché par adaptation structurelle⁵². Le régime juridique des droits de replantation permet une double

⁴⁷ Article 94 du Règlement (CE) N° 479/2008, paragraphe 3. On entend pour « campagne » l'année culturale d'une production agricole : le début et la fin sont fixés en fonction du cycle naturel qui régit les différentes phases (action de plantation, récolte, etc.).

⁴⁸ Article 94 du Règlement (CE) N° 479/2008, paragraphe 4.

⁴⁹ Le droit de replanter constitue une volatilisation temporaire du droit de plantation, maintenue jusqu'au moment effectif de la replantation. Cet aspect original avait suggéré à certains commentateurs l'idée de distinguer entre la nature immeuble des droits de planter, lorsque la vigne était plantée, de la nature meuble des droits de replantation, pendant ce laps de temps (sur la nature mobilière ou immobilière des droits de planter, *infra* paragraphe 5).

⁵⁰ Article 92, paragraphe 3. Pour connaître le régime juridique des droits de replantation à l'époque de la cinquième OCM vitivinicole (*infra* note 81), voir P. GONI, *Note sur Cour d'appel de Montpellier* (3^e Ch. Corr.), 22 octobre 2002, in *Gazette du Palais*, mai – juin 2003, p. 1811 – 1812.

⁵¹ *Supra* Introduction.

⁵² J.-M. BAHANS, M. MENJUCQ, *Droit du marché vitivinicole*, 2003, Bordeaux, p. 148.

classification : selon le moment pendant lequel l'arrachage est effectué (à savoir : avant ou après l'octroi des droits de replantation corrélatifs) ou selon le lieu d'exploitation où la vigne est physiquement replantée.

Quant à la première classification possible, les droits de replantation sont en principe accordés après le travail préalable d'arrachage. Cependant on n'exclut pas d'accorder des droits de replantation avant même que le bénéficiaire ait procédé à l'arrachage (hypothèse dite de droits de replantation anticipés⁵³).

Le viticulteur peut procéder à l'arrachage de sa vigne à condition qu'il respecte l'obligation de déclarer, au service local de la DGDDI (dont dépend la commune du siège de l'exploitation) soit le démarrage des travaux d'arrachage soit leur conclusion⁵⁴. Ces deux moments déclaratifs permettent aux autorités non seulement de vérifier la réalité des opérations d'arrachage mais surtout de fixer le point de départ du délai de péremption des droits de replantation (dont le régime est – on le verra en fin de paragraphe – similaire à celui des droits de plantation). Autrement dit, à partir de la date de conclusion de l'arrachage, il faudra utiliser les droits de replantation correspondants dans un certain laps de temps, à peine de les perdre en faveur de la Réserve nationale.

A ces obligations de déclaration s'ajoutent des limitations spéciales : une vigne arrachée mais qui n'a pas été cultivée pendant une durée de huit campagnes consécutives ne peut pas ouvrir droit à des droits de replantation⁵⁵, ce même sort étant prévu pour les superficies ayant fait l'objet d'une prime d'arrachage définitif⁵⁶ (limitations absolues). Enfin, « si, lors de la plantation, des variétés

⁵³ J. LACHAUD, *Du nouveau en matière de droit de plantation ?*, in *Ann. loyers*, novembre 2003, p. 2298.

⁵⁴ L'article R. 665-16 du Code rural précise que tout arrachage, plantation, surgreffage doit être déclaré un mois avant sa réalisation et doit aussi être confirmé après réalisation. Ce n'est pas donc seulement l'arrachage à être soumis à cette double condition (concernant le surgreffage, *infra* note 368).

⁵⁵ Aux termes de l'article R. 665-16 du Code rural, l'absence de culture s'établit par l'absence de taille et de récolte.

⁵⁶ En vigueur déjà depuis la cinquième OCM, elle constitue le prix alloué à tous ceux qui obtiennent l'autorisation d'arracher définitivement leur vigne, avec l'objectif de favoriser la disparition de la viticulture mal adaptée à la demande du marché (J.-M. BAHANS, M. MENJUCQ, *Droit de la vigne et du vin*, *op. cit.*, p. 195).

autorisées sont employées, les droits de replantation subissent un abattement de 30 % »⁵⁷ (limitation relative).

Les droits de replantation peuvent être octroyés aussi par anticipation aux viticulteurs qui s'engagent à procéder à l'arrachage d'une superficie de vigne équivalente⁵⁸. La demande de replantation anticipée doit être adressée à l'INAO s'il s'agit de vins d'appellation d'origine, à FranceAgriMer s'il s'agit de VSIG⁵⁹. Il faut, à ce titre, comparer la législation communautaire et celle interne : le Règlement (CE) N° 479/2008 dispose que « l'arrachage de la superficie concernée doit être effectué au plus tard à la fin de la troisième année suivant la plantation des nouvelles vignes pour lesquelles les droits de replantation ont été octroyés »⁶⁰. Au contraire, l'article R. 665-13 du Code rural pose que « l'arrachage [...] doit être effectué au plus tard le 15 juin de la deuxième campagne suivant celle où la plantation anticipée a été réalisée ». La condition posée par le droit français est plus dure que celle posée par le règlement communautaire (deux ans contre trois) : c'est une bonne application du principe général de droit européen selon lequel la compétence communautaire ne compromet pas celle simultanée des Etats Membres, quand le Traité, un accord ou un texte de droit dérivé le prévoit⁶¹. En fait, la nouvelle OCM fixe des *minima standard* qui néanmoins autorisent les Etats Membres d'adopter des réglementations plus rigoureuses en matière de droits de planter⁶². En tout état de cause, tant le droit communautaire que le droit interne prévoient qu'à la demande du droit de replantation anticipée, le bénéficiaire fournisse une garantie par le dépôt d'un chèque de banque ou par une caution bancaire. C'est en fait le Règlement (CE) n° 1227/2000 de la Commission du 31 mai 2000⁶³ qui

⁵⁷ R. 665-16 du Code rural, *in fine* : cela signifie qu'il vaut mieux de s'orienter vers la plantation de cépages recommandés par les autorités départementales, qui sont pleinement rentables en cas d'arrachage (*supra* note 40).

⁵⁸ J. LACHAUD, *Du nouveau en matière de droit de plantation ?*, *op. cit.*, p. 2299.

⁵⁹ *Supra* note 35.

⁶⁰ Article 92, paragraphe 2.

⁶¹ D. CAVALLLO, *Il treaty-making power della Comunità Europea e il fenomeno degli accordi misti*, Thèse, Faculté de Droit de Foggia, juillet 2009, p. 122.

⁶² Article 96 du Règlement (CE) N° 479/2008 : « Les États membres peuvent adopter des réglementations nationales plus strictes en ce qui concerne l'octroi de droits de plantation nouvelle ou de replantation. »

⁶³ Ce règlement fixe les modalités d'application du Règlement (CE) n° 1493/1999, au même titre que le Règlement N° 555/2008, avec lequel la Commission fixe les modalités d'application du

a introduit ce système ; l'arrêté du 31 mars 2003 fixe pour la France le montant de cette garantie à 2.200,00 € par hectare⁶⁴.

Quant à la deuxième classification possible, elle impose une distinction d'importance capitale. D'une part, le droit de replantation est exercé au sein de l'exploitation agricole où l'arrachage a eu lieu : on désigne ainsi le droit de replantation dite « interne ». Une telle hypothèse survient quand, par exemple, le fermier arrache des plants de vigne situés à l'extrémité de sa parcelle et, ensuite, il les replante dans la même parcelle mais à un endroit différent⁶⁵. D'autre part, le bénéficiaire d'un droit de plantation pourra l'utiliser sur une autre exploitation agricole, c'est-à-dire qu'il pourra le transférer : on désigne ainsi le droit de replantation dite « externe ». Une telle opération se rend nécessaire quand, par exemple, le fermier – propriétaire de plusieurs parcelles – décide d'arracher plusieurs pieds de vigne à cause de leur faible rendement⁶⁶. Le fermier, alors, fera bien de reconstituer cette partie de vigne sur une autre parcelle, en espérant une hausse dans le rendement.

L'article R. 655-11 du Code rural établit le régime du droit de replantation « interne », qui se différencie selon que la replantation s'effectue pour des vignes aptes à produire des AOP ou moins. Pour les AOP, la replantation est subordonnée à l'obtention d'une autorisation. Au contraire, le viticulteur en sera exempté s'il veut replanter, à l'intérieur de son exploitation agricole, des plants de vigne qui ne donnent pas lieu à des vins AOP⁶⁷.

Par dérogation à l'exercice des droits de replantation dans l'exploitation pour laquelle ils sont octroyés, le Règlement (CE) N° 479/2008⁶⁸ autorise le viticulteur à transférer son droit de replantation. Celui-ci ne peut être transféré dans un autre Etat Membre. Le transfert du droit de replantation est bien justifié quand le viticulteur procède au même temps à la cession de l'exploitation à un

Règlement (CE) N° 479/2008 : cela correspond à la nouvelle pratique du législateur communautaire de déléguer le pouvoir normatif à la Commission qui émane un « règlement d'exécution », qui détaillera les dispositions du « règlement de base », dont il devra être forcément respectueux.

⁶⁴ J.-M. BAHANS, M. MENJUCQ, *Droit du marché vitivinicole*, *op. cit.*, p. 139.

⁶⁵ Le choix du fermier pourrait être dicté par la présence d'une source d'eau à l'extrémité de la parcelle. Cela rend en fait compliqué le développement d'une vigne viable.

⁶⁶ Pour le dire de façon simpliste, plus la vigne est ancienne et moins elle produit de raisin.

⁶⁷ J.-M. BAHANS, M. MENJUCQ, *Droit du marché vitivinicole*, *op. cit.*, p. 137 – 138.

⁶⁸ Article 92, paragraphe 5.

tiers (le droit de replanter lui est transféré simultanément avec le terrain agricole). Cela est souhaité par le législateur pour garder la continuité culturelle de l'exploitation⁶⁹. Le transfert est aussi autorisé si la superficie de l'exploitation en cause est destinée à la production de vins d'appellations (AOP ou IGP) ou à la culture de vignes mères de greffons.

Aujourd'hui, le régime juridique des transferts des droits de replantation est codifié aux articles R. 665-6 et R. 665-9 du Code rural⁷⁰.

Si la replantation « interne » oblige le seul producteur de vins AOP à demander une autorisation à l'autorité compétente, l'octroi d'un droit de replantation « externe » nécessite toujours une demande d'autorisation (même quand le transfert a lieu entre deux exploitations appartenant à la même personne). Toutefois, l'article R. 665-9 pose une condition supplémentaire pour le transfert des droits de replantation concomitant à la cession de la parcelle arrachée correspondante. Cette opération est légitime dans la mesure où est respectée une distance maximale, exprimée en kilomètres, entre les parcelles cédées et exploitation bénéficiaire des droits de replanter (appartenant au tiers cessionnaire). Cette limite spatiale est fixée à 70 kilomètres par l'article R. 665-14 du Code rural (auquel les articles R. 665-6 et R. 665-9 font renvoi)⁷¹.

Enfin, en vertu du Règlement (CE) N° 1493/1999, les droits de replantation ont une durée de validité de cinq campagnes suivant celle au cours de laquelle l'arrachage a été effectué. Toutefois, par dérogation, cette période peut être portée à huit campagnes par les États membres⁷². La France a fait recours à cette faculté et a codifié la péremption en huit ans des droits de replantation dans l'article R. 665-16 du Code rural (tandis que dans la réglementation antérieure à l'avènement de la réglementation communautaire, les droits de replantation se

⁶⁹ L'alternative serait le démembrement entre les droits de replantation et l'exploitation agricole qui lui correspond. Dans une telle condition, le viticulteur-acquéreur du fonds se trouverait contraint à demander des droits de plantation nouvelle.

⁷⁰ Introduits par le décret n° 2002-1486 du 20 décembre 2002, qui a abrogé le décret – déjà modifié plusieurs fois – du 30 septembre 1953 qu'on analysera ensuite (*infra* Deuxième Partie, paragraphe 7, sous-paragraphes c et d).

⁷¹ L'article R. 665-14 contient une définition d'exploitation agricole qui a été au centre d'une intéressante querelle doctrinale (M. GENINET, *Du droit de planter la vigne*, *op. cit.*, p. 7 – 9, M. GENINET, *Note*, in *RD rur.*, novembre 1996, p. 414 – 415, E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *Replantation – Accession – Exploitation*, in *D.* 2000, p. 145).

⁷² L'article 92 du Règlement (CE) N° 479/2008, paragraphe 7, fait renvoi exprès à l'OCM précédente, qui s'applique donc en entier.

périmaient par douze ans⁷³). Comme pour les droits de plantation, les droits non utilisés pendant cette période seront automatiquement attribués à la Réserve nationale, ils seront alors disponibles pour cinq ans avant de se périmier définitivement.

Après avoir abordé le régime juridique des droits de plantation et celui des droits de replantation, voyons ce qui les distingue.

2. La distinction entre droits de plantation et de replantation

Il est constant que les administrations qui contrôlent et éventuellement concèdent les droits de planter en France offrent une distinction en deux catégories d'autorisations bien séparées⁷⁴.

On a vu comment toute exploitation viticole démarre nécessairement par la concession d'un droit de plantation. Puis, c'est par l'opération d'arrachage qu'il sera éventuellement accordé un droit de replantation. A partir de cette simple constatation, on s'aperçoit de la nature originelle de ces autorisations administratives.

Il est intéressant de les comparer au permis de construire : les droits de plantation confèrent à leur titulaire la faculté de transformer une terre en vigne, au même titre qu'un permis de construire, qui autorise son titulaire à bâtir un immeuble sur un terrain libre⁷⁵. Le permis de construire s'éteint une fois la construction achevée et il ne reprend pas son effet en cas de démolition du bâtiment (en fait, il faudra un nouveau permis pour reconstruire après la démolition). Au contraire, le droit de plantation devient droit de replantation par le seul arrachage de la vigne, sans qu'il y ait besoin d'une autorisation de replantation supplémentaire. En d'autres termes, le droit de plantation a le

⁷³ En l'espèce, c'était le décret n° 64-463 du 26 mai 1964.

⁷⁴ M. GENINET, *Du droit de planter la vigne*, *op. cit.*, p. 3.

⁷⁵ Comme le permis de construire, les droits de plantation aussi se périment dans un certain délai s'ils ne sont pas utilisés (M. GENINET, *Du droit de planter la vigne*, *op. cit.*, p. 12).

pouvoir de « renaître de ses cendres » comme droit de replantation, suite à un arrachage préalablement autorisé⁷⁶.

S'appuyant sur cette constatation, certains auteurs⁷⁷ répudient la distinction terminologique entre droits de plantation et droits de replantation ; au contraire, ils retiennent que les droits de plantation seraient une catégorie générale qui englobe les droits de replantation.

Mais ce n'est pas le cas : ils répondent à deux finalités différentes qui justifient donc leur distinguo. Les droits de plantation sont des autorisations concédées⁷⁸ à un bénéficiaire, le seul qui est autorisé à planter. Il nous semble donc de devoir les qualifier d'*intuitu personae*, dans le sens où ils pourront être exercés seulement par celui qui en a fait la demande. Conséquemment, ils doivent être considérés comme des droits indisponibles, intransmissibles. Au contraire, les droits de replantation semblent reposer sur l'*intuitu fundi*, parce que le titulaire a soit le choix d'arracher et replanter personnellement soit, en alternative, de monnayer son droit de replantation en le transférant à un tiers. Dans ce cas, nous sommes en présence d'un droit susceptible d'être transféré vers une autre exploitation agricole, ayant donc une nature forcément disponible, cessible.

On aboutit à cette position après une évolution législative qui avait rangé les droits de replantation tantôt parmi les biens disponibles, tantôt parmi les biens indisponibles. D'emblée, la loi du 4 juillet 1931 sur la viticulture et le commerce des vins, qui a créé les droits de replantation⁷⁹, admettait leur libre cessibilité. Ensuite, le décret n° 53-977 du 30 septembre 1953 les avait considérés inaliénables au même titre que les droits de plantation (les droits de replantation ne pouvaient s'exercer que sur l'exploitation sur laquelle l'arrachage avait été effectué). Ce n'est qu'avec la croissance du phénomène d'intégration européenne que ce régime a été, dans un premier temps assoupli : le décret n° 87-128 du 25 février 1987⁸⁰, modifiant l'article 35 *bis* du décret de

⁷⁶ M. GENINET, *Du droit de planter la vigne*, *op. cit.*, p. 17. *Supra* paragraphe 1, sous-paragraphe b.

⁷⁷ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *Les droits de replantation*, *op. cit.*, p. 1814 – 1815.

⁷⁸ On a déjà vu que les droits de plantations peuvent soit se monnayer à titre gratuit soit se céder à titre onéreux (*Infra* paragraphe 1, sous-paragraphe a).

⁷⁹ *Supra* note 23.

⁸⁰ Qui, en fait, arrive quelque jour après le Règlement (CEE) N° 822/87 du Conseil du 16 mars 1987, nommément connu comme la deuxième OCM vitivinicole.

1953, subordonnait le transfert du droit de replantation à une autorisation ministérielle. Ensuite, le régime a été libéralisé par le Règlement (CE) N° 1493/1999 du Conseil du 17 mai 1999⁸¹, qui a implicitement abrogé la disposition du Code rural⁸² prévoyant l'autorisation ministérielle susmentionnée.

A ce stade, donc, les droits de replantation semblent se différencier des droits de plantation par rapport à leur régime de cessibilité⁸³. Cette distinction, qui semble tant justifiée par la pratique administrative que confortée par la loi, a été récemment bouleversée par la loi n° 2005-157 du 23 février 2005, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2006. Cette loi a réécrit l'article L. 124-2 du Code rural, qui prévoit désormais que « lorsqu'un transfert de propriété résulte d'un échange d'immeubles ruraux, un droit de plantation de vigne [...] est également cessible, même si le fonds transféré n'est pas planté en vigne au jour de l'échange. »

La différence entre les droits de plantation et replantation est donc à nuancer et, *a fortiori*, le distinguo entre autorisations concédées *intuitu personae* ou *intuitu fundi* s'amincit considérablement. Il semblerait, en fait, que les droits de plantation mais aussi ceux de replantation soient concédés plutôt sur la base de l'*intuitu fundi*. On va ainsi voir comment la jurisprudence est parvenue à consacrer ce courant interprétatif et a entériné de la même manière le caractère patrimonial des droits de planter⁸⁴.

A la distinction des droits de plantation et des droits de replantation, doit suivre la qualification des droits de planter.

⁸¹ Le Règlement (CE) N° 1493/1999 du Conseil du 17 mai 1999, cinquième OCM vitivinicole, est le dernier texte à prévoir la distinction entre les VdT (vins de table) et VQPRD (vins de qualité produits dans des régions déterminées). Ceci avait été transposé, dans le panorama vitivinicole français, par la distinction entre vins de table et vins d'appellation d'origine. Cette distinction était elle-même dédoublée. Les VdT se distinguaient en *vins de table* tout court et *vins de pays*. Les VQPRD se distinguaient en AOC et AO-VDQS (appellation d'origine – vins délimités de qualité supérieure, catégorie en vérité très résiduelle). Ce tourbillonnement de sigles est la plus typique expression du *volapiük* communautaire.

⁸² Article L. 641-16, qui a été par la suite modifié.

⁸³ J. ROZIER, *Code du Vin*, Paris, 1957, n° 343, p. 219 et s., observe le « passage » des droits de replantation, nés comme autorisations administratives relevant du seul droit public mais, petit à petit, devenus instruments propres du droit privé (le Code du Vin a été abrogé en 2003).

⁸⁴ *Infra* paragraphe 6.

3. Introduction à l'analyse de la nature des droits de planter

Les droits de planter⁸⁵ sont en principe des autorisations administratives, c'est-à-dire des actes émis par une autorité publique qui permettent au bénéficiaire d'accéder à un certain résultat. En l'espèce, l'obtention des droits de planter est finalisée par la constitution d'une culture agricole, notamment un vignoble. Les droits de planter représentent également une forme d'interventionnisme du pouvoir public dans l'activité des particuliers⁸⁶.

Selon une théorie classique⁸⁷, ils existent deux catégories d'autorisations administratives : celles personnelles et celles réelles. Une autorisation personnelle est attribuée en fonction des attitudes personnelles du requérant (*intuitu personae*), alors qu'une autorisation réelle est accordée sur la base des caractéristiques du bien pour lequel elle est demandée (s'agissant d'une surface agricole, *intuitu terrae* ou bien *intuitu fundi*). En termes généraux, l'autorisation réelle peut être librement cédée, alors que l'autre est normalement inaliénable : ce n'est que la personne autorisée qui pourra exercer l'activité en question⁸⁸.

Il serait quand même trompeur de concevoir les droits de planter comme des autorisations publiques *tout court* : cela ne suffirait pas dans la mesure où leur qualification pose des questions supplémentaires. Les débats qui se sont ainsi développés concernant leur définition (déjà avec la distinction entre droits de plantation et replantation) et autour de leur nature juridique (d'abord s'ils sont des autorisations concédées *intuitu personae* ou *intuitu terrae* ; ensuite s'ils se rattachent à des biens meubles ou immeubles, patrimoniaux ou non-patrimoniaux) ont beaucoup intéressé la doctrine et la jurisprudence, qui se sont souvent trouvés en opposition.

Le législateur national, face à ces querelles, est souvent resté passif, sauf à attendre l'intervention de dispositions de droit communautaire dérivé

⁸⁵ Etymologie : du latin *plantare*, vraisemblablement dérivé de *planta*, la plante des pieds, ce qui donnerait lieu au sens primitif de planter comme l'action d'« enfoncer avec le pied ». A partir du 14^{ème} siècle, cela indiquera l'action de planter (A. DAUZAT, J. DUBOIS, A. MITTERRAND, *Dictionnaire étymologique et historique du français*, Paris, 1993, p. 588).

⁸⁶ *Supra* Introduction.

⁸⁷ A. BERNARD, *L'autorisation administrative, op. cit.*, p. 4 – 14.

⁸⁸ A titre d'exception, un tiers pourra se faire transférer une autorisation personnelle par le seul biais de l'Administration compétente ; en dehors de ça ce tiers devra demander une autorisation nouvelle.

(règlements, directives) pour prendre position. En ce sens, le juge du fond a dû faire œuvre de pionnier, en émettant des décisions qui ont tantôt agrémenté tantôt bouleversé ces discussions doctrinales. Il est ainsi normal que de tels concepts juridiques résultent de la juridiction de l'ordre judiciaire, puisque ces autorisations publiques mettent en cause plusieurs mécanismes de droit privé⁸⁹. Ainsi, en cas de divorce, de succession ou de résiliation d'un bail portant sur une vigne, qui aura titre à recevoir l'attribution des droits de planter ? Ou encore, les droits de planter sont-ils des droits autonomes par rapport au droit de propriété de la terre ? Voilà juste quelques exemples des enjeux que ces autorisations administratives peuvent soulever dans la sphère des intérêts privés⁹⁰.

D'emblée, les droits de planter sont-ils des droits réels ou des droits personnels ?

4. Droits réels ou personnels ?

Le droit réel porte sur les choses. Selon la théorie traditionnelle⁹¹, le droit réel soumet une chose au pouvoir de son titulaire, sans avoir à faire intervenir des tiers. La relation qui s'établit entre la chose et son titulaire est directe : la chose est assujettie au pouvoir exclusif du titulaire du droit réel⁹². Le droit réel est donc à l'origine d'un rapport direct entre une personne et une chose, laquelle pourra être mobilière ou immobilière. Dans ce binôme, le titulaire a la faculté unilatérale d'exercer le droit réel, voire d'y renoncer.

De l'autre côté, le droit personnel implique une relation entre deux personnes, dites généralement créancier et débiteur : ce droit ne porte pas sur une chose mais constitue un pouvoir juridique qu'une personne peut faire valoir à l'encontre d'une autre personne⁹³ (par exemple, le droit du prêteur réclamant à

⁸⁹ D. BARTHELEMY, *Estimation des valeurs économiques en jeu lors de la dissociation de la propriété du sol et des plantations*, in *RD. rur.*, août – septembre 2000, p. 395 et s.

⁹⁰ Ce qui sera amplement développé dans la Deuxième Partie.

⁹¹ P. MALAURIE, L. AYNES, *Les biens*, Paris, 2010, p. 90 – 91.

⁹² C'est pour cela que parfois on définit le droit réel de *jus in re* (= le droit sur la chose).

⁹³ P. MALAURIE, L. AYNES, *Les biens*, *op. cit.*, p. 95 – 96.

son emprunteur le remboursement des choses prêtées). Qu'il s'agisse donc d'une créance ou d'une obligation, le droit personnel attribué à son titulaire la faculté d'en réclamer l'exécution⁹⁴.

D'emblée, on pourrait croire que les droits de planter échappent à cette classification⁹⁵ puisque les autorisations administratives, par vocation des droits incorporels, ne peuvent se rattacher à un support matériel quelconque. Ils ne sauraient non plus être des droits personnels, parce qu'ils ne seraient évidemment pas exerçables contre une personne au profit d'une autre (cette solution est rappelée de façon péremptoire par la jurisprudence de la Cour de cassation dans l'affaire *Déthune c/ Déthune* du 17 avril 1996⁹⁶, qu'on analysera dans la Deuxième Partie en tant que première manifestation du revirement de la théorie de l'accession différée par rapport à celle de l'accession immédiate⁹⁷).

S'ils ne sont ni des droits réels, ni des droits personnels, que sont les droits de planter? « Ces droits nous apparaissent plus proches de la notion de *droits intellectuels* qui sont eux-mêmes ni des droits réels, ni des droits personnels »⁹⁸.

Leur objet serait immatériel et leur prérogative serait de conférer à leur titulaire un pouvoir d'activité intellectuelle. Si on retient cette interprétation, on se détache presque de toute notion juridique pour aborder ces droits dans une conception purement économique, au point de repérer des caractéristiques communes avec le fonds de commerce (ensemble de biens meubles incorporels, affectés à l'exercice de l'activité commerciale et auxquels donc est rattaché un droit d'exploitation⁹⁹). Mais si l'on renonce à donner à ces droits une qualification parmi les notions juridiques traditionnelles, on risque de les mettre

⁹⁴ Parfois on qualifie le droit personnel de *jus ad rem* (= droit à la remise de la chose).

⁹⁵ P. DEVARENNE, *Nature juridique des droits de plantation et de replantation*, in *RD rur.*, 1996, p. 325.

⁹⁶ Cass. 3^e civ., 17 avril 1996, Bull. civ. n° 105, *infra* Deuxième Partie, paragraphe 6, sous-paragraphe b.

⁹⁷ Mais qu'on rencontrera déjà en occasion du débat sur la patrimonialité des droits de plantation (*infra* paragraphe 6).

⁹⁸ P. DEVARENNE, *Nature juridique*, *op. cit.*, p. 324

⁹⁹ J. MESTRE, M. E. PANCRAZI, *Droit Commercial*, Paris, 2009, n° 686, p. 583. La notion de fonds de commerce résulte aussi de la jurisprudence : « le fonds de commerce est un ensemble d'éléments de nature à attirer la clientèle intéressée par le produit vendu ou la prestation offerte en vue de l'enrichissement de celui qui assume le risque d'une telle entreprise » (CA Paris, 4 octobre 2000, JurisData n° 2000-126109). H. CARTEL, *L'émergence des valeurs incorporelles*, in *RD rur.*, juin 2010, p. 30, offre une approche sur les différents éléments du capital d'exploitation que toute entreprise met en œuvre.

de côté comme quelque chose de *sui generis*, ce qui serait tant simpliste que dangereux.

En définitif, les droits de planter sont-ils des droits réels ou personnels ? La comparaison avec le permis de construire, déjà abordée, ainsi qu'avec les quotas d'émission de gaz à effet de serre, nous offre des éléments supplémentaires pour répondre à cette question.

Dans les années 1980, il était accepté que les permis de construire fussent des autorisations administratives concédées à titre personnel, comme en témoigne l'affaire *SCI Les Alysamps*¹⁰⁰. Dans cette décision, le Conseil d'Etat posait la solution suivante : « lorsque la responsabilité d'une construction est transférée du titulaire du permis de construire à une autre personne, le permis n'est transféré à cette dernière personne qu'à la suite d'une décision administrative modifiant, sur demande, le permis initial en ce qui concerne l'identité de son titulaire ». Par exemple, une société a obtenu un permis de construire sur un terrain qu'elle envisage de vendre. L'acquéreur ne pouvait pas procéder à la réalisation des bâtiments sur le terrain sans avoir préalablement obtenu l'autorisation administrative. La simple cession du terrain n'impliquait pas la contemporaine cession du permis de construire. Le caractère personnel était ainsi déduit du fait que la cession du permis est subordonnée à la modification du sujet comme en étant titulaire.

La jurisprudence a ensuite connu un revirement, consacré dans un nouvel arrêt du Conseil d'Etat. En effet, en 2004 le Conseil reconnaît cette fois la nature réelle des permis de construire¹⁰¹. Le raisonnement suivi par le Conseil est le suivant : le permis de construire n'est pas délivré à raison de la personne qui le demande mais en considération du projet de construction. Cela ouvre la porte à la faculté de procéder à son transfert¹⁰². Cette position a été réitérée dans une autre décision du Conseil d'Etat, accueillie par la doctrine comme une

¹⁰⁰ CE, 25 avril 1980, JurisData n° 1980-600109.

¹⁰¹ CE, 20 Octobre 2004, JurisData n° 2004-067449 (affaire *Sci logana*).

¹⁰² Voici un extrait de la décision du Conseil d'Etat : « c'est bien parce que le permis de construire sanctionne uniquement la conformité aux règles d'urbanisme d'un projet de construction que l'on peut admettre que ce permis soit transféré à un tiers au Cours de sa période de validité, sans qu'il soit besoin d'instruire et de délivrer un nouveau permis. »

confirmation de la nature réelle du permis de construire¹⁰³. Mais la doctrine ne s'est pas bornée à consacrer la nouvelle position jurisprudentielle. Un commentateur a souligné qu'« une tendance générale se dessine [...] à donner aux autorisations administratives le statut de biens marchands »¹⁰⁴. Comme le permis de construire, d'autres autorisations administratives acquièrent la nature réelle (et sont, par conséquent, susceptibles de transfert). Dans ce sens, les quotas d'émission de gaz à effet de serre sont aujourd'hui cessibles à titre onéreux, par le mécanisme de sanction financière mis en place par une ordonnance de 2004¹⁰⁵. D'ailleurs, il y a certains qui n'ont pas hésité à clamer la naissance d'« un marché de nouveaux droits réels »¹⁰⁶ (sans nécessairement y attribuer une valeur positive). Au-delà de tout commentaire concernant l'opportunité de cette interprétation, il est actuellement indéniable que la nature réelle des autorisations administratives s'accompagne toujours de leur cessibilité.

Les droits de planter appartiennent bien à la catégorie des droits réels, comme l'on pourra déduire du débat concernant leur nature patrimoniale¹⁰⁷.

A ce stade, ce qui est intéressant est qu'en dépit de leur indéniable originalité, on peut néanmoins interpréter ces droits selon les outils de distinction que le Code civil nous offre actuellement, autrement dit ceux du droit des biens. Conformément au souhait de la majorité de la doctrine ainsi que de la

¹⁰³ Y. STRILLOU, *Le caractère personnel des dérogations d'urbanisme : Conclusions sous Conseil d'Etat, 25 juillet 2007, Ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement c/ Caballero, n° 277960, in RFDA 2007, p. 1241 – 1243.*

¹⁰⁴ Y. JEGOUZO, *Les autorisations administratives vont-elles devenir des biens meubles ?*, in AJDA, 2004, p. 945. Autant symptomatique est le titre d'un article écrit par M. MOLINER-DUBOST, *Requiem pour le principe d'incessibilité des autorisations administratives*, in AJDA 2004, p. 2141.

¹⁰⁵ Il s'agit de l'ordonnance n° 2004-330 du 15 avril 2004, dont les dispositions ont été codifiées dans le Code de l'environnement à l'article L. 229-5 et suivants. F. BRENET, *La patrimonialisation des autorisations administratives - Réalités et implications*, in RFDA, août 2007, étude 14, n° 14, explique le fonctionnement du système introduit par ladite ordonnance : « on sait qu'à la fin de chaque année, l'exploitant de l'installation doit remettre à l'État un nombre de quotas égal à la quantité de gaz à effet de serre émis. Si les émissions sont supérieures aux quotas attribués, l'exploitant doit alors acheter la différence sur le marché et dans le cas contraire, il peut soit conserver un droit à quotas pour l'année suivante, soit vendre les quotas en surplus. [...] En effet, si les quotas étaient dépourvus de toute valeur, les opérateurs en excédent auraient moins intérêt à les mettre sur le marché. »

¹⁰⁶ R. PEYLET, *Un marché de nouveaux biens meubles, les quotas d'émission de gaz à effet de serre*, in RJEP, 2005, p. 213.

¹⁰⁷ *Infra* paragraphe 6.

jurisprudence de la *CourEDH*¹⁰⁸, les droits sont des biens¹⁰⁹ : c'est à partir de là qu'on poursuivra l'exégèse de la nature juridique des droits de planter.

Une autre question se pose : les droits de planter sont-ils des meubles ou des immeubles ?

5. Le caractère mobilier ou immobilier des droits de planter

L'entité constituant la base physique des droits de planter est, principalement, la terre de vigne entendue comme culture pérenne. En même temps, il faut aussi analyser le rôle des plants de vigne qui la composent.

Aux termes de l'article 517 du Code civil, les biens sont immeubles soit par leur nature, soit par leur destination ou enfin par l'objet auquel ils s'appliquent. Concernant la terre de vigne, son caractère immobilier est sanctionné par l'article 518 du Code civil : « les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature ». Les plants de vigne sont aussi des biens immeubles par nature, selon l'article 520 du Code Civil (« les récoltes pendantes par les racines et les fruits des arbres non encore recueillis sont pareillement immeubles »).

Il faut maintenant observer que la théorie de l'accession (article 552 : « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ») rattache les plants de vigne à la terre, qui est pour l'instant l'entité physique immobilière qui nous intéresse pour détecter le caractère mobilier ou immobilier des droits de planter¹¹⁰.

¹⁰⁸ CEDH, 9 octobre 1979, Requête n° 6289/73, affaire *Airey c/ Irlande*. Dans ce jugement, la Cour affirme sa vision dynamique du droit, qui englobe le concept de biens et que l'on doit interpréter « à la lumière des conceptions prévalant de nos jours dans les sociétés démocratiques ». La Cour a repris par la suite cette formule dans plusieurs décisions (CEDH, 26 juin 1986, Requête n° 8543/79 ; 8674/79 ; 8675/79 ; 8685/79, affaire *Van Marle et autres c/ Pays-Bas*).

¹⁰⁹ L'Association H. CAPITANT des Amis de la Culture Française a récemment achevé un avant-projet de loi portant réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens : dans ce texte – présenté lors d'un colloque à Lyon, le 4 décembre 2008 – on a voulu sauter à pieds joints la formule « les biens et les droits ». Dans la proposition de rédaction du Livre II, cette expression – considérée comme une ambiguïté fréquente dans la législation française – est remplacée par les seuls mots « les biens » (http://www.chairejlb.ca/pdf/avant_projet_reforme.pdf).

¹¹⁰ Sur la théorie de l'accession, voir les développements *infra* Deuxième Partie.

Quel est, donc, le rapport entre les droits de planter et le sol ? L'article 526 du Code civil, qui liste les immeubles par objet : « l'usufruit des choses immobilières ; les servitudes ou services fonciers ; les actions qui tendent à revendiquer un immeuble ». Certes, les droits de planter ne figurent pas dans cette énumération, qui cependant n'est pas exhaustive ; davantage, la jurisprudence a eu le soin de préciser qu'une autorisation administrative peut bien revêtir une nature immobilière (Cass. civ. 15 juillet 1952¹¹¹). Cette première interprétation fait des droits de planter des biens immeubles par nature¹¹².

D'autres auteurs¹¹³ optent plutôt pour le caractère mobilier des droits de planter, s'appuyant sur l'article 528 du Code civil (« sont meubles par leur nature les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre »). Si la mobilité est l'élément sanctionnant la nature mobilière d'un bien, le fait que les droits de planter soient librement cessibles en ferait des biens meubles par nature. Le droit de plantation nouvelle ou de replantation apparaît donc comme un meuble incorporel détachable de l'immeuble pour lequel il a été attribué. Ces commentateurs s'accrochent à des indices valorisant leur position : les droits de replantation transférés à titre gratuit sont soumis au régime des donations mobilières, ils échappent aux formalités de la publicité foncière, se rapprochent avec les fonds de commerce (ce qu'on a déjà évoqué¹¹⁴), etc. Bref, ils conserveraient leur nature mobilière indépendamment de la liaison physique instaurée avec la vigne, intermédiaire obligé entre l'autorité qui concède l'autorisation et son bénéficiaire.

Cette deuxième interprétation ne peut être retenue : *in primis* à cause du choix inexact de l'article 528 du Code précité pour soutenir leur caractère mobilier ; ensuite, la jurisprudence a affirmé à plusieurs reprises le caractère immobilier

¹¹¹ En l'espèce, il s'agissait du droit d'exploiter une source d'eau minérale.

¹¹² J.-J. CARRE, *Plantation par le preneur sur le sol du bailleur – Droits de chacune des parties sur la plantation et sur le droit de plantation*, in *RD rur.*, octobre 1997, p. 493.

¹¹³ M. GENINET, *Du droit de planter la vigne*, *op. cit.*, p. 1. P. DEVARENNE, *Nature juridique*, *op. cit.*, p. 323. A. DE BROSESSE, *Droits de replantation et droit rural*, in *Bull. AIDV*, avril 2002, n° 28.

¹¹⁴ *Supra* note 99.

des droits de planter, ce qui appert comme une donnée actuelle et indiscutable¹¹⁵.

Premièrement, l'article 528 précité ne constitue pas la juste base juridique puisqu'il ne concerne que les biens corporels meubles par nature, ce qui est limitant dans la mesure où cela ne prend pas en compte que les droits de planter sont des autorisations administratives et pourtant leur vocation à la transportabilité joue un rôle marginal. Il faut plutôt constater que « l'état actuel de la chose détermine sa qualité actuelle de meuble ou d'immeuble » (Cass. civ. 2 février 1842 ; Cass. civ. 3 juillet 1844). Il semblerait donc plus correct de les concevoir comme des biens tantôt meubles tantôt immeubles, selon qu'il s'agisse de droits de plantation ou de replantation : lorsque la vigne va être plantée, le droit de planter est immeuble puisqu'il se rapporte au terrain agricole, sans lequel ce droit n'aurait évidemment pas de raison d'existence. En revanche, lorsque la vigne est arrachée au terrain, le droit de replanter basculera parmi les biens meubles. Mais cela ne sera qu'une situation temporaire. En fait, le droit de replantation pourrait retrouver sa vocation immobilière dès le ré-enracinement des plants de vigne. Cette solution a été élaborée par la jurisprudence¹¹⁶ et soutenue en doctrine¹¹⁷.

Deuxièmement, la jurisprudence de la Haute juridiction a poussé plus loin cette troisième interprétation, ce qui nous amène à l'étape finale du présent débat : on connaît un revirement et, ensuite, la consécration du caractère immobilier des droits de planter.

Le revirement est marqué par l'affaire *Dethune c/ Déthune* du 17 avril 1996¹¹⁸ qui a cassé l'arrêt de la CA de Reims, 9 février 1994. Dans ce dernier arrêt on affirmait que « les droits de plantation et leurs corollaires, les droits de replantation après arrachage, doivent être considérés comme ayant un caractère mobilier »¹¹⁹. Au contraire, les magistrats de la Cour de cassation ont exclu une éventuelle nature mobilière. En plus, ils ont eu le soin de préciser que les droits

¹¹⁵ J.-M. BAHANS, M. MENJUCQ, *Droit de la vigne et du vin*, *op. cit.*, p. 188.

¹¹⁶ Cass. 3^e civ., 7 avril 1994, Bull. civ. n° 77, Cass. 3^e civ., 23 mai 1995, n° 92-21.358, Bull. civ. n° 129.

¹¹⁷ J.-J. CARRE, *Plantation par le preneur sur le sol du bailleur*, *op. cit.*, p. 494, B. PEIGNOT, *Bail rural : droit de replantation et indemnisation*, in *Rev. Loyers*, 2000, p. 417 – 418.

¹¹⁸ Cass. 3^e civ., 17 avril 1996, *cit.*

¹¹⁹ Cette position était soutenue par M. GENINET, *Note, op. cit.*, p. 410.

de planter ne peuvent s'attribuer à un exploitant agricole seulement en considération de sa personne, qu'il soit propriétaire ou fermier. On voit ici les prodromes du refus du caractère personnel – *intuitu personae* – des droits de planter (ce débat ultérieur, affronté dans l'affaire *Dethune c/ Déthune*, sera repris dans l'étude des différentes théories de l'accession¹²⁰ et d'autres situations qui sont intimement liées¹²¹).

La consécration du caractère immobilier se fait complète par les arrêts *de Villard*¹²² et *Jaillant c/ Époux Therney*¹²³ (qui seront analysés plus loin¹²⁴). La Cour de cassation rattache les droits de planter « exclusivement au fond supportant l'exploitation viticole » et non à la personne de l'exploitant, bénéficiaire des autorisations administratives. Cela implique de façon irréfutable que ces droits constituent des accessoires immobiliers du fonds immobilier car ils s'y « incorporent par la plantation des plants de vignes dont ils sont l'indissociable accessoire »¹²⁵. Ce rattachement a lieu en vertu de la règle *accessorium sequitur principale*, qui vaut tant pour les droits de plantation que pour ceux de replantation.

Enfin, les droits de planter ont-ils une valeur vénale ?

6. Patrimonialité ou extra-patrimonialité des droits de planter¹²⁶

Comme toute notion juridique, les droits de planter jouent un rôle plus ou moins important en proportion de leur poids économique sur l'échiquier social¹²⁷. Si

¹²⁰ *Infra* Deuxième Partie, paragraphes 4, 5, 6 et 7.

¹²¹ Notamment, la querelle sur la patrimonialité ou non des droits de plantation (et donc leur confrontation avec les « droits de produire ») ainsi que le sort des plantations en fin de bail. Ces deux arguments feront respectivement l'objet du paragraphe 6 et de la Deuxième Partie.

¹²² Cass. 3^e civ., 29 mars 2000, n° 98-18.974, Bull. civ., n° 71.

¹²³ Cass. 3^e civ., 24 mars 1999, n° 97-14.303, Bull. civ., n° 77.

¹²⁴ Respectivement dans le paragraphe 6, sous-paragraphe a, et dans la Deuxième Partie, paragraphe 7, sous-paragraphe b.

¹²⁵ CA Amiens, 6 mars 2000, in *Dict. perm. entr. agr.*, Bull. civ. n° 317, arrêt rendu sur renvoi après cassation par l'arrêt Cass. 3^e civ., 18 novembre 1998 (affaire *Mme Hautus c/ Sacy*), Bull. civ. n° 217. A cet arrêt on consacre une analyse spécifique *infra* Deuxième Partie, paragraphe 6, sous-paragraphe d.

¹²⁶ Sur la méthode générale d'évaluation du prix des plantations, H. CARTEL, *L'émergence des valeurs incorporelles*, op. cit., p. 29.

¹²⁷ M. GENINET, *Du droit de planter la vigne*, op. cit., p. 1.

on a connu une époque dans laquelle ils étaient de simples autorisations sans valeur patrimoniale, aujourd'hui on pourrait bien les voir figurer dans les comptes de liquidations matrimoniales ou successorales. On l'a anticipé dans l'Introduction : dès que les droits de planter ont été contingentés, leur rareté a *sic et simpliciter* provoqué l'augmentation de leur valeur dans les vignobles les plus prospères (en langage économique, on parlerait du mécanisme d'utilité-rareté).

S'agissant de déterminer le caractère patrimonial ou extrapatrimonial des droits de planter, on a connu de très fortes divergences, qui ont à l'origine une double question. D'une part la jurisprudence de la Cour de cassation assimile les droits de planter aux « droits de produire ». De sa part, la doctrine était gênée par cette analogie *tout court* car essentiellement les « droits de produire » sont des droits de nature extrapatrimoniale, alors que les droits de planter, étant cessibles¹²⁸, ont forcément une nature patrimoniale. D'autre part, la prétendue non-patrimonialité des droits de planter a suscité le refus du juge communautaire, cette orientation n'étant pas conforme aux dispositions communautaires contenues dans le Règlement (CE) N° 1493/1999 du Conseil du 17 mai 1999 (entérinées aujourd'hui dans la dernière OCM vitivinicole).

L'affirmation de la nature non-patrimoniale des droits de planter est donc à l'origine d'un vaste débat, qui a vu la jurisprudence se heurter à celle du Luxembourg¹²⁹, et qui a vu les commentateurs se ranger en deux parties¹³⁰.

D'un côté, certains n'acceptent pas que les droits de planter puissent constituer une amélioration culturelle au visa de l'article L. 411-69 du Code rural¹³¹. Cette disposition prévoit qu'à l'expiration du bail rural, le fermier (preneur) est créancier d'une indemnité dont la cause est la plus-value apportée au fond par

¹²⁸ *Supra* paragraphe 2, où l'on cite l'article L. 124-2 du Code rural.

¹²⁹ A savoir, l'affaire *Wachauf*, *infra* paragraphe 6, sous-paragraphe b.

¹³⁰ Avec l'illustre exception du Président de la Troisième Chambre Civile de la Cour de Cassation, qui souhaite une harmonisation entre ces deux « familles » de droits : « les droits de replantation procèdent, comme les quotas laitiers ou betteraviers, de la catégorie des droits de production qui, en tant que tels, ne sont pas dans le commerce mais tendent à réguler la production de denrées particulières. Cette constatation n'impose cependant pas nécessairement que leur régime juridique soit identique, compte tenu notamment de leur différence de nature qui tient à la durée de la production du vignoble et à la lourdeur de l'investissement nécessaire pour produire » (J.-F. WEBER, *La perte des droits de replantation ne constitue pas une dégradation du fonds loué*, in *D.* 2001, p. 1826 – 1827.

¹³¹ C. PITAUD, D. ROCHARD, *Actualité*, in *RD rur.*, juin – juillet 2000, p. 310.

son exploitation, indemnité que le propriétaire (bailleur) sera tenu de lui verser. Or, l'article L. 411-71 du Code rural fait une liste exhaustive des éléments qui valorisent le fonds rural et qui donc ouvrent droit à l'indemnité en faveur du preneur sortant : tous les bâtiments et ouvrages incorporées au sol, des travaux divers « entraînant une augmentation du potentiel de production du terrain »¹³² ainsi que d'autres formes d'amélioration foncière. Ces sont les améliorations culturelles qui, organisées selon un corps de règles bien précises, permettent de fixer la somme due au preneur pour la plus-value apportée au fond.

Quant aux plantations, l'article L. 411-71 du Code rural établit que « l'indemnité [...] en ce qui concerne les plantations, elle est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'œuvre [...] sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations »¹³³. Cette clause a été interprétée restrictivement par ceux qui optent pour la non-patrimonialité des droits de planter, puisque le législateur retiendrait que seuls les travaux de main d'œuvre que le preneur a engagé sur les plants de vigne peuvent apporter une amélioration culturelle. En revanche, les droits de planter sont des autorisations administratives, expression même de la puissance publique et donc quelque chose hors commerce¹³⁴. En plus, le principe de gratuité des actes administratifs empêcherait toute forme de valorisation de l'exploitation du bailleur. Partant, l'article L. 411-71 ne saurait reconnaître aux droits de planter la capacité de dégager une plus-value au profit du bailleur et, par conséquent, leur caractère patrimonial serait à exclure.

De l'autre côté, il y a ceux qui défendent la nature patrimoniale des droits de planter puisque cela reflète le rôle occupé actuellement par les autorisations administratives. Malgré les objections susvisées, force est d'admettre que les autorisations administratives sont devenues « un élément de calcul économique et un objet de spéculation »¹³⁵ et il n'est pas douteux non plus qu'aujourd'hui elles revêtent une forme plus vénale qu'auparavant. Pour cela, la non-

¹³² Article L. 411-71 du Code rural, 1^{er} alinéa, 3^o.

¹³³ Article L. 411-71 du Code rural, 1^{er} alinéa, 2^o.

¹³⁴ Pour employer les termes de l'article 1128 du Code civil : « Il n'y a que les choses qui sont dans le commerce qui puissent être l'objet des conventions ».

¹³⁵ F. BATAILLER, *Les « beati possidentes » du droit administratif (Les actes unilatéraux créateurs de privilèges)*, in *RD publ.* 1965, p. 1055.

patrimonialité des droits de planter serait plutôt une analyse distante du contexte socio-économique actuel, engendrant un décalage aberrant entre le droit et la réalité¹³⁶.

La réponse à ce débat doit être ainsi recherchée d'emblée en comparant les droits de planter aux droits de produire, tout en tenant compte de leur nature extrapatrimoniale (a) ; deuxièmement, on ne peut pas ignorer le considérable apport du droit communautaire vitivinicole à la querelle (b).

a. Les droits de planter sont-ils des droits de produire ?

Au premier chef, il faut cerner la portée de ces « droits de produire » selon la doctrine (I), pour ensuite comprendre quelle est la base choisie par la jurisprudence pour les rapprocher aux droits de planter (II).

I – Qu'est-ce que c'est qu'un « droit de produire » ? Il s'agit d'une autorisation conférant au bénéficiaire la faculté de réaliser une certaine production agricole (blé, pommes de terre, betteraves, etc.)¹³⁷. Jusque-là, rien ne serait plus facile que d'y inscrire aussi les droits de planter. Comme on verra après, la jurisprudence a rapproché les droits de planter aux contingents – plus fréquemment appelés quotas – laitiers et à ceux betteraviers (deux typologies de « droits de produire »). Néanmoins ce prétendu rapprochement n'est pas exact en raison notamment de trois points de divergences manifestes que la doctrine a mis en évidence.

En premier lieu, les droits de planter confèrent licéité à l'exploitation, au sens que le requérant pourra y accéder seulement après leur obtention et dans la limite indiquée par l'autorité publique : c'est une forme de canalisation de la production à venir¹³⁸. En revanche, les quotas ont la fonction d'interdire leur commercialisation au-delà d'une quantité qui, elle-seule, sera considérée licite : c'est une forme de limitation de la production existante. Par exemple, les quotas laitiers sont des quantités de référence que le producteur peut livrer

¹³⁶ J. GIRAUDOUX, *La Guerre de Troie n'aura pas lieu*, Paris, 1972, II Acte, Scène V.

¹³⁷ C. DUPEYRON, J.-P. THERON, J.-J. BARBIERI, *Droit agricole : droit de l'exploitation*, Paris, 1994, vol. I, n° 550, p. 353.

¹³⁸ La seule exception étant celle de vignes destinées à la production de vin dont la finalité exclusive est la consommation personnelle familiale.

annuellement à un acheteur ; en cas de dépassement de ces quantités, le producteur pourra être durement taxé¹³⁹. Plus que de « droits de produire », les quotas sont plutôt des « droits de vendre », ce qui affaiblit déjà une quelconque ressemblance avec les droits de planter (à la limite, on pourrait prêter exceptionnellement une ressemblance aux quotas la limitation – en hectolitres par hectare – que l'autorité française impose aux AOC¹⁴⁰).

En deuxième lieu, quotas et droits de planter sont radicalement différents pour l'objet auquel s'appliquent (les premiers portant sur des meubles et les seconds sur des immeubles).

En troisième lieu, si l'on peut affirmer la valeur vénale des droits de planter, on ne peut pas dire la même chose des droits de produire. Le droit de réaliser des plantations nouvelles ou de replanter suite à arrachage est en fait susceptible de dégager une valeur économique, comme officialisé par quelques arrêtés préfectoraux tels celui de la Charente-Maritime du 30 novembre 1984 ou celui de la Gironde en date du 23 décembre 1991. Ces deux textes prévoyaient une indemnité supplémentaire et distincte de l'indemnité due au preneur sortant pour les droits de planter que celui-ci éventuellement laissait en fin de bail au bailleur¹⁴¹. Les droits de planter seraient alors « une valeur économique nouvelle qui enrichit le patrimoine de son titulaire »¹⁴², ce qui justifierait la possibilité de les céder à titre onéreux (consacrée aujourd'hui dans l'article L. 124-2 du Code rural). Autrement dit, les droits de planter non seulement dégagent une valeur économique mais ils sont aussi susceptibles de devenir une marchandise.

¹³⁹ Cette pratique a été introduite par l'Union Européenne pour la première fois en 1984, dans le cadre de la Politique Agricole Commune, avec l'objectif de limitation programmée des quantités de produits (V. BARABE-BOUCHARD, M. HERAIL, *Droit rural*, Paris, 2007, p. 13 – 14). Sur l'avenir des droits de produire au regard du droit communautaire et du droit international, L. LORVELLEC, *Ecrits de droit rural et agroalimentaire*, Paris – Nantes, 2002, p. 235 – 243.

¹⁴⁰ Encore que la finalité de la réglementation des AOC est complètement différente de celle des quotas, puisqu'elle vise à garantir la qualité du produit, alors que les quotas se bornent à la réduction de la quantité (E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, « *Passe encore de bâtir ; mais planter ...* », in *D.* 2000, p. 709. En définitive, cette analogie est loin d'être évidente, comme expliqué en trois points par E. AGOSTINI, *Père Noë*, *op. cit.*, p. 320.

¹⁴¹ F. ROUSSEL, *Affirmation du rattachement à l'exploitation viticole des droits de (re)plantation*, in *JCP G*, février 1997, II, 22783, n° 12.

¹⁴² L. LORVELLEC, *L'ouverture sur les marchés et le patrimoine professionnel de l'agriculteur*, in *RD rur.*, avril 1987, p. 166.

En revanche, les droits de produire ne présentent pas le même paradigme. Ils semblent constituer une valeur économique : poser une limite aux quantités qu'un producteur de lait peut livrer n'exclut pas que la production existante ne dégage pas une valeur économique. Néanmoins, les droits de produire ne sont pas susceptibles d'enrichir celui qui en est titulaire (autrement leur perte ouvrirait droit à une indemnité compensatrice, ce qui n'est pas le cas¹⁴³). Peut-on envisager la nature économique des droits de produire sans leur attribuer pour autant une valeur vénale ? La réponse donnée par la doctrine est positive car on connaît déjà d'autres droits qui ont cette même caractéristique¹⁴⁴. Prenons l'exemple du bail rural : l'exploitation qui est confiée au preneur constitue, en quelque sorte, son « enrichissement », sans que celui-ci puisse le monnayer (le bail rural est incessible). Encore, en matière d'assurance, l'ISF¹⁴⁵ est calculé à partir de la valeur vénale des biens de l'assuré qui ne sont pas à vendre (d'ailleurs, les droits de succession sont établis sur la même base pour une transmission à titre gratuit). Tout compte fait, on peut parfaitement concevoir qu'un droit puisse avoir une valeur économique sans avoir pour autant de valeur vénale. Dans cette ligne, la valeur vénale des droits de produire est exclue en doctrine¹⁴⁶.

Il faut maintenant connaître la position de la jurisprudence, qui n'a jamais mis en discussion la non-patrimonialité des droits de produire¹⁴⁷. Plutôt, la Haute juridiction a assimilé les droits de planter aux droits de produire. On connaît, en fait, des décisions de la Troisième Chambre Civile de la Cour de cassation qui excluaient aussi la nature patrimoniale des droits de planter. A ce point, il

¹⁴³ *Infra* le sous-point II qui suit.

¹⁴⁴ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, « *Passe encore de bâtir*, *op. cit.*, p. 712.

¹⁴⁵ Impôt de solidarité sur la fortune, dont la discipline est détaillée par F. DOUET, *Précis de fiscalité des assurances et des indemnités*, Paris, 2011, p. 129 – 136.

¹⁴⁶ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, « *Passe encore de bâtir*, *op. cit.*, p. 710. Néanmoins M. BOOM-FALLEUR, *Le point sur les quotas laitiers*, in *RD rur.*, juin – juillet 1990, p. 300, fait noter qu'au Royaume Uni, par exemple, les quotas laitiers ont parfois fait l'objet cessions temporaires pour une durée de douze mois.

¹⁴⁷ Pour les quotas laitiers, Cass. 3^e civ., 23 mai 1995, *cit.*, Cass. 1^e civ., 14 janvier 1997, Bull. civ. n° 12. Pour les quotas betteraviers, Cass. 3^e civ., 3 avril 1996, n° 94-13.994, Bull. civ. n° 98. Les motivations de ces trois arrêts ont été reprises pour justifier la nature extrapatrimoniale des droits de planter.

convient d'analyser le *ratio* de cette jurisprudence et, surtout, les raisons pour lesquelles les décisions de la Cour ont été critiquées comme peu réalistes¹⁴⁸.

II – Lors de l'expiration du bail pour quelque cause que ce soit, on a vu comment le fermier a le droit de percevoir une indemnité si, par son travail et ses investissements, il a « apporté des améliorations au fonds loué »¹⁴⁹. Or, l'attribution d'un contingent betteravier ne peut constituer une amélioration culturelle : le fermier n'aura aucun titre particulier à prévaloir en fin de bail¹⁵⁰. Un arrêt en déduit que l'abandon du contingent par le fermier n'ouvre droit à aucune indemnité au propriétaire pour la réparation du préjudice subi, s'il ne démontre pas l'impossibilité d'obtenir des nouvelles quantités de référence¹⁵¹ ; il est jugé pareillement que la création par le fermier de quotas laitiers ne peut constituer une amélioration culturelle¹⁵². Cela apparaît logique : si le fermier n'a pas droit à une indemnité de sortie compensatrice de l'apport des quotas, il ne pourra pas être assigné en justice en cas de perte à raison de sa négligence.

Donc, une terre dépourvue de quotas, quoique « dévalorisée » conserve néanmoins son utilité soit comme pâture, soit comme espace de labour agricole (on a vu, en fait, que les droits de produire constituent quand même une valeur économique). C'est-à-dire qu'ici le mécanisme de l'article L. 411-72 du Code rural¹⁵³ ne joue pas.

A l'inverse, il devrait jouer pour le viticulteur s'il arrache les pieds de vigne et donc porte sans doute atteinte au fonds qui les incorporait. En termes pratiques, la terre de vigne « nue » ne peut recevoir d'autre culture que la vigne¹⁵⁴. La valeur patrimoniale des droits de planter semblerait assurée, par opposition aux « droits de produire ».

¹⁴⁸ *Supra* note 136, ce qui constitue une emprunte à la littérature théâtrale.

¹⁴⁹ Article L. 411-69 du Code rural.

¹⁵⁰ P. OURLIAC, *L'indemnité du preneur sortant*, in *RD rur.*, décembre 1993, p. 483 – 484.

¹⁵¹ Cass. 3^e civ., 2 décembre 1992 (affaire *De Ver Delhan des Molles*), n° 89-21.055, JurisData n° 1992-003209.

¹⁵² Tgi Angers, 10 septembre 1993 (affaire *Aubert*), JurisData n° 1993-049797.

¹⁵³ « S'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi. »

¹⁵⁴ C. CREVEL, S. CREVEL, *Les droits de replantation : une affaire enterrée ?*, in *RD rur.*, mai 1999, p. 297.

Mais déjà à partir de l'arrêt *Dethune c/ Dethune*¹⁵⁵ la Cour de Cassation nous laisse entendre l'exact contraire ! Le rapprochement des droits de planter et des quotas¹⁵⁶ est davantage réaffirmé dans l'arrêt *de Villard*, les magistrats statuant que : « les droits de plantation et replantation sont exclusivement attachés au fond supportant l'exploitation viticole donnée à bail et ne constituent pas en eux-mêmes une amélioration culturale pouvant donner lieu à indemnité »¹⁵⁷. Cette continuité est accentuée par l'arrêt *Mazoyer*¹⁵⁸ qui raisonne selon la même logique mais, cette fois-ci, au détriment du bailleur : « la perte des droits de replantation nés d'un arrachage résultant de leur péremption, ne peut constituer en elle-même une dégradation du fonds loué, et ne peut ouvrir droit au profit du bailleur, à une indemnité dans les conditions de l'article L. 411-72 du Code rural ». La Haute juridiction a ici marqué la volonté réitérée de ne pas entrer dans un processus de valorisation des droits de planter et ainsi de ne leur reconnaître aucune valeur patrimoniale. D'un point de vue économique, la solution retenue par les arrêts ci-dessus est, selon certains, aberrante parce que contraire à l'équilibre économique entre les parties. Imaginons un fermier qui obtient de l'administration les droits de plantation pour réaliser des vignes : en les exerçant sur les terres louées, il enrichit considérablement le propriétaire (dont le patrimoine s'accroît des droits de replantation). En fin de bail, il est privé tant de la faculté de reprendre ses droits pour éventuellement recréer une vigne en d'autres lieux, que d'être indemnisé de la perte subie¹⁵⁹.

¹⁵⁵ Cass. 3^e civ., 17 avril 1996, *cit.*

¹⁵⁶ J.-F. WEBER, *Droits de replantation et bail rural : conclusions de l'avocat général dans l'affaire Dethune* (Cass. 3^e civ., 17 avril 1996), in *RD rur.*, 1996, p. 225 – 226 : « effectivement, les droits de replantation de vignes soumis à autorisation administrative ne paraissent devoir relever [...] d'une catégorie qui pourrait s'intituler « les droits de production » au même titre que les quotas laitiers ou betteraviers ».

¹⁵⁷ Cass. 3^e civ., 29 mars 2000, *cit.*, à ce titre commenté par B. PEIGNOT, *Bail rural, op. cit.*, p. 419 – 420, qui souligne : « la Haute juridiction n'écarterait pas, par principe, la possibilité d'une indemnisation du preneur en fin de bail, au titre des droits de [planter] encore que la question ne lui avait pas été encore posée. L'occasion de se prononcer sur ce point lui a été donnée par la présente affaire ».

¹⁵⁸ Cass. 3^e civ., 12 juillet 2000, n° 98-18.048, *Bull. civ.* n° 142.

¹⁵⁹ J. LACHAUD, *Aspects juridiques et financiers des droits de plantation*, in *Ann. loyers*, juillet 2000, p. 1160 – 1161. A ce titre, B. PEIGNOT, *Bail rural, op. cit.*, p. 421, observe correctement que le moyen d'éviter une telle injustice consiste « pour le preneur évincé à prétendre que le transfert de propriété des vignes au profit du bailleur s'accompagne d'une aliénation forcée du permis de planter. S'agissant de deux opérations distinctes, rien d'interdirait que la seconde intervienne à titre onéreux », le prix étant fixé à l'amiable par voie de convention ou par le juge, en cas de difficulté. Ce transfert du « permis de planter », au même titre que

Quelles sont maintenant les dispositions communautaires qui ont influencé les droits de planter ?

b. Les dispositions de droit communautaire

Des sources internes montrent que le législateur national avait su reconnaître la richesse économique dégagée par les droits de replantation, bien avant des réformes communautaires. Ces sources préconisent ainsi l'évolution législative (déjà acquise¹⁶⁰) qui a progressivement amené à la libre cession des droits de replantation. Il s'agit notamment d'une décision de la Cour de cassation qui en 1959 affirma que : « le droit de replantation est un droit patrimonial pouvant faire l'objet d'une cession »¹⁶¹. Cette jurisprudence, en pleine opposition avec la loi applicable à l'époque (décret du 30 septembre 1953, établissant l'inaliénabilité des droits de replantation), fut néanmoins défendue par le décret n° 64-463 du 26 mai 1964¹⁶².

Le juge communautaire a manifesté dans l'affaire *Wachauf*¹⁶³ ses doutes quant à la nature extrapatrimoniale des droits de planter (le décret du 25 février 1987 venait juste d'entrer en vigueur¹⁶⁴). Ce ne sont que les prémisses de la réglementation apparue peu après : le Règlement (CE) N° 1493/1999 affirme expressément que « les droits de replantation peuvent être transférés, en tout ou en partie, à l'intérieur du même Etat Membre »¹⁶⁵, ce qui permet désormais d'agrandir une exploitation viticole en utilisant des droits provenant d'un arrachage effectué ailleurs.

l'autorisation de conduire un taxi ou une licence de débits de boisson, s'avère comme une énième confirmation de la nature patrimoniale des droits de plantation.

¹⁶⁰ *Supra* paragraphe 2.

¹⁶¹ Cass. 1^{er} civ., 2 novembre 1959, Bull. civ. n° 452.

¹⁶² Qui autorisa les transferts des droits de replantation sous contrôle professionnel (J.-M. BAHANS, M. MENJUCQ, *Droit de la vigne et du vin*, *op. cit.*, p. 186). *Supra* note 73.

¹⁶³ CJCE, 13 juillet 1989, affaire *Wachauf*, in *Recueil*, 1989, p. 2509.

¹⁶⁴ Adopté pour se conformer au Règlement (CEE) N° 822/87, deuxième OCM vitivinicole, qui a introduit la procédure d'autorisation de transfert entre deux exploitations distinctes (ce qui constitue un contrôle sur la cession, qui laisse entendre implicitement la faculté de céder les droits). Ensuite, cette procédure a été étendue aux transferts au sein d'une même exploitation par le décret n° 89-263 du 25 avril 1989, qui a ajouté un article 35 *ter* au décret de 1953 : « à l'intérieur d'une même exploitation, toute replantation de vignes à produire du vin d'appellation d'origine est soumise à l'autorisation ».

¹⁶⁵ Article 4, paragraphe 4.

De plus, est institué le mécanisme de Réserve nationale des droits de planter, réglé par le droit communautaire mais dont la gestion est confiée aux Etats Membres. C'est un véritable barème de distribution visant leur octroi équilibré par zone de production, dressé par la Commission sur la base des statistiques du potentiel vitivinicole des différents pays. L'institution de cette Réserve démontre la volonté du législateur européen d'ouvrir la porte à la constitution d'un marché des droits de planter¹⁶⁶.

En l'espèce, on place sous Réserve tous les droits de plantation nouvellement créés et non encore attribués¹⁶⁷, ainsi que les droits de replantation cédés par leurs titulaires¹⁶⁸ parce qu'ils ne désirent pas s'en servir. Ces droits de plantation et replantation « disponibles » pourront être appréhendés gracieusement par des jeunes agriculteurs – n'ayant pas atteint l'âge de quarante ans¹⁶⁹ – ou véritablement achetés, « moyennant une contrepartie financière de source nationale dont le montant et les modalités sont fixés par les Etats Membres »¹⁷⁰.

Autrement dit, si autrefois les droits de planter concédés et non utilisés se dissolvaient dans le néant¹⁷¹, à partir de l'OCM vitivinicole de 1999, ils tombent dans un véritable stock. Le juge français, qui a affirmé que « la perte des droits de replantation nés d'un arrachage résultant de leur péremption, ne peut constituer en elle-même une dégradation du fonds loué »¹⁷², nie la valeur vénale des droits de plantation. En revanche, le législateur communautaire dispose l'exact contraire en admettant qu'autant les droits de plantation que ceux de replantation soient véritablement vendus, ce qui en fait des biens patrimoniaux. Le mécanisme communautaire de cessibilité présent dans le Règlement (CE) N° 1493/1999 – bien que soumis à contrôle et autorisation nationale – est le miroir de la patrimonialité des droits de planter¹⁷³. Son successeur, le Règlement (CE)

¹⁶⁶ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *Les droits de replantation, op. cit.*, p. 1816, J. LACHAUD, *Du nouveau en matière de droit de plantation ?, op. cit.*, p. 2294 – 2296.

¹⁶⁷ Article 5, paragraphe 2, lettre a).

¹⁶⁸ Article 5, paragraphe 2, lettre b).

¹⁶⁹ Article 5, paragraphe 3, lettre a), à condition qu'ils s'installent sur une exploitation viticole en qualité de chefs d'exploitation.

¹⁷⁰ Article 5, paragraphe 3, lettre b).

¹⁷¹ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, « *Passe encore de bâtir, op. cit.*, p. 711.

¹⁷² Cass. 3^e civ., 12 juillet 2000, *cit.*

¹⁷³ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, « *Passe encore de bâtir, op. cit.*, p. 710.

N° 479/2008 du Conseil du 29 avril 2008¹⁷⁴, reprend intégralement ces dispositions.

On regrettera que le législateur interne se soit refusé de résoudre cette opposition diamétrale avec le législateur communautaire¹⁷⁵, notamment lors du vote sur la loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999, intervenue à peine trois mois après. Il a fallu attendre dix ans pour que la position du droit interne se mette en phase avec l'Europe, par l'adoption du décret n° 2008-966 du 16 septembre 2008 (intervenu juste quelque mois après la dernière OCM vitivinicole).

Ce document a partiellement réécrit le Chapitre V de la partie réglementaire du Code rural, intitulé « Gestion du potentiel de la production viticole ». Désormais l'article R. 665-2 reconnaît qu' « une réserve nationale de droits de plantation [...] dispose des droits de replantation cédés à la réserve par les producteurs titulaires de tels droits, le cas échéant moyennant une contrepartie financière ». Il s'agit donc de la transposition des règles communautaires dans le droit interne, qui s'est enfin plié à la reconnaissance de la nature patrimoniale des droits de planter. L'article L. 124-2 du Code rural, cité précédemment¹⁷⁶, sublime l'équilibre restauré entre Paris et Bruxelles.

En conclusion, les choses ont changé. Si au début le législateur interdisait de faire commerce des autorisations administratives, il a ensuite dérogé à ce principe par de nombreuses hypothèses, autres qu'en matière agricole (autorisations de stationnement de taxis, licences de débit de boissons, autorisations d'urbanisme¹⁷⁷). Le phénomène des autorisations administratives a acquis une tout autre ampleur : aujourd'hui les pouvoirs publics assument pleinement l'idée qu'il puisse exister un véritable marché des droits de planter, ce qui oriente la jurisprudence de demain. Lorsque demain la Cour de cassation

¹⁷⁴ En particulier dans son article 93, paragraphe 4. Ce règlement constitue la sixième OCM vitivinicole, apparemment la dernière de son genre : dans un avenir très proche, elle devrait en effet rejoindre le cadre unique où se trouvent déjà comprimées les différentes organisations communes du marché des autres produits agricoles (aujourd'hui les deux entités sont plutôt juxtaposées). Ces évolutions sont étudiées par J.-M. BAHANS, *Un an de droit du marché vitivinicole : campagne 2009 – 2010*, in J.-F.- TRINQUECOSTE, *Le vin et ses marchés – Annales 2010*, Cenon, 2010, p. 18 – 24.

¹⁷⁵ B. PEIGNOT, *Bail rural*, *op. cit.*, p. 421.

¹⁷⁶ *Supra* paragraphe 2.

¹⁷⁷ F. BRENET, *La patrimonialisation des autorisations administratives*, *op. cit.*, n° 4.

sera appelée à se prononcer sur les enjeux économiques des droits de planter, elle appliquera forcément le contenu des règlements communautaires et du Code rural qui s'est enfin aligné¹⁷⁸.

Après avoir analysé les droits de planter, il convient désormais de s'intéresser au sort des plantations dans le cadre du bail rural.

¹⁷⁸ J.-M. BAHANS, M. MENJUCQ, *Droit de la vigne et du vin*, *op. cit.*, p. 189 – 190.

DEUXIEME PARTIE

LE SORT DES PLANTATIONS DANS LE CADRE DU BAIL RURAL

Nous n'héritons pas de la terre de nos parents ; nous l'empruntons à nos enfants.
Phrase attribuée à Antoine de Saint Exupéry¹⁷⁹

Les perspectives des droits de planter font tourner le point d'observation vers les plantations elles-mêmes, c'est-à-dire les plants de vignes dont l'enracinement est une conséquence à l'attribution des droits de planter.

INTRODUCTION

« Un octogénaire plantait. / Passe encore de bâtir ; mais planter à cet âge ! Disaient trois jouvenceaux, enfants du voisinage [...] Car, au nom des Dieux, je vous prie, / Quel fruit de ce labeur pouvez-vous recueillir ? [...] A quoi bon charger votre vie / Des soins d'un avenir qui n'est pas fait pour vous ? »¹⁸⁰. Imaginons ce vieil bonhomme qui travaille durement la terre. Les trois jeunes qui l'observent n'hésitent un seul instant à se moquer de lui, bien en lui préconisant que ses vains efforts ne l'enrichiront point. De plus, ils ajoutent : « tout cela ne convient qu'à nous ».

Si dans l'univers symbolique de Jean de La Fontaine cette fable reflète l'inexorable action du temps sur les activités humaines, elle offre aussi l'occasion de démarrer une digression juridique¹⁸¹. Comment, en fait, mettre en

¹⁷⁹ Le « site officiel Saint-Exupéry » (<http://www.antoinedesaintexupery.com/>) indique ne pas connaître d'écrit de Saint-Exupéry, publié ou non, contenant cette phrase. Néanmoins, il existe – dans l'époque où l'on écrit – une émission radio en Belgique dont le générique cite cette phrase en l'attribuant à l'écrivain français du 20^{ème} siècle.

¹⁸⁰ J. DE LA FONTAINE, *Fables*, Paris, 2002, p. 340 – 341 (*Le Vieillard et les trois jeunes Hommes*).

¹⁸¹ D'ailleurs, cette fable avait déjà inspiré des commentateurs quant au choix du titre pour un heureux article de doctrine sur l'accession viticole (E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, « *Passe encore de bâtir*, *op. cit.*, p. 709).

exergue la dimension spatiale et – surtout – temporelle des plantations d'un vignoble ? Combien est importante l'action du fermier qui travaille physiquement la vigne, par rapport au rôle de celui qui détient « seulement » la propriété du sol ? Quand il ne s'agit pas de la même personne (comme dans le cadre d'un bail rural), l'équilibre entre l'agriculteur d'une exploitation et le propriétaire de la parcelle – sur laquelle ladite exploitation est située – est très délicat. Juste à titre de comparaison, le droit musulman pousse à l'extrême la connotation morale (au sens d'utilité sociale) qui entoure le concept de bien immobilier¹⁸². Ainsi, par exemple, le fermier qui, par son travail, aura permis à une « terre morte » de devenir une « terre vivante », permet la naissance du bien en tant que tel. Autrement dit, seules les terres travaillées par un exploitant pourront faire l'objet d'une appropriation¹⁸³.

Le sol et les plantations constituent un couple physiquement indissociable. S'il est hors de son support, tout végétal est condamné à mourir ; ce n'est qu'une fois qu'il a été enraciné qu'il prend vraiment sa consistance¹⁸⁴. Deux articles du Code civil insistent bien sur ce principe : l'article 551 et l'article 552. Le premier affirme que « tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire » et le deuxième ajoute : « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ».

Si ces deux biens – le sol et les plantations – sont physiquement indivisibles, l'inconvénient naît alors du fait qu'ils sont économiquement dissociables. La terre est un bien perpétuel et, dans le droit occidental, son potentiel suffit à lui conférer une valeur, indépendamment d'une quelconque utilisation (en tant que « terre vivante »). En revanche, les plants – de vigne – ont une durée de vie limitée. Ils restent un outil de production, et comme tel leur valeur sera calculée en fonction de l'usage qui en est fait¹⁸⁵.

¹⁸² G.-H. BOUSQUET, *Précis de droit musulman*, Paris, 1963, p. 139. Cet exemple est valable pour tous les terrains agricoles et donc aussi pour les vignobles. Néanmoins, il vaut la peine de souligner la forte incidence de la religion musulmane sur la production de vin. Le Coran contient une prescription qui a entraîné historiquement la limitation de la viticulture dans une large partie du bassin méditerranéen, puisque la consommation des boissons fermentées est interdite (au contraire, la consommation du raisin reste autorisée).

¹⁸³ M. EL SHAKANKIRI, *La notion du bien dans la philosophie juridique musulmane*, in *Arch. philo. droit*, 1979, p. 67 – 70.

¹⁸⁴ J.-M. GILARDEAU, *Avant-propos*, in *RD rur.*, août – septembre 2000, p. 394.

¹⁸⁵ J. LEFEBVRE, *Leçons de droit des biens*, Paris, 2009, p. 67 – 68.

A corroborer cette condition de fait, les règles du droit privé permettent une dissociation de la propriété du sol et des plantations. Ils existent diverses solutions qui permettent une telle répartition des pouvoirs : d'une part, le sol pourrait être « découpé » en strates horizontales et, ensuite, partagé entre un tréfoncier (le propriétaire du dessous) et un superficiaire (propriétaire du dessus). D'autre part, on pourrait envisager un contrat de location qui prévoit une « scission » – temporaire ou définitive – entre la terre proprement dite et les ouvrages (plantations, bâtiments) auxquels elle sert de support¹⁸⁶.

Mais on dénombre plusieurs types de contrat de location qu'on pourrait organiser en ce sens, chacun avec sa nature et ses caractéristiques. Parmi eux, le bail rural occupe une place primordiale tant pour la grande diffusion dans le vignoble français¹⁸⁷ que pour les nombreux débats qui se sont développés en doctrine quant au sort des plantations à l'expiration du bail. Ces affrontements théoriques ont conséquemment mis en marche la jurisprudence. La Cour de cassation, surtout, a rendu des décisions fondamentales qui ont permis une évolution – d'emblée lente mais enfin – cohérente en la matière. Avant de regarder plus spécifiquement chaque étape de cette évolution dans la Deuxième Partie, il nous reste juste une dernière considération introductive à réaliser.

Selon une mentalité collective relativement récente, le désir d'utilisation d'une chose tendait à devenir aussi grand que celui d'appropriation de cette chose. De ce fait, le lien entre la personne humaine et les biens matériels découlait de moins en moins du titre formel de propriété. Il semblait plutôt se fonder sur l'utilisation effective de la chose ; en d'autres termes, c'était comme si le travail et l'activité humaine parvenaient à rivaliser avec le droit de propriété¹⁸⁸. Un praticien parlait à cet égard de « liberté économique du preneur »¹⁸⁹, d'une

¹⁸⁶ J.-M. GILARDEAU, *Avant-propos, op. cit.*, p. 394.

¹⁸⁷ Sans qu'on fasse recours à des chiffres statistiques (disponibles, d'ailleurs, sur le site <http://www.agreste.agriculture.gouv.fr/>), l'ampleur du droit rural comme matière est telle que deux ministères se la repartissent (comme cela aujourd'hui résulte de la nouvelle composition du Gouvernement, au décret n° 2010-1453 du 25 novembre 2010). Le Ministère de l'Agriculture, de l'alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du territoire s'en occupe pour l'essentiel, et le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, des Transports et du Logement pour des domaines spécifiques (M.-O. GAIN, *Le droit rural, l'exploitant agricole et les terres*, Paris, 2011, p. 1).

¹⁸⁸ J.-L. BERGEL, *L'évolution contemporaine du droit de propriété en France*, in *Mélanges J. P. Beguet*, Toulon, 1985, p. 13 et s.

¹⁸⁹ *Infra* note 264.

position de faveur que le législateur avait expressément accordée aux fermiers, qui ne possèdent pas la terre mais qui la travaillent, un peu comme le pauvre octogénaire dans la fable de La Fontaine.

Nous retenons qu'il est alors nécessaire de se demander si l'histoire n'est vraiment qu'un éternel recommencement, comme certains le prétendent¹⁹⁰. Les enjeux, jadis, du pouvoir des rois, des princes ou des pères des grandes abbayes, ne sembleraient-ils pas aujourd'hui revivre dans un système d'accession viticole qui prône la domination (presque) absolue du droit de propriété, par rapport aux prétentions que le fermier pourrait avancer sur son contrat de bail ?

La titularité des plantations ou, en d'autres termes, la maîtrise du sol, ne peut plus se considérer comme indissolublement liée au travail et à l'activité humaine. S'il existe bien un « patron de la terre »¹⁹¹ auquel les plantations seront attribuées, encore faut-il savoir si elles le seront automatiquement ou de façon reportée. Que l'attribution soit immédiate ou différée en fin de bail, le fermier dispose d'une opportunité : aménager conventionnellement le bail avec le bailleur.

Il convient, désormais, d'explicitier tant le mécanisme que les raisons de la dissociation entre la propriété du fonds et celle des plantations (paragraphe 1 et 2). Après, il conviendra de détailler le principe de l'accession immobilière, régie par le Code civil¹⁹². L'accession, avant d'être un phénomène juridique, psychologique ou économique, est un phénomène matériel. Par conséquent, l'accession est en premier lieu la réunion de matériaux à un fonds de terre¹⁹³ (paragraphe 3). Cette réunion a généré une querelle quant au moment exact où elle a lieu : c'est l'affrontement doctrinal entre deux thèses différentes

¹⁹⁰ T. LAMARCHE, *L'accession différée : une nouvelle approche des grandes classifications*, in *RTD Civ.*, 2006, n° 45 – 46.

¹⁹¹ Nous nous permettons ici une digression théâtrale de D. FO, *Mystère bouffe*, *op. cit.*, p. 110 : « Eh ! Vous autres, qu'est-ce que vous faites, donc ? Vous vous amusez ? Ah non ! Vous bêchez la terre ? Vous travaillez ! Et à qui elle est, la terre ? A vous, je pense ! Non ? Elle n'est pas à vous ? Comment ! Vous travaillez la terre et ... Mais vous en tirez un bénéfice ! Quel bénéfice ? Ah ... un pourcentage si bas que ça ? Et vous dites que tout le reste c'est pour le patron ? Le patron de quoi ? De la terre ? Ah ah ah ! Il y a un patron de la terre ? Vous croyez vraiment que dans la Bible telle portion de terre est attribuée à un Tel de la famille Untel ... Imbéciles ! Demeurés ! La terre est à vous : eux, ils l'ont piquée et puis ils vous l'ont donnée à travailler. La terre est à celui qui la travaille : compris ? ».

¹⁹² Titre II du Deuxième Livre, dans les articles 552 et suivants.

¹⁹³ H. PÉRINET-MARQUET, *Intervention de plein droit de l'accession*, in *JPC G*, mars 2003, n° 13.

d'accession (paragraphe 4 et 5), qui a été tranché en deux temps par la jurisprudence de la Cour de cassation (paragraphe 6 et 7).

1. Les principes fondamentaux de la dissociation de la propriété du sol et des plantations

Les droits de planter sont des biens incorporels qui confèrent à leur titulaire un droit réel immobilier, susceptible de dégager une valeur économique. Il est donc très important pour le viticulteur, qui entend exploiter une parcelle de terre à vigne non plantée, d'être titulaire des droits de planter correspondants. Les notaires des régions viticoles peuvent aisément estimer qu'une terre dépourvue de droits de planter subit, à cause de cela, une dépréciation qui correspond presque à la moitié de sa valeur¹⁹⁴. Pour autant, l'identification du titulaire du droit de planter revêt une importance capitale.

Prenons l'hypothèse du propriétaire de la parcelle de vigne qui est en même temps destinataire des droits de planter qu'il a personnellement demandé. Après l'octroi par l'autorité compétente, le viticulteur jouira des prérogatives typiques du droit de propriété. Premièrement, il pourra exercer des droits de plantation pour constituer un nouveau vignoble – ou pour l'étendre, s'il s'agit de droits de replantation – et il en percevra les fruits (*jus utendi et fruendi*¹⁹⁵). Deuxièmement, le viticulteur pourra disposer de ces droits moyennant une contrepartie (*jus abutendi*).

Néanmoins, il est possible que le propriétaire du terrain agricole soit quelqu'un d'autre que celui qui procède matériellement à l'exploitation. Par exemple, le propriétaire pourrait vendre juste les plantations à un tiers tout en conservant la propriété sur le sol, ou il pourrait décider de louer sa parcelle dans le cadre d'un bail rural, en confiant l'exploitation du terrain à un fermier. Cette situation,

¹⁹⁴ S. CREVEL, *De la vigne au vin en passant par les droits de plantation*, in *RD rur.*, mars 1997, p. 166. En guise d'exemple supplémentaire, aujourd'hui une terre d'AOC plantée en vignes, vaut plus qu'une terre nue, dans la mesure d'un coefficient multiplicateur de 20.

¹⁹⁵ Autrement dit, le droit d'user la chose et d'en percevoir les fruits (P. MALAURIE, L. AYNES, *Les biens*, *op. cit.*, p. 121).

définie de « dissociation du capital foncier et du capital d'exploitation »¹⁹⁶, constitue l'un des traits majeurs du droit rural contemporain, tout en révélant aussi un phénomène juridique très complexe.

L'analyse de cette dissociation nécessite au préalable de mettre en exergue les deux limitations qui peuvent influencer sur le droit de propriété : ces limitations peuvent être d'ordre temporel ou bien spatial. Dans le temps, la propriété est susceptible de se réduire ou d'augmenter par le principe de l'accession, qu'on avait déjà évoqué par l'adage *accessorium sequitur principale*¹⁹⁷ (a). Dans l'espace, le droit de superficie constitue l'exception à l'application systématique de l'accession – selon laquelle la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous – et donc l'adage *superficie solo cedit*¹⁹⁸ n'aura pas lieu de jouer (b).

a. L'accession

Aux termes de l'article 546 du Code civil, « la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit à tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle droit d'accession. »

D'après la lecture de cette disposition, on peut apparemment distinguer deux formes d'accession : par production et par incorporation. Néanmoins, les accessoires qui sont produits par la chose ne relèvent pas du principe de l'accession : on vient de voir que le propriétaire perçoit les fruits de la chose comme conséquence même de son droit de propriété¹⁹⁹. Il est donc patent que l'accession ne se vérifie que par incorporation.

En termes matériels, l'incorporation/accession se réalise chaque fois qu'une chose appartenant au propriétaire s'unit à une chose indépendante. Cela implique la création d'un nouvel objet unique parce que fusionnant les deux choses précitées. Le Code civil évoque tant l'accession naturelle que celle

¹⁹⁶ C. DUPEYRON, J.-P. THERON, J.-J. BARBIERI, *Droit agraire, op. cit.*, p. 511.

¹⁹⁷ C'est-à-dire, l'accessoire suit le principal.

¹⁹⁸ C'est-à-dire, le sol acquiert ce qui est au-dessus de lui.

¹⁹⁹ En particulier, ce qu'on a appelé *jus fruendi*.

artificielle, ainsi que mobilière ou immobilière²⁰⁰. S'agissant des plantations, l'accession peut se classer d'immobilière artificielle, puisqu'elle a par objet des biens immeubles (les plants de vigne, biens immeubles au visa de l'article 520 du Code civil²⁰¹) qui s'incorporent au sol par l'action humaine de planter.

L'accession immobilière a le mérite de distinguer *clarissime* la chose principale et la chose accessoire qui s'y unit²⁰². Prenons, par exemple, le sol et les plantations : le premier, caractérisé par la fixité et surtout par la perpétuité, représente la chose principale par excellence ; les plantations s'y unissent pour ainsi former un ensemble unique.

L'accession artificielle correspond à l'action du propriétaire d'un fonds qui y réalise des plantations ou des bâtiments. A ce titre, l'article 553 du Code civil affirme que « toutes constructions, plantations ou ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est pas prouvé » : il s'agit bien des deux présomptions simples découlant de toute accession artificielle. Il est intéressant de remarquer comment la première de ces présomptions se révèle inopérante si l'ouvrage incorporé a été réalisé avec des matériaux – et donc aux frais – d'un tiers (néanmoins, l'accession jouerait et le tiers aurait droit à une indemnité correspondante à la valeur des matériaux²⁰³). La deuxième de ces présomptions – l'appartenance de l'ouvrage au propriétaire du sol, renforcée par l'article 551 du Code civil : « tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire » – peut être écartée par le droit de superficie : quand le propriétaire concède à un tiers ce droit pour telle ou telle ouvrage, il renonce à l'accession/incorporation de cette chose dans sa propriété²⁰⁴.

Quid de la superficie ?

²⁰⁰ P. MALAURIE, L. AYNES, *Les biens*, op. cit., p. 126 – 127 :

²⁰¹ *Supra* Première Partie, paragraphe 5.

²⁰² Alors que l'accession mobilière, qui est l'addition d'une chose meuble à une autre, crée souvent des difficultés quant à l'individualisation de la chose principale et de celle accessoire. C'est en fait un des rares cas où le législateur fait appel aux principes d'équité naturelle (notamment, l'article 565 du Code civil), pour lesquels il manifeste normalement une certaine aversion.

²⁰³ Article 554 du Code civil.

²⁰⁴ C'est l'hypothèse qu'on verra justement dans le sous-paragraphe qui suit.

b. La superficie²⁰⁵

Le droit de superficie est un droit réel appartenant à une personne différente que le propriétaire du sol. Ce dernier est appelé tréfoncier puisqu'il garde seulement la propriété du sol ; en revanche, le superficiaire exerce son droit de superficie sur des choses qui se trouvent sur le sol – comme les plantations – ou sur des choses situées dans le sous-sol²⁰⁶.

Le droit de superficie restreint exceptionnellement le pouvoir d'attraction que le sol exerce dans le droit français. La meilleure illustration de ce pouvoir est l'article 552 du Code civil, fixant la règle que les constructions, les plantations et le sous-sol appartiennent au propriétaire du sol. En d'autres termes, son pouvoir s'exerce sur les espaces situés au-dessus et au-dessous de la surface du terrain. Le droit de superficie intervient au moment où le propriétaire du sol décide de disposer de son droit sur ces aires et ainsi rompre l'unité instituée par l'article 552²⁰⁷. En fait, cette disposition n'est pas d'ordre public et peut être dérogée par convention, comme souligné en jurisprudence²⁰⁸.

En dépit de son ancienneté, le droit de superficie continue à alimenter d'intéressants débats, que ce soit du point de vue de sa nature juridique ou de son objet²⁰⁹.

Les querelles concernant la nature juridique du droit de superficie sont nombreuses. A titre d'exemple, s'agissant des plantations, on peut citer l'irritant problème de déterminer concrètement la limite séparative de chacune des deux propriétés qui se trouvent superposées. De manière extrêmement sommaire, les deux positions doctrinales en opposition sont d'un côté une conception totalement matérielle de la division et, de l'autre côté, une conception purement

²⁰⁵ Etymologie : du latin *superficies*, qui signifie surface. En fait, ce mot se compose de *super* – ce qui est posé sur, au-dessus – et *facies*, qui signifie face – (A. DAUZAT, J. DUBOIS, A. MITTERRAND, *Dictionnaire étymologique*, *op. cit.*, p. 739).

²⁰⁶ P. MALAURIE, L. AYNES, *Les biens*, *op. cit.*, p. 287, observent que les mots tréfoncier et superficiaire sont trompeuses dans la mesure « superficie » évoque une surface à deux dimensions, alors que le droit du superficiaire est toujours exercé sur quelque chose de tridimensionnel (ayant une hauteur ou une profondeur). De la même façon, le « tréfonds » fait songer au sous-sol mais dans le cas de figure il indique en réalité le sol.

²⁰⁷ C. GOYET, *Le louage et la propriété à l'épreuve du crédit-bail et du bail superficiaire*, Thèse, Université de Strasbourg, Paris, 1983, p. 121 – 123.

²⁰⁸ Cass. 3^e civ., 6 novembre 1970 (affaire *David c/ Ruhl*), JurisData n° 1970-000592.

²⁰⁹ C. GOYET, *Le louage et la propriété*, *op. cit.*, p. 124 – 125.

juridique²¹⁰. Selon les partisans de la conception matérielle, il faudrait aller à la recherche d'une vraie ligne de division entre le sol et les plantations dissociant physiquement les propriétés. Selon les partisans de la théorie juridique, la division du fonds entre tréfonds et plantations relèverait de la fiction.

Quant à l'objet du droit de superficie, il peut être complet ou incomplet (selon qu'il s'étend à tous les objets se trouvant sur la surface du sol ou seulement à quelques-uns d'entre eux) et il était autrefois limité aux seules catégories des constructions, plantations et en général tout ouvrage existant. Aujourd'hui on admet qu'il puisse porter sur le simple droit de construire, bien avant que tout bâtiment soit réalisé²¹¹. Partant, la doctrine s'est orientée vers la même direction pour apporter à ce nouvel objet une terminologie différente que droit de superficie : si le droit porte sur le « cube d'air » qui sera construit successivement, on peut l'appeler un « droit sur les volumes » ou construction en volumes²¹². Néanmoins, il serait simpliste d'identifier la superficie avec le volume, alors que ce n'est pas la même chose. La superficie constitue le phénomène juridique qui empêche au sol d'étendre sa *longa manus* sur les choses qui s'y trouvent au-dessus (autrement dit, l'exclusion du principe *superficie solo cedit*). Au contraire, le volume n'est que l'objet sur lequel le droit de superficie peut porter. A titre de précision, le volume a vocation à rester dématérialisé jusqu'au moment où l'immeuble soit achevé, ce qui lui confèrera la valeur de bien corporel (c'est le cas des « restoroutes » bâtis au-dessus des chaussées des autoroutes ou bien des paillottes élevées sur des domaines maritimes naturels²¹³). Selon la doctrine plus autorisée, le phénomène des volumes en tant qu'objets du droit de superficie participe à l'évolution générale du droit des biens²¹⁴.

²¹⁰ F. TERRE, P. SIMLER, *Droit civil, les biens*, Paris, 1998, p. 661.

²¹¹ J.-C. CHAPUT, S. ROCHEGUDE, *De la notion de droit de superficie à celle de volume immobilier*, Paris, 2007, p. 573 et s.

²¹² R. SAVATIER, *La propriété des volumes dans l'espace et la technique juridique des grands ensembles immobiliers*, in *D.* 1976, chron. 103. Cette terminologie est évidemment impropre, puisqu'elle suggère un parallélisme – voire une identité – entre la superficie et le volume.

²¹³ E. FATOME, *A propos de l'incorporation au domaine public*, in *AJDA*, 2007, P. 293 – 294, qui cite notamment un arrêt de la Cour de cassation concernant ces typiques constructions sur l'eau (Cass. crim., 13 octobre 2004, n° 03-81.763, 00-86.727, 00-86.726, 01-83.943, 01-83.945, 01-83.944, JurisData n° 2004-025257).

²¹⁴ P. MALAURIE, L. AYNES, *Les biens*, *op. cit.*, p. 290 – 291.

Une question se pose : pourquoi dissocier la propriété du sol et des plantations ?

2. Les raisons de la dissociation de la propriété du sol et des plantations

Considérée comme le moyen de déroger au mécanisme légal implicitement supplétif que constitue l'accession, le droit de superficie et, plus généralement, l'idée de la dissociation implique une manifestation de volonté²¹⁵. Le souhait d'une séparation, d'ordre juridique, entre la propriété du sol et des immeubles affectés à l'exploitation est de plus en plus fréquent. Ce phénomène, relativement récent, peut apparaître comme la conséquence directe de plusieurs raisons²¹⁶. On dénombre des avantages tant fiscaux que financiers, économiques ou encore sociaux. Les deux propriétés distinctes mais superposées (sol et plantations) pourront, selon les bénéfices que les parties convoitent, soit être parfaitement autonomes et indépendantes l'une par rapport à l'autre ; soit, au contraire, totalement dépendantes l'une de l'autre²¹⁷.

La dissociation résulte normalement d'une convention consensuelle. En l'espèce, il faut distinguer la vente d'un droit de superficie (I) des cas où il est question de renonciation à l'accession (II) ou enfin quand à l'origine de la dissociation il y a un bail (III).

I – La propriété du sol est volontairement dissociée de celle du volume qui le surplombe. La création de deux droits de propriété concurrents est ainsi formalisée : le superficiaire aura le droit d'occuper cet espace par des constructions ou des plantations dont il demeurera propriétaire, alors que le tréfoncier restera titulaire du fonds²¹⁸. Quant à la durée du droit de superficie, un arrêt ancien avait posé le principe selon lequel « le superficiaire a, non pas un

²¹⁵ M.-O. GAIN, *La dissociation de la propriété du sol et des plantations à l'initiative du bailleur : principes fondamentaux*, in *RD rur.*, août – septembre 2000, p. 402, rappelle cela comme juste expression de la liberté des conventions.

²¹⁶ F. ROUSSEL, *La dissociation de la propriété du sol et des plantations réalisée à l'initiative du propriétaire d'un domaine rural (Principaux schémas pratiques d'application et techniques de gestion contractuelle)*, in *RD rur.*, août – septembre 2000, p. 410.

²¹⁷ F. ROUSSEL, *La dissociation de la propriété du sol et des plantations*, *op. cit.*, p. 411.

²¹⁸ P. MALAURIE, L. AYNES, *Les biens*, *op. cit.*, p. 124 – 125.

simple droit d'usufruit, mais un véritable droit de propriété »²¹⁹. Fut validé le concept de droit de superficie perpétuel, qui est aujourd'hui atténué par la faculté d'accorder un droit de superficie qui soit limité dans le temps (surtout quand les parties ont parallèlement stipulé un bail, ce qui est assez fréquent²²⁰).

Voici un exemple de constitution du droit de superficie : lors de la vente d'un domaine viticole ou arboricole planté, le sol nu est transféré à une personne alors que la cession des plantations est en faveur d'une autre. L'unité préexistante est ainsi divisée entre deux acquéreurs, qui pourraient être soit deux personnes physiques liées familialement, soit deux personnes morales²²¹ (là encore, dans la plus part des hypothèses, un bail interviendra entre les parties, ce qui leur permettent de bénéficier d'un certain nombre d'avantages financiers et fiscaux).

Enfin, le droit de superficie pourrait naître directement de la cession du permis de construire ou bien des droits de planter correspondants au terrain agricole (ce qui est la directe conséquence de la nature cessible de ces autorisations administratives²²²).

Or, *quid* des cas de renonciation à l'accession ?

II – La constitution d'un droit de superficie prend souvent la forme d'une renonciation par le propriétaire du sol à son bénéficiaire d'accession. L'hypothèse pratique correspond à celle d'un fils qui réalise des plantations sur le terrain de ses parents (sans qu'il y ait la moindre convention de bail entre les parties²²³). En prévoyant la transmission de l'entière propriété en faveur de leur descendant, les parents feront précéder ladite transmission d'une renonciation à leur droit d'accession sur le terrain planté. Il en découle une dissociation entre les plantations et le sol qui les supporte. Quand les parents procéderont au transfert

²¹⁹ Cass. req., 27 avril 1891. Le caractère perpétuel entraîne qu'il ne se puisse perdre par le non usage.

²²⁰ *Infra* le paragraphe 3 qui suit.

²²¹ Généralement, il s'agit d'un GFA et une société d'exploitation agricole. Rien n'empêche que la vente soit faite à une personne physique et à une personne morale, dirigée – en droit ou en fait – par la même personne physique (F. ROUSSEL, *La dissociation de la propriété du sol et des plantations*, *op. cit.*, p. 412).

²²² Sur la consécration de la nature patrimoniale des droits de planter, *supra* Première Partie, paragraphe 6.

²²³ F. ROUSSEL, *La dissociation de la propriété du sol et des plantations*, *op. cit.*, p. 413.

en faveur de leur fils, cela ne portera que sur le terrain (vu que les plantations font déjà partie du patrimoine du descendant).

L'objectif d'une telle pratique est bien évidemment d'alléger les impositions fiscales liées à la transmission familiale de l'exploitation agricole considérée²²⁴.

Quelles peuvent être, enfin, les causes du droit de superficie ?

III – Un droit de superficie peut enfin avoir comme cause certains baux : on peut ainsi envisager soit la conclusion d'un bail emphytéotique (article L. 451-1 et suivants du Code rural), soit d'un bail à construction (article L. 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation), soit d'un bail à complant (article L. 441-1 et suivants du Code rural), soit d'un bail à domaine congéable (article L. 431-1 du Code rural), soit enfin d'un bail rural avec autorisation de planter et renonciation – temporaire ou définitive – du propriétaire bailleur au jeu de l'accession (article L. 411-73 du Code rural). L'objectif poursuivi ici par les parties est double : le preneur aura plein droit sur les plantations/constructions pendant toute la durée du bail, et par conséquent le bailleur sera déchargé d'un des principes fondamentaux du « statut »²²⁵ : l'obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations (article 1719 du Code civil). Le bailleur en est déchargé puisqu'évidemment il n'en est plus le propriétaire.

L'emphytéose est un droit de jouissance de longue durée où le preneur s'engage à faire des travaux importants sur le fonds, moyennant un loyer modique. Ce bail reconnaît au preneur un droit de propriété sur les plantations qu'il pourra éventuellement réaliser et dont il demeurera propriétaire pendant toute la durée convenue²²⁶. En fin de bail, les deux propriétés – sol et plantations réalisées par le preneur – se réuniront dans les mains du bailleur et ce sans aucune

²²⁴ G. MOREL, D. ECOCHARD, *Fiscalité, placements et réductions d'impôts*, Paris, 2010, p. 225 – 230. En fait, si la dissociation n'était pas opérée, les droits de mutation seraient dus sur le domaine tel qu'il est planté la vente du bien des ascendants porterait à la fois sur le terrain nu et sur les plantations effectuées par le descendant.

²²⁵ Consubstantiel de la naissance du droit rural comme matière, le statut des baux ruraux naît sous la loi du 4 septembre 1943, qui a élaboré le tout premier « statut du fermage ». Ensuite, après la 2^{ème} Guerre Mondiale, la loi du 13 avril 1946 institue le « statut définitif du fermage et du métayage » ou, plus simplement, « statut » (D. KRAJESKI, *Droit rural*, Paris, 2009, p. 1 – 2).

²²⁶ Entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans.

indemnité²²⁷. Le bail emphytéotique présente deux inconvénients majeurs : en premier lieu, il ne permet pas aux parties de bénéficier des avantages fiscaux spécifiques aux baux à long terme ; en deuxième lieu, la fixation du loyer est souvent source de difficultés²²⁸ (c'est pour cela qu'en matière rurale ce bail est tombé en désuétude).

Le bail à construction, où le preneur s'engage à édifier et entretenir des constructions sur le terrain du bailleur²²⁹, se rapproche du bail emphytéotique. En fait, ce bail institue un droit de propriété temporaire du preneur sur les constructions, dont le bailleur deviendra propriétaire au terme du bail²³⁰.

Une forme homologue mais applicable aux plantations est celle du bail à complant, qui consacre une dissociation de la propriété des vignes et de celle du sol. En l'espèce, le propriétaire donne à bail une terre nue, sur laquelle le preneur va planter, tout en demeurant propriétaire de ces plantations²³¹. Malheureusement, le bail à complant est tombé en désuétude. Après la deuxième guerre mondiale, il n'a subsisté que dans le vignoble nantais et aujourd'hui il est très rare²³².

Le bail à domaine congéable est un contrat mixte qui tient à la fois de la vente et du louage. Il se décompose effectivement en deux actes : d'une part, une vente résoluble²³³ des ouvrages constituant la superficie, d'autre part un bail portant sur le sol. Ainsi, un propriétaire met un fond rural à la disposition d'un preneur, tout en lui cédant la propriété des biens situés en superficie pour le temps du bail. On a pu dire que pendant l'exécution du contrat, le preneur est au même temps le propriétaire du dessus et le locataire du dessous²³⁴. Tout de même, les

²²⁷ P. MALAURIE, L. AYNES, *Les biens, op. cit.*, p. 91. Sa conclusion est néanmoins peu avantageuse pour le bailleur, à la lumière des conséquences fiscales de cette réunion (qui engendre une réintégration de la valeur subsistant dans ses revenus fonciers).

²²⁸ M.-O. GAIN, *La dissociation de la propriété, op. cit.*, p. 403.

²²⁹ Le bail à construction est conclu pour la même durée que le bail emphytéotique.

²³⁰ Sauf convention contraire (article L. 251-2 du Code de la construction et de l'habitation).

²³¹ A. AGOSTINI, F. COUTANT, M. HERAIL, G. PERDRIOL, M. SERANNE, *La dissociation à l'initiative du preneur à bail*, in *RD rur.*, août – septembre 2000, p. 434.

²³² F. ROUSSEL, *La dissociation de la propriété du sol et des plantations, op. cit.*, p. 417. Si on considère la pénurie de sources législatives et d'explications jurisprudentielles concernant le bail à complant, son analyse juridique résulte très difficile.

²³³ Dans la mesure où la vente se « résout » au moment de l'expiration du bail, alors qu'une vente comporte le transfert inconditionnel et perpétuel de la propriété sur un bien.

²³⁴ D. ROCHARD, *Les plants de vigne deviennent la propriété du bailleur par voie d'accession*, in *JCP N*, février 1999, p. 355.

parties montrent une certaine réticence pour le recours au bail à domaine congéable en matière viticole²³⁵.

Enfin, la liberté des contrats demeure en sorte qu'au moment de la rédaction d'un bail rural, les parties pourraient prévoir que le preneur restera propriétaire des plantations jusqu'à la fin du bail²³⁶. Cela donne lieu, en pratique, à la constitution d'un droit de propriété temporaire que le preneur exerce sur les plantations situées sur le fonds loué. Une telle clause insérée dans le contrat de bail permet au preneur, en cours de bail, le droit d'arracher les vignes que le bailleur lui a loué. L'intérêt du preneur est, bien évidemment, de se voir reconnaître titulaire des droits de replantation – qui naissent par l'arrachage²³⁷ – et de pouvoir donc les employer sur une autre exploitation ou bien de les vendre à un tiers (comme on verra par la suite, actuellement la Cour de cassation lui refuse cette opportunité, exception faite pour cette hypothèse²³⁸).

Le bail pourrait même prévoir un droit de propriété définitif du fermier sur les plantations, fixé soit en signature de bail qu'à sa fin. L'enjeu ultérieur pour le bailleur est ici d'échapper au versement en faveur du preneur de l'indemnisation en fin de contrat²³⁹. En ce sens, emblématique est l'arrêt pour l'affaire *Guitton c/ Époux Kostiuk*, rendu en 1997 par la Cour de cassation en matière de constructions²⁴⁰ : en fin de location, le bailleur peut valablement renoncer à devenir propriétaire des bâtiments édifiés par le preneur sortant (en l'espèce un hangar réalisé en cours de bail) et ainsi en permettre la cession directe au preneur entrant. Le bailleur a *de facto* dissocié définitivement la construction de son support et le preneur entrant conserve la titularité de ce qu'il a acquis de son

²³⁵ L'emploi de termes obsolètes et l'attachement des parties au statut des baux ruraux sont autant de causes de cette réticence, que des toutes façons on a déjà constaté pour les autres baux superficiaires analysés jusque-là.

²³⁶ J. LACHAUD, *Accession et bail rural*, in *Ann. loyers*, 2002, p. 18 – 19.

²³⁷ *Supra* Première Partie, paragraphe 2 (en particulier, note 76).

²³⁸ La Cour aujourd'hui prône l'application de l'accession immédiate (*infra* paragraphes 4, 5, 6 et 7).

²³⁹ Emblématique le commentaire de M.-O. GAIN, *La dissociation de la propriété*, *op. cit.*, p. 406 : « le droit de superficie déterminé par l'interprétation du contrat, à notre sens existe moins pour déroger à l'accession que pour éviter l'indemnisation. »

²⁴⁰ Cass. 3^e civ., 16 décembre 1997, n° 95-20.756, inédit. Cité dans *Dict. perm. entr. agr. Bull.* 274 du 1^{er} février 1998, p. 3453, mais surtout commenté par D.-G. BRELET, *Le droit du bailleur à ferme sur les améliorations : propriété immédiate ou différée ?*, in *JCP N*, octobre 2001, n° 13 – 14.

prédécesseur²⁴¹. Cependant l'objet n'était point le transfert de propriété en soi. Il s'agissait plutôt d'un montage pour subroger le preneur entrant dans l'obligation du bailleur à indemniser le preneur sortant. Cette décision suscite perplexité²⁴² car elle malmène à la fois les règles du « statut » (d'ordre public, où la liberté des parties est limitée) et la logique de l'accession, qui reçoit une application ponctuelle en cas de bail rural : il est partant justifiée par une analyse plus détaillée.

Etudions donc l'accession viticole dans le cadre du bail rural.

3. L'accession viticole dans le cadre du bail rural

Quand les parties n'ont pas prévu un des aménagements conventionnels tels que ceux qu'on vient de voir, les conséquences de l'accession dans le cadre d'un bail rural sont imposées par l'article 555 du Code civil.

Cette disposition s'applique « lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier ». A ce point on dénombre deux hypothèses pouvant se concrétiser. Premièrement, il est possible que l'élément accessoire (des plantations, par exemple) soit réalisé sur le terrain du propriétaire par quelqu'un qui, de bonne foi, se croit propriétaire ou simplement est autorisé à construire ; deuxièmement, l'auteur de l'ouvrage peut se prévaloir, à l'encontre du propriétaire, d'un droit de jouissance plus ou moins étendu, sur la base duquel il se sent autorisé à réaliser des ouvrages.

Le premier cas pourrait être celui d'un possesseur évincé par la revendication du véritable propriétaire, ou bien d'un acquéreur du terrain dont le titre est résolu

²⁴¹ J.-M. GILARDEAU, C. PITAUD, D. ROCHARD, *Actualité*, in *RD rur.*, mars 1998, p. 131.

²⁴² Cette situation se retrouve en matière systématique dans les baux conclus en Champagne avec des exploitants titulaires de nombreux droits de plantation. Selon A. AGOSTINI, F. COUTANT, M. HERAIL, G. PERDRIOL, M. SERANNE, *La dissociation, op.cit.*, p. 435, une telle solution est génératrice de difficultés. Admettons, en fait, que le bail à vigne prenne fin alors que les plantations ne soient pas en état d'être arrachées : le preneur, malgré la disparition du bail, demeure propriétaire des vignes qu'il ne peut pas exploiter sans un préalable droit sur le sol ; de son côté, le bailleur retrouve la jouissance du sol mais non des plantations. La seule solution serait enfin que l'un des deux vende sa propriété à l'autre, pour ainsi reconstituer l'unité entre sol et plantations. M.-O. GAIN, *La dissociation de la propriété, op. cit.*, p. 405, fait observer que l'arrêt de 1997 ne figure pas au Bulletin.

ou annulé²⁴³. Bien qu'il soit de bonne foi, le constructeur n'a aucun droit sur le terrain. L'article 555 établit donc que le propriétaire du fonds est obligé de conserver les constructions, dont il acquiert la propriété. Par conséquent, le constructeur sera indemnisé du prix actuel de la main d'œuvre et des matériaux employés²⁴⁴. Si, toutefois, il s'avère que le constructeur était de mauvaise foi, le propriétaire pourra exiger la démolition aux dépens de celui-là.

Le deuxième cas est bien celui d'un locataire qui a réalisé des plantations sur un terrain agricole qu'un bailleur lui a donné à bail. La qualité de preneur confère à l'auteur de l'ouvrage juste la jouissance temporaire du terrain, autrement dit il ne pourrait pas ignorer de ne pas être le propriétaire du terrain. Pour cette raison, une doctrine ancienne avait qualifié le preneur qui construit sur le terrain du bailleur toujours de mauvaise foi²⁴⁵ (sauf si, bien évidemment, un aménagement conventionnel avait eu lieu). Cette doctrine considérait que l'article 555 du Code précité devait être écarté dès lors qu'il existe entre les intéressés un rapport d'obligation, comme entre bailleur et preneur : dans sa formulation, ledit article qualifie en fait le constructeur de « tiers » par rapport au maître du sol. Malgré ces discussions, la jurisprudence avait déjà corroboré la solution inverse²⁴⁶ et aujourd'hui les praticiens confirment avec certitude que la logique de l'accession s'applique aux rapports entre bailleur et preneur : la bonne foi du preneur est présumée autrement l'obligation de démolir les constructions ou plantations serait systématique²⁴⁷ (ce qui irait aussi à l'encontre des intérêts du bailleur). Comme dans le premier cas, le propriétaire du fonds sera alors tenu à garder les ouvrages réalisés par le constructeur avec l'obligation de l'indemniser, à part la faculté d'exiger la démolition des ouvrages si la mauvaise foi du constructeur est démontrée.

Pourtant, si le premier cas n'engendre pas de grandes difficultés, le deuxième cas mérite une attention particulière. En fait, l'application de l'article 555 du

²⁴³ P. MALAURIE, L. AYNES, *Les biens, op. cit.*, p. 128 – 129.

²⁴⁴ En alternative, le propriétaire peut choisir d'indemniser le constructeur de la somme représentant la plus-value procurée au fond par les constructions (si elle est plus faible que la main d'œuvre et les matériaux).

²⁴⁵ L. ROZES, *Les travaux et constructions du preneur sur les fonds loués*, Thèse, Université de Toulouse, Paris, 1976.

²⁴⁶ Cass. 3^e civ., 9 janvier 1979, in *Gazette du Palais*, 1979, II, 309.

²⁴⁷ J. LACHAUD, *Accession et bail rural, op. cit.*, p. 16.

Code susvisé a suscité un vif débat lors de son application aux baux ruraux de terres à vignes et aux baux ruraux de vigne. Cette distinction est primordiale pour déterminer la consistance du bien loué : le bailleur peut consentir un bail de terres nues situées dans une zone viticole ou il peut donner à bail une ou plusieurs parcelles déjà plantées en vigne. Cela se traduit, dans la plupart des régions viticoles, par la dénomination de bail de terres de vignes dans la première hypothèse et de bail de vignes dans la deuxième hypothèse²⁴⁸. Ces deux catégories ont pour point commun de cerner l'objet d'un débat qui, en matière viticole a, intéressé la doctrine et alimenté la barre des prétoires pendant une quarantaine d'années.

Dans le bail de terres à vigne, il est évident que les plantations – inexistantes à la signature du contrat – seront réalisées *in medio tempore*. Le bailleur peut demander au preneur de les réaliser à ses frais suite à l'octroi des droits de plantation correspondants. *Mutatis mutandis*, dans le bail de vigne le bailleur peut donner autorisation au preneur d'arracher les vignes et de procéder aux replantations aux frais de ce dernier²⁴⁹.

Or, le principe d'accession dispose que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le bailleur devient donc propriétaire des plants de vigne qui ont été incorporés au sol en cours de bail²⁵⁰ (peu importe s'il le devient par plantation pendant le bail de terres à vigne ou par replantation pendant le bail de vignes). Comment concevoir en fait que le bailleur devienne titulaire des droits litigieux sans avoir été simultanément le maître de l'exploitation à laquelle ils sont attachés ?²⁵¹

A ce stade, il faut aussi se poser la question sur le point de savoir si le bailleur est immédiatement propriétaire des plants de vigne nouvellement plantés (c'est-à-dire, dès leur enracinement au terrain) ou s'il acquiert cette propriété de façon

²⁴⁸ A. AGOSTINI, F. COUTANT, M. HERAIL, G. PERDRIOL, M. SERANNE, *La dissociation, op.cit.*, p. 422.

²⁴⁹ J.-J. CARRE, *Plantation par le preneur sur le sol du bailleur, op. cit.*, p. 490.

²⁵⁰ Comme on l'a dit précédemment, l'accession sera exclue seulement en cas de convention spécifique entre les parties ou de mauvaise foi du preneur, qui donne au propriétaire la faculté de faire démolir les éléments accessoires.

²⁵¹ Conformément à ce qu'on a dit sur l'accession en tant que délimitation temporelle du droit de propriété (*supra* paragraphe 1, partie qui précède les sous-paragraphe), il appert nécessaire d'identifier le moment précis où ce phénomène crée ses effets (C. CREVEL, S. CREVEL, *Les droits de replantation, op. cit.*, p. 295).

différée (par exemple en fin de bail, quand il a vocation à réunir la propriété du fonds et des plantations dans ses mains). En d'autres termes, à quel moment ce droit d'accession joue-t-il ?

Attribuer au bailleur la titularité des éléments accessoires incorporés au fonds par le preneur, en application du principe de l'accession, n'est pas tellement escompté ; au même temps, trancher en faveur d'une accession immédiate ou plutôt d'une accession différée en fin de bail ne s'impose pas *a priori*. Cela est vrai dans la mesure où le preneur/exploitant s'est chargé de la plantation ou de la replantation. Pour procéder à ces opérations, il a dû préalablement obtenir par l'autorité compétente les droits de plantation/replantation. Cette titularité semblerait à première vue lui conférer certains droits. Il est temps de s'interroger sur la portée des prétentions du preneur dans ces cas de figure.

La théorie de l'accession reportée en fin de bail présente des avantages mais aussi des inconvénients.

4. La théorie de l'accession différée²⁵²

L'accession différée permet au preneur/planteur de rester propriétaire pendant toute la durée de la location des plantations qu'il a réalisées sur le terrain du bailleur. Autrement dit, le droit d'accession – provoqué par l'incorporation des plants de vigne au terrain – ne pourrait être invoqué qu'à l'expiration du bail²⁵³. Certains auteurs s'exprimèrent en faveur d'une véritable « propriété provisoire »²⁵⁴ du preneur sur les plantations qu'il avait financées, ce qui faisait reporter les effets de l'accession au terme du contrat liant les parties. Une série d'arguments, tant juridiques que sociaux, fut mise en avant pour corroborer cette théorie.

²⁵² Pour la rédaction des paragraphes 4, 5, 6 et 7, la participation au 1^{er} Rencontre Notariat – Université de Reims, organisé à Reims le 1^{er} avril 2011, intitulé « Le Champagne », a été déterminante. Lors de ce colloque, en fait, les étudiants du Master II Notarial de l'année académique 2010 – 2011 Flora Choffrut, Marie David, Charles Gagnaire, Aude Herbinet, Stéphanie Leturgie, Aline Muguët, Solène Sabbatini, Amandine Scaravela et Xavière Truffaut, ont présenté un rapport sur l'application de l'article 555 du Code civil aux pieds de vigne de champagne, ce qui a été une source d'approfondissement.

²⁵³ J.-D. BREDIN, *Propriété et droits réels*, in *RTD civ.*, 1965, p. 373.

²⁵⁴ C. GAISSELIN, *Les baux viticoles*, in *RD rur.*, juin – juillet 1989, p. 269.

En faveur de l'accession différée, la doctrine s'appuyait par exemple sur l'article L. 411-75 du Code rural, qui concerne un cas exceptionnel de cession du bail au profit du conjoint ou de ses descendants²⁵⁵. Par cette disposition, les améliorations faites sur le fonds par le preneur sortant – et qui lui ouvrent droit au terme du bail à indemnisation – peuvent être cédées au preneur entrant. En fait, si le preneur est propriétaire temporaire des améliorations et constructions régulièrement réalisées pendant le cours du bail, il peut bien en disposer par le biais de ladite cession²⁵⁶.

Pour comprendre la portée de l'article L. 411-75 du Code rural, il faut creuser dans le débat alimenté avant sa dernière modification en 1990²⁵⁷. Lors de la discussion devant le Sénat du texte qui allait devenir l'actuel article L. 411-75 du Code rural, on s'était bien interrogé sur la nature du droit du preneur et sur le moment où intervient le transfert de la propriété des améliorations réalisées. La réponse fut la suivante : « le présent texte, admettant que le preneur peut effectuer l'apport des améliorations, exclut que le bailleur acquiert la propriété de tous les travaux nouveaux dès leur réalisation sur le sol. [...] Le transfert de propriété n'intervient qu'en fin de bail »²⁵⁸. En guise de justification, le rapporteur du Sénat rappelait que les améliorations ne sont pas prises en compte en cours de bail pour la fixation du prix et que l'indemnité due par le bailleur est normalement reportée en fin de bail (comme soutenu par une jurisprudence constante, qu'on retrouvera d'ailleurs dans le prochain paragraphe²⁵⁹). Partant, le Sénat admet que le preneur est propriétaire des améliorations et que le

²⁵⁵ Ou bien en cas d'apport à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants. Il vaut la peine de rappeler que toute cession de bail est prohibée (selon l'art. L. 411-35 du Code rural, une disposition d'ordre public), quel qu'elle soit consentie à titre onéreux ou gratuit, voire si celle-ci avait été acceptée par le bailleur (Cass. 3^e civ., 5 mars 1997, n° 95-19.062, Bull. civ. n° 49).

²⁵⁶ F. ROUSSEL, *Affirmation du rattachement à l'exploitation viticole*, *op. cit.*, n° 10 – 11.

²⁵⁷ Intervenu par la loi n° 90-85 du 23 janvier 1990.

²⁵⁸ Avis du Sénat de France n° 380, annexe au procès-verbal de la séance du 14 juin 1989, p. 77 (<http://www.senat.fr/rap/188-380/188-380.html>).

²⁵⁹ Cass. 3^e civ., 13 février 1970, n° 67-13.752, Bull. civ. n° 108 mais aussi Cass. 3^e civ., 9 décembre 1980, JurisData n° 1980-035328, TPBR Epernay, 11 septembre 1998 (affaire *Debar c/ Époux Grongnet*), ce dernier repris par C. PITAUD, D. ROCHARD, *Actualité*, in *RD rur.*, novembre 1998, p. 500.

propriétaire du fonds n'acquiert la propriété de ces améliorations qu'en fin de bail au moment du paiement de l'indemnité²⁶⁰.

On avait retenu cette interprétation comme conforme au bon sens : pour pouvoir céder ses améliorations, le preneur doit nécessairement en être le propriétaire. Pour les auteurs soutenant la théorie de l'accession différée, le preneur pourrait donc, en cours de bail, aliéner les améliorations, les hypothéquer (Cass. civ., 11 juillet 1893), les modifier, les adapter à ses besoins, voire les démolir en fonction de ses nécessités (Cass. req., 22 novembre 1864). Comme l'on verra plus tard dans l'analyse jurisprudentielle²⁶¹, plusieurs contentieux avaient été résolus par les juges en s'appuyant sur la thèse de l'accession différée.

Les partisans de la nature différée de l'accession se fondent aussi sur des aspects socio-culturels²⁶². Ils observent comment l'évolution du « statut » a consisté pendant très longtemps à élargir les prérogatives du preneur afin de l'encourager à réaliser des actes d'exploitation sur la terre louée. Il suffit de penser à la stabilité que le législateur a voulu conférer au preneur en fixant la durée légale des différents baux ruraux²⁶³ ainsi qu'au droit d'initiative lui permettant d'apporter au sol toutes les améliorations nécessaires à la mise en valeur et au développement de « son » exploitation.

Certains auteurs s'appuient sur cette « liberté économique du preneur »²⁶⁴ pour affirmer la nécessité de lui assurer la jouissance du bien loué par le biais de

²⁶⁰ D.-G. BRELET, *Le droit du bailleur à ferme sur les améliorations*, op. cit., n° 10.

²⁶¹ *Infra* paragraphe 6, un position ensuite renversée par la consécration de la théorie de l'accession immédiate.

²⁶² Dans une approche plus pragmatique, quelque praticien (H. BOSSE-PLATIERE, *De l'exploitation à l'entreprise agricole : déclin ou renouveau du droit rural ? Propos conclusifs aux entretiens de droit viti-vinicole de l'Institut international des vins de Champagne*, in *RD rur.*, juin 2010, n° 2) part du postulat que l'agriculteur est à la tête d'une entreprise, et qu'il serait bon que le droit rural se débarrasse des impositions qui empêchent l'agriculteur d'exercer son métier d'entrepreneur. Reconnaitre au preneur la propriété temporaire sur les plantations qu'il a financées, c'est reconnaître l'entreprise agricole telle qu'elle est appréhendée *de facto* par les exploitants.

²⁶³ Le bail rural traditionnel a une durée impérative de neuf ans, pour permettre au preneur d'investir et ainsi de s'engager favorablement dans la construction de l'exploitation ; la même logique caractérise les baux à long terme – institués par la loi n° 70-1928 du 31 décembre 1970 – qui offrent encore plus de stabilité aux exploitants en matière d'investissement, ainsi que des conditions très avantageuses (meilleure rémunération et avantages fiscaux) pour les bailleurs (J. AUDIER, *Droit rural – droit forestier*, Paris, 1996, p. 273 – 274).

²⁶⁴ J. BOULANGER, M. PLANIOL, G. RIPERT, *Traité de droit civil d'après le traité de Planiol – III : Sûreté réelles, publicité foncière, contrats civils, principaux contrats*, Paris, 1958, n° 279 – 280.

l'accession différée. En fait, le fermier ne pourrait exercer un quelconque droit sur les améliorations qu'il a apportées au fonds loué si leur propriété est transmise immédiatement au bailleur. Autrement dit, l'instantanéité de l'accession aurait pour effet d'appauvrir le fermier au profit du bailleur, « maître »²⁶⁵ du sol. Par conséquent, le principe de l'accession différée permettrait d'éviter cela au nom de la règle d'équité qui défend toute personne de s'enrichir aux dépens d'autrui²⁶⁶.

Ces arguments sont toutefois à nuancer : d'emblée, il est indéniable que le pouvoir économique du preneur a été sans cesse amélioré par les textes ultérieurs qui régissent le « statut »²⁶⁷, ce qui fait que l'accession différée créerait un déséquilibre injustifié entre bailleur et preneur. Comment le preneur/constructeur pourrait-il se créer à lui-même un droit de propriété sur la chose d'autrui à partir d'un simple droit de jouissance ? Il n'y a pas de fondement pour admettre qu'un droit soit attribué sur tout ce qui s'élève au-dessus du sol ... à une autre personne que le propriétaire du sol²⁶⁸ ! De surcroît, l'équité ne saurait à elle seule expliquer pourquoi l'accession immobilière serait différée, alors que le Code civil en prévoit l'application seulement pour l'accession mobilière.

En conclusion, il paraît évident que reporter le moment de l'accession en fin de bail comporte des sérieux problèmes de justification théorique, ce qui a poussé la plupart de la doctrine à privilégier la théorie de l'accession immédiate.

Quid, donc, de cette théorie ?

²⁶⁵ Entre bailleur et preneur, c'est qui le vrai « maître » de l'exploitation ? Dans le processus évolutif actuel, la maîtrise du sol devrait progressivement se confondre avec le droit de construire, de planter, etc., pour ainsi se séparer du droit de propriété. Prenant acte de cela, certains ont pu dire que « le maître du sol, c'est celui qui construit. Heureux les constructeurs, ils sont les maîtres ... » (C. SAINT-ALARY-HOUIN, *Travaux de l'Association H. Capitant – Tome XLI*, Paris, 1990, p. 505). On peut maintenant comprendre les enjeux socio-économiques de l'identification du « maître » de l'exploitation. L'ironie du théâtre de Dario Fo (*supra* note 191) est un bon exemple pour cueillir l'importance du thème de la terre comme facteur consubstantiel de la vie sociale de l'homme, indépendamment de l'époque où il vit.

²⁶⁶ T. LAMARCHE, *L'accession différée*, *op. cit.*, n° 3 – 4, qui observe que le domaine de l'accession est particulièrement sensible à l'équité, comme le traduit l'article 565 du Code civil (*supra* note 202).

²⁶⁷ J. AUDIER, *Droit rural*, *op. cit.*, p. 241 – 243.

²⁶⁸ H. BOSSE-PLATIERE, *De l'exploitation à l'entreprise agricole*, *op. cit.*, n° 40 – 42.

5. La théorie de l'accession immédiate

La règle générale qui émane des articles 552 du Code civil et suivants veut que le propriétaire du sol acquière de plein droit, par voie d'incorporation immobilière, la propriété de tout ouvrage fait par un tiers sur son terrain. L'accession s'opère progressivement et instantanément à son profit, au fur et à mesure de l'édification des ouvrages, c'est pour cela qu'on l'appelle accession immédiate.

Vers la moitié du siècle dernier, un intéressant débat avait été soulevé quant au rôle que la volonté du propriétaire foncier aurait pu éventuellement jouer lors de l'accession immédiate²⁶⁹ : certains praticiens n'accordèrent au propriétaire qu'une simple faculté d'acquérir le bâtiment ou la plantation érigée sur son fonds par un tiers, moyennant indemnité²⁷⁰. Contre cette hypothèse d'acquisition volontaire, se plaça une large frange de la doctrine qui considéra – à bon droit – que l'acquisition par accession immédiate est la consécration légale des normes du Code civil²⁷¹. Accession immédiate est donc synonyme d'accession automatique, ce qui sera par la suite mis en avant en jurisprudence²⁷².

Les praticiens de la matière agricole se sont exprimés en faveur de la théorie de l'accession immédiate déjà à compter d'une époque très ancienne²⁷³. Leur position trouve raison d'être dans la formulation même de l'article 555 du Code civil. Cette norme, qui évoque les plantations faites par un tiers à ses frais sur le sol d'autrui, réserve au tréfoncier le droit « d'en conserver la propriété ». Pour conserver la propriété d'une chose, il faut qu'il la détienne déjà²⁷⁴. Une décision de la Haute juridiction a corroboré cette interprétation en reprenant exactement

²⁶⁹ T. LAMARCHE, *L'accession différée*, op. cit., n° 34.

²⁷⁰ P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions sur le sol d'autrui*, Louvain, 1951, p. 128.

²⁷¹ G. GOURBEAUX, *La règle de l'accessoire en droit privé*, Thèse, Université de Nancy, Paris, 1969, p. 274.

²⁷² *Infra* paragraphe 7.

²⁷³ R. SAINT-ALARY, *Les constructions, plantations et ouvrages faites par le preneur sur les lieux loués*, in *RTD Civ.*, 1947, p. 263 et s., J.-P. DELMAS-SAINT-HILAIRE, *De l'application de l'article 555 du Code civil dans les rapports des personnes tenues à un lien d'obligation*, in *RTD Civ.*, 1959, p. 411 et s.

²⁷⁴ J.-J. CARRE, *Plantation par le preneur sur le sol du bailleur*, op. cit., p. 491.

lesdits termes de l'article 555 du Code civil : les propriétaires étaient « restés propriétaires » des plantations²⁷⁵.

Pour soutenir leurs thèses, les partisans de l'accession immédiate ont aussi tiré des arguments à partir des conséquences que la théorie d'accession différée entraînerait. Imaginons que le fermier bénéficie de la propriété des plantations, qu'il a cultivé par ses soins suite à l'octroi des correspondants droits de plantation. En fin de bail, le propriétaire lui donne congé à fin de reprise, tout en respectant les conditions prévues par le « statut »²⁷⁶. Si on accepte que le fermier soit propriétaire des plantations en cours de bail, il serait légitime pour lui de les arracher avant que le bail parvienne à son terme, afin d'obtenir les droits de replantation correspondants. Ensuite, quel que soit le bénéficiaire de la reprise, celui-ci ne pourra pas mettre les parcelles viticoles en valeur, désormais arrachées par le preneur sortant (sauf si le bénéficiaire n'est déjà titulaire d'autres droits de plantation demandés antérieurement). Finalement, au bénéficiaire il ne resterait que de s'engager dans la procédure d'obtention de nouveaux droits de plantation (qui n'est pas si aisée²⁷⁷) ; en alternative, il serait obligé d'acheter quelque part des droits de planter non utilisés. Bien que le fermier ait l'exigence de recréer ailleurs une hypothétique exploitation après son départ des lieux loués, il est néanmoins préférable de préserver l'exploitation viticole déjà existante²⁷⁸.

De surcroît, l'*abusus* qui consisterait dans l'arrachage des plantations est directement contredit par deux règles, fixées à l'article L. 411-73 du Code rural, respectivement au I et au II (l'article en question est divisé en deux parties). Quant au I de l'article L. 411-73 en question, il est prévu dans son paragraphe 2 que les travaux de plantation doivent être autorisés par le bailleur²⁷⁹. Partant, on

²⁷⁵ Cass. 3^e civ., 27 janvier 1993 (affaire *Menguy*), n° 91-11.602, JurisData n° 1993-000954, commenté par P. OURLIAC, *L'indemnité du preneur sortant*, *op. cit.*, p. 485.

²⁷⁶ L'art. L. 411-47 du Code rural impose au bailleur souhaitant opposer son refus de renouvellement au preneur de le faire dans un délai de dix-huit mois avant l'expiration du contrat. Juste à titre de rappel, le congé en fin de bail est l'acte extrajudiciaire par lequel le bailleur fait savoir au preneur qu'il n'entend pas bénéficier du renouvellement (V. BARABE-BOUCHARD, M. HERAIL, *Droit rural*, *op. cit.*, p. 146 – 147).

²⁷⁷ S. CREVEL, *De la vigne*, *op. cit.*, p. 169. Quant aux conditions à respecter pour l'octroi des droits de plantation, aux termes du droit communautaire et interne, *supra* Première Partie, paragraphe 1, sous-paragraphe a.

²⁷⁸ S. CREVEL, *De la vigne*, *op. cit.*, p. 168.

²⁷⁹ Comme il a été introduit par la loi n° 88-1022 du 30 décembre 1988.

ne voit pas pourquoi il en irait différemment pour les travaux d'arrachage desdits plants. Quant au II de la norme précitée, il est précisé – au 2^{ème} alinéa – que les travaux doivent présenter une utilité certaine pour l'exploitation, ce dont on peut douter s'agissant d'une opération d'arrachage qui n'est pas destinée au renouvellement du vignoble !

Ainsi, il paraît difficile de ne pas reconnaître au bailleur une certaine forme d'appropriation dans les prérogatives du preneur sur les améliorations qu'il a réalisées. En fait, la règle de l'accession différée s'avère incompatible non seulement avec l'article L. 411-73 du Code rural, mais aussi avec l'article L. 411-75 du même code. Il convient ici d'analyser la raison de cette deuxième incompatibilité.

La reconnaissance d'une propriété du preneur – fût-ce même à titre temporaire – se heurte aux limites posées par l'article L. 411-75 du Code rural. Cette disposition, en fait, n'autorise la cession des améliorations que dans trois cas strictement énumérés : en cas de cession de bail autorisée pour donner une dimension familiale au « statut » (article L. 411-35 du Code rural), pour favoriser le développement des sociétés d'exploitation (l'article L. 411-38 du Code rural prévoit l'apport du droit à bail à une SCEA ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants) ou dans la condition particulière d'un preneur à ferme adhérent d'un GAEC auquel est donné congé (articles L. 323-14 et L. 411-47 du Code rural²⁸⁰). Ces exceptions ne permettent point de reconnaître un droit de propriété du preneur, la règle générale restant l'article 546 du Code civil, qui fixe la nature immédiate de l'accession²⁸¹.

Certains auteurs sont de l'opinion que l'article 1766 du Code civil serait aussi violé par la mise en place d'une accession différée. Cet article est une bonne illustration du principe d'intangibilité de l'exploitation s'imposant au locataire²⁸². Le bailleur est assuré de pouvoir s'opposer à tout acte du preneur

²⁸⁰ Cette troisième hypothèse a été introduite par la loi n° 95-95 du 1^{er} février 1995.

²⁸¹ J.-J. CARRE, *Plantation par le preneur sur le sol du bailleur*, *op. cit.*, p. 492.

²⁸² Insérée dans la section des règles particulières aux baux à ferme (inscrite dans le Titre VIII sur le contrat de louage), cette règle du Code civil autorise le bailleur à la résiliation du contrat si le preneur « ne cultive pas en bon père de famille voire s'il abandonne la culture, s'il emploie le terrain loué à autre usage que celui prévu dans le bail et, en général, pour toute inexécution des clauses du bail d'où résulte un dommage pour le bailleur » (R. SAVATIER, *Manuel juridique des baux ruraux*, Paris, 1947, n° 61 et s.).

qui pourrait porter atteinte à son droit de propriété : l'arrachage des plants de vigne constitue sans aucun doute une diminution de la valeur du fonds. Ainsi – sauf convention contraire – le preneur ne saurait revendiquer une quelconque faculté d'arrachage du vignoble planté par ses soins pendant le cours, ou à la fin du bail, même pour reprendre « ses » droits de replantation, comme on l'a vu dans l'exemple envisagé tout à l'heure.

Une préférence pour la théorie de l'accession immédiate semble aussi émaner de la réglementation communautaire, en matière de prime à l'abandon définitif – total ou partiel – de culture de superficies viticoles²⁸³. Les principes d'octroi de cette prime sont posés par le Règlement (CE) N° 1493/1999²⁸⁴. En France, le décret n° 2001-241 du 20 mars 2001 précise la condition principale que le viticulteur doit satisfaire pour y accéder : la prime à l'abandon définitif est octroyée à celui qui exploite la surface agricole au moment de la présentation de la demande. On pourrait croire que le fermier soit donc habilité à procéder à une telle demande. Mais ensuite²⁸⁵ la législation nationale a fourni l'éclaircissement suivant : on entend par demandeur de la prime d'abandon définitif seulement celui qui a le droit de disposer du terrain agricole, c'est-à-dire son propriétaire ; si, en revanche, le demandeur est le fermier qui a souscrit un bail à ferme, il devra produire l'accord écrit du propriétaire du sol sur lequel sont plantées les vignes que l'on veut extirper. Tous ces éléments font ainsi très largement douter d'un rattachement des droits de planter à la seule personne de l'exploitant viticole-fermier²⁸⁶ (ce qui corrobore la thèse *intuitu terrae*, précédemment analysée²⁸⁷).

²⁸³ F. ROUSSEL, *Affirmation du rattachement à l'exploitation viticole*, *op. cit.*, n° 7 – 8. Quant à la définition de prime définitive d'abandon, *supra* note 56.

²⁸⁴ Articles 8, 9 et 10 qui composent le Chapitre II intitulé « Primes d'abandon ».

²⁸⁵ Le suscité décret a été complété par un arrêté du même jour (20 mars 2001) et successivement modifié par deux autres arrêtés respectivement du 14 octobre 2002 et du 4 décembre 2002 (J.-M. BAHANS, M. MENJUCQ, *Droit du marché vitivinicole*, *op. cit.*, p. 149).

²⁸⁶ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *La gestion du potentiel*, *op. cit.*, p. 24. En faisant un parallèle avec le droit de replantation, il naît de l'arrachage mais il ne tombe pas pour autant nécessairement dans les mains de qui arrache. On ne concevrait pas – pour raisonner encore par l'absurde – que le salarié d'un viticulteur propriétaire reçoive les droits de replantation au seul prétexte qu'il a matériellement déterré les pieds correspondants (C. CREVEL, S. CREVEL, *Les droits de replantation*, *op. cit.*, p. 298).

²⁸⁷ *Supra* Première Partie, paragraphes 2 et 4.

Les arguments qui soutiennent l'accession différée ont donc une portée limitée. On a en fait observé que deux règles particulières du « statut », une disposition du Code civil et l'apparat communautaire de droit vitivinicole paraissent s'opposer à l'application pure et simple de thèse de l'accession différée.

Tout de même, il faut mettre en évidence certains points faibles de la théorie de l'accession immédiate que la doctrine a su remarquer en époque plus ou moins récente.

Dans les années 1990, une critique fut en fait avancée lors de la réforme apportée à l'article L 411-75 du Code rural²⁸⁸. Dans ses conclusions, le rapporteur du Sénat indique, en tant que prémisse, le principe qui qualifie le bail renouvelé comme un nouveau bail et non pas le prolongement du précédent arrivé à expiration. L'article L. 411-50 du Code rural énonce la faculté des parties de renégocier le loyer à l'occasion du renouvellement²⁸⁹, ainsi le loyer pourrait être majoré en raison des améliorations procurant une majoration de la valeur locative du tréfonds. Or, on a correctement observé que ceci joue tant en cas d'accession différée qu'immédiate : en fait, les deux prônent qu'en terme de contrat, le bailleur est propriétaire des améliorations apportées par le preneur (car il le devient ou l'est déjà au moment de la plantation). Néanmoins, le propriétaire ne saurait tirer argument de l'accession immédiate pour se faire accorder une augmentation du loyer en fonction des plantations réalisées par le preneur. La jurisprudence constante de la Cour de cassation affirme en fait que « les améliorations culturelles apportées par le preneur ne doivent être appréciées que lors de sa sortie de ferme, puisqu'elles ne sont acquises au propriétaire que moyennant le paiement d'une indemnité »²⁹⁰. Si le propriétaire du fonds n'acquiert la propriété de ces améliorations qu'en fin de bail, évidemment la porte est laissée ouverte à l'application de l'accession différée.

²⁸⁸ *Supra* paragraphe 4 (en particulier, note 257).

²⁸⁹ Cela se déduit du texte de la disposition, selon laquelle « sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail ».

²⁹⁰ Cass. 3^e civ., 13 février 1970, *cit.*

Plus récemment, une frange minoritaire de la doctrine²⁹¹ a soutenu que la théorie de l'accession différée serait pénalisée par le système actuel de classification des catégories juridiques, considéré comme trop rigide. En particulier, s'agissant de la distinction entre droits réels et droits personnels, plus de souplesse et de flexibilité permettraient de donner à l'accession différée l'explication juridique qui lui manque²⁹². Sans entrer dans le détail des propositions de reclassement qui sont envisagées, il suffira juste d'exposer la démarche proposée pour réaliser telle opération : la classification des catégories juridiques devrait être inverse à celle qui est retenue actuellement, dans la mesure où l'on peut partir du régime juridique pour en inférer des notions juridiques (et pas le contraire). Dans ce cas, il faudrait admettre qu'entre les droits réels et les droits personnels il y a place pour d'autres notions, capables de reconnaître la légitimité de l'accession différée²⁹³. Le caractère absolu du droit de propriété ne semblerait donc pas si invulnérable, encore que les juges du fond aient progressivement choisi d'abandonner les arguments qui pouvaient discréditer la théorie de l'accession immédiate.

Enfin, après avoir contrebalancé avantages et inconvénients de chaque type d'accession, il faut maintenant suivre le parcours – aux débuts tortueux mais aujourd'hui conséquent – qui a conduit à la définitive consécration de l'une ou de l'autre²⁹⁴.

Autrement dit, quelle est la théorie finalement retenue par la Cour de cassation, après pléthores de débats jurisprudentiels ?

²⁹¹ Une remarquable contribution au développement de ce courant interprétatif est présentée par T. LAMARCHE, *L'accession différée*, *op. cit.*, n° 1 – 2.

²⁹² T. LAMARCHE, *L'accession différée*, *op. cit.*, n° 6 : « la vision classique des catégories juridiques, qui retient la conception d'une frontière étanche entre les droits réels et les droits personnels, nous interdit d'envisager qu'un droit de jouissance puisse se traduire par des manifestations de nature réelle, ce qui nous aurait permis d'expliquer comment un preneur à bail peut se voir reconnaître un droit de propriété sur ses constructions. »

²⁹³ T. LAMARCHE, *L'accession différée*, *op. cit.*, n° 42.

²⁹⁴ *Infra* paragraphes 6 et 7.

6. Débuts de la querelle jurisprudentielle : prééminence de l'accession différée

En vertu des forts enjeux économiques qui sont concernés, les vignobles se sont enflammés en cas de locations de terres à vigne ou de vignes à un tel point que l'on s'est demandé qui, entre le bailleur et le preneur, est véritablement propriétaire des plantations réalisées entretemps sur le terrain agricole et, par conséquent, titulaire des précieux droits de planter obtenus en cours de bail. Immanquablement, la jurisprudence a dû prendre en charge la résolution des différends qui ont fait leur apparition dans la pratique légale courante. Le grand nombre de contentieux s'explique par le fait que l'hypothèse selon laquelle les parties signataires d'un bail rural – de terres à vignes ou de vigne – fixent à l'avance le sort des plantations pour la fin du contrat est sporadique. Quand ils le font, ce n'est que pour fixer des dispositions concernant l'entretien des plantations²⁹⁵.

L'analyse qui suit est scindée en quatre temps-forts : tout d'abord, il convient de voir les premières contributions de la jurisprudence, débouchées sur un célèbre arrêt de cassation rendu en 1964 (a). Ensuite, il faudra approfondir le revirement opéré en 1996 par le biais de l'affaire *Déthune c/ Déthune*, dont on avait déjà offert un aperçu dans la Première Partie²⁹⁶ (b). L'affaire *Maegy-Keller* de 1998, quant à lui, n'ajoute rien au débat en cours, mais apporte du nouveau quant à la titularité des droits de planter et, conséquemment, des plants de vignes (c). Quelque mois après, les juges de cassation rendent une décision par l'affaire *Mme Hautus c/ Sacy*, sans arriver non plus à trancher définitivement la question sur le moment exact de l'accession (d).

²⁹⁵ Le bailleur est tenu par la nature même du bail rural d'assurer la permanence et la qualité des plantations (article 1719 du Code civil) et, plus généralement, les relations contractuelles entre bailleur et preneur devraient être transparentes (article L. 415-8 du Code rural) : dans la majorité des cas, ce ne se traduit que dans des pétitions de principe incluses dans le contrat de bail.

²⁹⁶ Sur l'affaire *Déthune c/ Déthune* (dont les débats se sont déroulés en Cour d'appel à Reims et ensuite devant la Haute juridiction) ainsi qu'à propos du débat entre les deux conceptions d'*intuitu personae* et d'*intuitu terrae* des droits de planter, *supra* Première Partie, paragraphes 4 et 6, sous-paragraphe a.

a. L'arrêt du 1^{er} décembre 1964

Les premières hésitations de la Cour de cassation ont trahi son embarras en la matière : le transfert immédiat était initialement prôné²⁹⁷ mais les juges de la Haute juridiction ont parfois laissés échapper des décisions, leur opinion paraissant alors plutôt en faveur du transfert reporté des plantations (quoiqu'en termes non explicites)²⁹⁸. En sus de cela, par un célèbre arrêt rendu le 1^{er} décembre 1964 en matière de constructions²⁹⁹, la Cour de cassation donne raison à l'accession différée en des termes qui semblaient clore le débat. Dans le cas d'espèce, le propriétaire avait donné à bail un terrain nu sur lequel le preneur avait édifié des constructions ensuite détruites par fait de guerre. Un différend s'était donc élevé entre les contractants quant à l'attribution de l'indemnité des dommages de guerre : le transfert immédiat des constructions au bailleur aurait entraîné le versement de la prime d'assurance en faveur de celui-ci, alors que vice-versa, la prime sera versée au preneur en cas de transfert différé. La décision des Hauts Magistrats fut nette : « en absence d'accord entre les parties, le sort des constructions élevées par le preneur est réglé à l'expiration du bail [...], le preneur reste propriétaire, pendant la durée de la location, des constructions qu'il a édifiées sur le terrain du bailleur »³⁰⁰.

Si la décision de la Cour était raisonnable en termes pratiques, son fondement juridique apparaissait, lui, assez incertain. Un commentateur de l'époque estimait que cette décision était une exception – opportune mais arbitraire en droit – à l'effet immédiat du droit d'accession³⁰¹.

Néanmoins l'application de l'accession différée restait l'opinion dominante en la matière, comme suggèrent la réglementation des droits de replantation et d'autres autorisations de plantation nouvelle qui étaient en vigueur. Le précité décret n° 53-977 du 30 septembre 1953³⁰² précisait dans son article 35, 2^{ème} alinéa, que : « les droits de replantation peuvent être transférés, en fin de bail

²⁹⁷ Cass. civ. 14 décembre 1921.

²⁹⁸ Cass. 3^e civ., 9 janvier 1979, *supra* nota 246.

²⁹⁹ Cass. 1^e civ., 1^{er} décembre 1964 (affaire *Pocchiola c/ Époux Ferouillet*), Bull. civ. n° 535.

³⁰⁰ H. CAPITANT, Y. LEQUETTE, F. TERRE, *Les Grands Arrêts de la Jurisprudence Civile*, Paris, 2007, p. 457 – 461.

³⁰¹ J.-D. BREDIN, *Propriété et droits réels*, *op. cit.*, p. 374.

³⁰² *Supra* Première Partie, paragraphes 2 et 6, sous-paragraphe b.

rural, du preneur au propriétaire de l'exploitation sur le fonds de laquelle ils ont été exercés si le preneur n'a pas procédé à l'arrachage de la vigne avant la restitution du fonds »³⁰³. Ce qui émerge de ce texte est que le transfert des droits est une simple possibilité laissée à l'appréciation du preneur : celui-ci peut soit décider de les « céder » au bailleur s'il n'a pas arraché les plants, soit de les transférer sur un autre fonds en procédant à l'arrachage avant la restitution du fonds (les droits de replantation « peuvent » et non doivent)³⁰⁴. Il vaut la peine de rappeler que cette disposition a été le seul texte faisant état du régime juridique des droits de planter en fin de bail, au moins jusqu'à l'adoption du Règlement (CE) N° 1493/1999.

Qu'apporta l'arrêt *Déthune c/ Déthune* ?

b. L'affaire *Déthune c/ Déthune*

En raison de la prééminence de la théorie de l'accession différée, on ne doit pas s'émerveiller que la Cour d'appel de Reims, dans un jugement du 9 février 1994, ait considéré que les droits de planter restent rattachés au preneur en tant qu'il est leur titulaire. En l'espèce, M. Paul Déthune avait pris à bail des terres à vigne qu'il s'est obligé à planter et maintenir en vigne : il avait ainsi obtenu les droits de plantation et ensuite créé le vignoble. Le bailleur, M. Marcel Déthune, a par la suite inséré dans le bail une clause de reprise au profit de ses descendants. Les juges de Reims avaient limité la reprise à la seule terre nue. En fait, l'article 35, 2^{ème} alinéa du décret susvisé autorisait le preneur à procéder à l'arrachage des plants de vigne avant l'expiration du bail, puisqu'il était titulaire des droits de plantation qu'il avait personnellement obtenus³⁰⁵. Comme on a déjà vu³⁰⁶, une partie de la doctrine avait ainsi clamé la consécration du caractère *intuitu personae* des droits de planter, c'est-à-dire leur rattachement à celui qui en fait demande à l'autorité compétente (plutôt que reconnaître le

³⁰³ J. LACHAUD, *Aspects juridiques et financiers*, op. cit., p. 1159.

³⁰⁴ M. GENINET, *Note*, op. cit., p. 413.

³⁰⁵ E. AGOSTINI, *Père Noë*, op. cit., p. 318 – 319.

³⁰⁶ *Supra* Première Partie, paragraphes 2 et 4.

caractère *intuitu terrae*, réservant les droits de planter au seul propriétaire du fonds).

Or, dans l'arrêt rendu le 17 avril 1996³⁰⁷, la Cour de cassation a censuré la prérogative personnelle de l'exploitant que la Cour d'appel avait mise en avant : pour la première fois, il est posé le principe affirmant que les droits de planter sont attachés à l'exploitation viticole. D'une part, cet attachement entraîne une indisponibilité de ces droits du fait du preneur, qui ne pouvait pas procéder à l'arrachage. Mais d'autre part, il paraît que le bailleur ne pourrait pas non plus être considéré comme titulaire de ces droits³⁰⁸. A vouloir respecter le sens des mots, c'est plutôt l'exploitation – distincte du bailleur comme du preneur – le vrai titulaire des droits de planter. Quelques mois après l'arrêt de cassation, le TPBR d'Épernay a réitéré cette position, en statuant que « l'exploitation [...] doit assurément, dans l'hypothèse d'une location, être distinguée à la fois de la propriété foncière qui en est le support, appartenant au bailleur, et de la personne de l'exploitant en l'occurrence, du preneur »³⁰⁹. Est-il possible que les droits de planter soient « détenus » par un titulaire « abstrait », comme ces deux arrêts de 1996 semblent suggérer ? Devrait-on écarter tant la conception d'*intuitu personae* que celle d'*intuitu terrae*, pour enfin promouvoir une (improbable) conception d'*intuitu vitis* ? A première vue, cela signifierait postuler qu'un droit subjectif est attribué à un titulaire dépourvu d'existence juridique³¹⁰.

On pourrait être amené à penser que l'affaire *Déthune c/ Déthune* engendre plus d'interrogations que de réponses. En fait, les questions évoquées, ayant une souche commune, ne seront définitivement clarifiées qu'avec l'affaire *Jaillant*

³⁰⁷ Cass. 3^e civ., 17 avril 1996 (affaire *Déthune c/ Déthune*), *cit.*

³⁰⁸ Certains bailleurs avaient clamé aussitôt victoire puisque l'exploitation et le sol sur lequel elle repose sont intimement liés. Mais cette assimilation est hative, dès lors que l'exploitation ne se confond pas avec le sol qui lui sert de support (S. CREVEL, *De la vigne, op. cit.*, p. 167).

³⁰⁹ TPBR Épernay, 13 décembre 1996 (affaire *Gaunel c/ Drouet*), qui fait écho à l'arrêt de la Cour de cassation là où il statue que « les droits de plantation – et de replantation – de la vigne n'appartiennent pas à l'exploitant [...] mais ils sont, au contraire, attachés à l'exploitation viticole. »

³¹⁰ Déjà la Cour de cassation, en se plaçant sur le visa de l'article 906 du Code civil, avait affirmé « le principe fondamental selon lequel il ne peut exister de droit sans sujet de droit » (Cass. 1^e civ., 22 juillet 1987, Bull. civ. n° 258). Comment donc accepter la validité de l'arrêt *Déthune c/ Déthune* du 17 avril 1996 ? La position des juges de la Haute juridiction sera précisée dans l'affaire *Jaillant c/ Époux Therney* (*infra* paragraphe 7, sous-paragraphe b).

c/ Époux Therney. Néanmoins, les premiers signaux du revirement en faveur de l'accession immédiate ne tarderont pas à arriver.

Quelle est l'évolution qu'apporta l'affaire *Maegy-Keller* ?

c. L'affaire *Maegy-Keller*

Dans ce cas d'espèce, jugé par la Cour de cassation le 7 janvier 1998³¹¹, une locataire de parcelles plantées en vignes par ses soins avait amiablement conclu avec la bailleuse un accord de résiliation de bail sous condition suspensive d'obtention de la préretraite agricole. La locataire, Mme Maegy-Keller renonce à la préretraite et sollicite au premier chef la reconnaissance de la caducité de l'accord de résiliation ; à titre subsidiaire, elle exige l'arrachage des vignes afin de recouvrer ses droits de plantation³¹². Quant au premier point, les juges de cassation lui rétorquent d'avoir elle-même empêché l'accomplissement de la condition, dont elle ne pouvait donc pas invoquer la non-réalisation. Quant au deuxième point, Mme Maegy-Keller invoque à tort le caractère personnel des droits de plantation que la bailleuse lui avait initialement attribués. La Cour de cassation, en rappelant le principe de l'attachement desdits droits à l'exploitation, en déduit que le preneur n'avait pas la qualité pour solliciter l'arrachage des pieds de vigne devenus la propriété de la bailleuse³¹³.

Mais surtout, la Haute juridiction fonde sa décision sur des textes du Code rural (articles L. 411-69 et L. 411-71) et du Code civil (article 551), ce qui a amené les praticiens à affirmer que la Cour entend rattacher les droits de planter non seulement à l'exploitation, mais aussi à la propriété foncière (il s'agit d'une position qui sera prononcée plus nettement dans l'affaire *Jaillant c/ Époux Therney*, jugée à peine un an après l'affaire *Maegy-Keller*, et qui sera analysée dans le prochain paragraphe).

³¹¹ Cass. 3^e civ., 7 janvier 1998, n° 95-20.785, Bull. civ. n° 2.

³¹² E. AGOSTINI, *Résolution d'un bail rural aux torts du preneur qui, ayant conclu un acte de résiliation amiable sous la condition suspensive de l'obtention d'une allocation de préretraite, a sollicité le classement sans suite de son dossier par l'organisme compétent. Quid du droit de replantation de vignes du locataire ?*, in *D.* 1998, p. 582.

³¹³ M.-O. GAIN, *La dissociation de la propriété*, *op. cit.*, p. 404.

Un esprit attentif remarquera que la Cour de cassation ne s'est pas encore prononcée sur la période de l'accession (*apertis verbis*, sur le moment exact où le bailleur acquiert la propriété sur les plantations/droits de planter). De surcroît, l'article 35, 2^{ème} alinéa du décret de 1953 reste en vigueur : dans ces conditions d'incertitude, la porte permettant l'application de l'accession différée reste encore ouverte.

Quid de l'affaire *Mme Hautus c/ Sacy* ?

d. L'affaire *Mme Hautus c/ Sacy*

Le 18 novembre 1998³¹⁴, la Cour de cassation rend un arrêt pour régler le différend entre une bailleuse, Mme Hautus, et le preneur auquel elle a donné en location ses parcelles de terre à vigne, M. Sacy. La bailleuse lui fait délivrer congé à fin de reprise au profit de ses descendants, mais M. Sacy – après avoir inutilement contesté ledit congé – demande la reconnaissance de l'exclusive titularité sur les droits de planter afin de pouvoir arracher les plants sur les parcelles reprises³¹⁵.

La Cour a réitéré la formule déjà vue auparavant, en rappelant que le preneur sortant ne peut pas exiger au bailleur l'arrachage des plants de vignes, devenus la propriété de ce dernier par voie d'accession. Mais, comme dans l'affaire *Maegey-Keller*, la date précise où l'accession joue n'est toujours pas précisée. Or, il est important de remarquer que dans chacun des deux derniers arrêts analysés, la fin du bail était déjà intervenue, de telle sorte qu'à l'expiration du bail (ou postérieurement à cette date) le preneur sortant ne pouvait évidemment pas imposer au bailleur l'arrachage des plants³¹⁶. En précisant que le preneur ne peut imposer l'arrachage en fin de bail, la Haute Juridiction a-t-elle voulu dire que le preneur pouvait procéder à cette opération au cours du bail ? Autrement dit, le fait que le bailleur devienne propriétaire des éléments accessoires réalisés par le preneur en fin de bail n'est pas du tout incompatible avec l'accession différée.

³¹⁴ Cass. 3^e civ., 18 novembre 1998, *cit.*

³¹⁵ D. ROCHARD, *Les plants de vigne*, *op. cit.*, p. 354.

³¹⁶ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *Replantation*, *op. cit.*, p. 142.

Bien que les articles invoqués systématiquement pas les juges de cassation pour fonder leurs décision paraissent mal se combiner avec l'accession différée, cette théorie continue donc à recevoir légitimation. Encore, aux termes du précité article 35, 2^{ème} alinéa du décret de 1953 précité, le preneur qui a utilisé chez son bailleur des droits de plantation, peut les reprendre s'il arrache avant son départ de la propriété rurale³¹⁷. D'autant plus, les preneurs perçoivent le jeu de l'accession immédiate comme une subtile forme d'injustice : le preneur qui exerce ses prérogatives en plantant sur des parcelles louées, enrichit en même temps le bailleur (dont le patrimoine s'accroît tant du bien que constituent les plants que du droit de planter, indispensable à la réalisation de l'opération). Ainsi, le fermier se sentira condamné, une fois la fin du bail survenue, à changer d'activité, faute d'avoir conservé en portefeuille les droits de replantation (seuls aptes à lui permettre de recréer une vigne dans d'autres lieux)³¹⁸.

En conclusion, rien dans la formule que la Cour de cassation a employée jusqu'à ces dernières décisions³¹⁹ ne permet de préconiser le sort des plantations. Des doutes demeurent, dans la mesure où il n'y a guère encore de certitude quant au moment où s'opère, en faveur du bailleur, l'accession à la propriété des plantations et constructions régulièrement réalisées en cours de bail par le preneur. On doit donc partager l'opinion dominante selon laquelle la solution consacrée de l'accession différée a été, jusqu'à ce stade de l'évolution jurisprudentielle, la conséquence directe tant du laconisme du législateur

³¹⁷ Quoiqu'il soit invoqué par certains praticiens que cette disposition serait applicable dans des hypothèses bien précises et fort rares voire qu'elle devrait être considérée implicitement abrogée (S. CREVEL, F. ROUSSEL, *Entre droits des biens et droits des obligations : l'amphibologie des droits de replantation*, in *RD rur.*, décembre 1998, p. 592, J. LACHAUD, *Du nouveau en matière de droit de plantation ?*, *op. cit.*, p. 2297).

³¹⁸ A. AGOSTINI, F. COUTANT, M. HERAIL, G. PERDRIOL, M. SERANNE, *La dissociation*, *op.cit.*, p. 431.

³¹⁹ Située chronologiquement entre l'affaire *Maegy-Keller*, jugé en janvier 1998, et l'affaire *Mme Hautus c/ Sacy*, jugé en novembre de la même année, la décision du TPBR d'Eprenay de juin rien n'ajoute au débat en cours. Il est néanmoins rappelé que sans l'accord du bailleur, le locataire ne sera jamais en possibilité d'arracher les vignes en vue de l'obtention des correspondants droits de replantation. En alternative, on devrait « supposer – ce qui ne saurait être – qu'il existe une sorte de période grise située à l'extrême fin de la location au cours de laquelle [le preneur] serait en droit de disposer des vignes sans contrevenir à la loi du bail » (TPBR Eprenay, 12 juin 1998).

(pensons à la rédaction même de l'art. 555 du Code civil, qui ne dispose rien à cet égard) que des hésitations persistantes du juge du fond³²⁰.

Malgré le surplus que l'offre de la décision *Mme Hautus c/ Sacy*, qu'elle solution est enfin à retenir ?

7. La consécration de l'accession immédiate

Au terme d'une laborieuse évolution jurisprudentielle, la Cour de cassation s'est finalement prononcée en faveur de l'accession immédiate au profit du bailleur. Cette consécration s'est réalisée en plusieurs étapes, à l'occasion desquelles les juges du fond ont su fournir une interprétation, cette fois-ci, dénouée de toute incertitude : néanmoins, d'après l'analyse de l'affaire *Godin c/ Époux Florent*, décidée par l'arrêt du 18 novembre 1998, la nature immédiate de l'accession laisse encore quelque perplexité (a). Ensuite, le doute n'est plus permis avec l'arrêt rendu pour l'affaire *Jaillant c/ Époux Therney* (b), ce qui ouvre la voie pour d'autres décisions qui brisent toute hypothèse, même résiduelle, de recourir à l'accession différée (c). Enfin, l'aménagement conventionnel – que les parties peuvent toujours mettre en place pour empêcher le jeu de l'accession immédiate – subit une importante innovation par un décret de 2002 (d).

a. L'affaire *Godin c/ Époux Florent*

Le 18 novembre 1998 – le même jour que l'arrêt qui vient d'être analysé dans le paragraphe précédent – était rendu un second arrêt³²¹ en matière d'accession viticole. M. Godin a donné à bail une parcelle de terre à vignes aux Époux Florent, qui ont demandé et obtenu les droits de plantation correspondants. Jusque-là, il s'agit apparemment du même schéma que les affaires analysées précédemment. Cette affaire présente, cependant, une différence notable : dans

³²⁰ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *Replantation*, *op. cit.*, p. 144, selon lesquels un attendu de principe clairement rédigé par les soins du législateur aurait permis d'éviter toute cette « gymnastique intellectuelle ».

³²¹ Cass. 3^e civ., 18 novembre 1998, Bull. civ. n° 218 (affaire *Godin c/ Époux Florent*).

cette espèce, le preneur avait, dès qu'il avait reçu le congé, et donc avant l'expiration du bail, demandé l'autorisation d'arracher les plants³²².

Dans la réponse des juges de cassation, résonne exactement la même formule adoptée dans les arrêts *Maegy-Keller* et *Mme Hautus c/ Sacy*, mais cette fois-ci la demande d'arrachage du preneur a bien été bien formulée en cours de bail. La Cour affirme donc qu'au moment où le bailleur donne congé, il est propriétaire des ouvrages réalisés sur son fonds. La théorie de l'accession immédiate semblerait avoir trouvé ici son fondement, d'autant plus que les juges ont ici pris le soin de préciser que la portée du décret de 1953 doit être limitée à celle d'une simple mesure de régularisation inapplicable aux cas d'espèce (comme déjà signalé une fois en doctrine³²³).

Tout de même, il est possible de se demander si la Cour de cassation ne voulait pas plutôt indiquer que le droit d'accession ne joue pas à l'expiration du bail mais plutôt est contemporain au congé. Cette question émanant de la jurisprudence *Godin c/ Époux Florent* a divisé les commentateurs. D'une part, il y a ceux affirmant que l'absence de pouvoir du preneur sur les vignes plantées par ses soins ne concerne que la période qui s'étend du congé pour reprise à la fin du bail³²⁴. Autrement dit, l'accession jouerait bien à partir du moment où le bailleur fait signifier le congé au preneur, ce qui met fin à la totale maîtrise du fermier sur ses plantations. Par conséquent, l'arrachage du vignoble postérieurement au congé devrait être refusé mais il serait valable si demandé antérieurement³²⁵. L'accession ne serait pas véritablement immédiate, vu que le preneur jouirait quand même de la période antérieure au congé pour disposer des vignes. D'autre part, il y a ceux qui considèrent que si le bailleur est propriétaire des plantations au moment où il délivre le congé, il est forcé

³²² D.-G. BRELET, *Le droit du bailleur à ferme sur les améliorations*, op. cit., n° 17 – 18.

³²³ M. DULAC, *Les baux de vignoble et les droits de replantation*, in *RD rur.* novembre 1992, p. 452 – 453, qui vise l'application résiduelle du contesté 2^{ème} alinéa dudit décret au regard des douanes, des conséquences résultant d'une plantation sur le terrain d'autrui. De toute façon, le déclassement de cette disposition réglementaire sera ensuite prononcé plus nettement par la Cour, ce qui entraîne l'abrogation du décret en 2002 (*infra* sous-paragraphe c).

³²⁴ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *Replantation*, op. cit., p. 141.

³²⁵ D'ailleurs, on pourrait soutenir cette position par un parallèle en matière de construction : dans ce domaine, la Cour de cassation avait une fois admis que la faculté de démolition du preneur est mise en échec lorsque le contrat arrive à sa fin (Cass. soc., 29 janvier 1954, Bull. civ. IV, n° 71), ce qui est manifestement le cas lorsque le preneur est sous le coup d'un congé pour reprise.

d'admettre qu'il le soit déjà antérieurement. Mais surtout, admettre le moment d'accession à la délivrance du congé porterait des conséquences absurdes, car l'accession serait « contrôlable » par une des parties³²⁶. En particulier, le délai minimum pour délivrer un congé est de dix-huit mois avant l'expiration du contrat mais le bailleur pourrait bien choisir de délivrer congé plus en avance³²⁷. Accepter que l'accession joue au moment du congé serait comme soumettre l'une des parties au bon vouloir de l'autre, le bailleur décidant seul du moment où il deviendrait propriétaire par accession.

Si le deuxième arrêt du 18 novembre 1998 est généralement considéré comme la première confirmation de la thèse de l'accession immédiate, il ne faut néanmoins pas sous-estimer les divergences qu'on vient de voir. Les hésitations, en fait, demeurent encore.

Quid de l'affaire *Jaillant c/ Époux Therney* ?

b. L'affaire *Jaillant c/ Époux Therney*

Une affaire jugée par arrêt du 24 mars 1999³²⁸ a levé toute ambiguïté. Dans cette espèce, M. Jaillant, propriétaire, a donné à bail ses terres à vigne pour une durée de vingt-cinq ans, à la charge pour les preneur, Époux Therney, de les planter et de les maintenir en vigne. Le contrat préconise qu'à son expiration toutes les plantations et installations resteront la propriété du bailleur. Contre toute attente, le bailleur délivre congé aux preneurs à fin de reprise en leur intimant l'ordre de remettre les parcelles en leur état initial, c'est-à-dire en condition de terre nues³²⁹. A ce point, les preneurs soutiennent de pouvoir disposer des droits de plantation qu'ils avaient personnellement obtenus, et la Cour d'appel de Reims satisfait leur demande. Les juges champenois estiment en fait que les locataires, en qualité d'exploitants, étaient titulaires des droits de plantation et de replantation ; surtout, si dans le congé le bailleur a demandé aux

³²⁶ A. AGOSTINI, F. COUTANT, M. HERAIL, G. PERDRIOL, M. SERANNE, *La dissociation, op.cit.*, p. 430.

³²⁷ *Supra* note 276.

³²⁸ Cass. 3^e civ., 24 mars 1999, *cit.*, *supra* Première Partie, paragraphes 5 et 6, sous-paragraphe a.

³²⁹ C. PITAUD, *Les droits de plantation sont attachés au fond*, in *JCP N*, juillet 1999, p. 1054.

preneurs de laisser les terres dans l'état où ce dernier les a prises, les juges d'appel déduisent que « le bailleur a renoncé à se prévaloir d'une impossibilité d'arrachage des plants à l'initiative du preneur »³³⁰.

La Haute juridiction censure l'arrêt d'appel selon deux points de vue : *in primis*, il est considéré que la renonciation du bailleur à son droit d'accession n'était pas suffisamment caractérisée (I). *In secundis*, les droits de plantation et de replantation sont retenus comme attachés au fonds donné à bail, supportant l'exploitation viticole³³¹ (II).

I – Selon les juges de cassation, l'arrêt d'appel a violé le visa de l'article 1134 du Code civil, dans la mesure où le bailleur ne peut pas, au moment du congé, renoncer à son droit d'accession si sa décision n'est pas absolument claire et précise. Autrement dit, si on exclut l'hypothèse d'un aménagement conventionnel entre le bailleur et le preneur³³², le bailleur ne peut pas renoncer à l'accession au moment du congé délivré au preneur. Dans la mesure où l'on peut renoncer qu'à ce qui existe, la Cour de cassation a, de façon implicite, reconnu qu'au moment de la délivrance du congé, le bailleur était déjà propriétaire des plantations³³³. Il est maintenant indéniable que la thèse de l'accession immédiate ait reçu sa définitive consécration. Pour que la position des Hauts Magistrats ait effectivement un sens logique, il faut ainsi admettre que la Cour de cassation considère que l'accession artificielle immobilière joue au fur et à mesure de la réalisation des plantations par le preneur sur le fonds loué³³⁴.

A quoi les droits de plantation et de replantation sont-ils liés ?

II – La jurisprudence antérieure avait déjà affirmé le principe de rattachement des droits de plantation et de replantation à l'exploitation viticole³³⁵ : comme on l'a déjà rappelé auparavant, cela a permis de corroborer la thèse de la nature

³³⁰ CA Reims, 27 janvier 1997.

³³¹ On a vu comment cette solution apparaissait déjà en filigrane dans le précédent arrêt *Maegey-Keller*, *supra* paragraphe 6, sous-paragraphe c.

³³² *Infra* paragraphe 7, sous-paragraphe d.

³³³ J.-M. BAHANS, M. MENJUCQ, *Droit de la vigne et du vin*, *op. cit.*, p. 187. On a justement retenu que la simple délivrance du congé au moyen d'une formule maladroite – car certainement pré-rédigée – ne pouvait pas établir la renonciation du bailleur à l'accession.

³³⁴ C. PITAUD, *Les droits de plantation sont attachés au fond*, *op. cit.*, p. 1055.

³³⁵ Cass. 3^e civ., 17 avril 1996 (affaire *Déthune c/ Déthune*), *cit.*, Cass. 3^e civ., 18 novembre 1998 (affaires *Mme Hautus c/ Sacy* et *Godin c/ Époux Florent*, jugées le même jour).

intuitu terrae des droits de planter³³⁶. Néanmoins, certains commentateurs avaient émis un doute concernant l'appartenance de ces droits : en interprétant de façon littérale la position des juges de cassation, on croyait que le titulaire des droits plantation demandés pour une parcelle donnée à bail ne serait ni le preneur exploitant, ni le bailleur tréfoncier, mais l'exploitation même !³³⁷ Avec sa décision du 24 mars 1999, la Cour de cassation déclare une fois pour toutes que les droits de planter sont attachés au fond supportant l'exploitation viticole et appartenant au bailleur. Cette nuance est bien loin d'être subtile ou négligeable et suffit, en elle-même, à résoudre le « casse-tête » de la titularité des droits de planter.

On fait fi à l'origine de ces droits : par le mécanisme d'accession, les voilà incorporés au droit du propriétaire du tréfonds, puisqu'ils sont mis en œuvre sur un fonds qui est de sa propriété³³⁸. En d'autres termes, les droits de planter (selon la formule heureuse évoquée par un commentateur³³⁹) se sont fondus dans les pieds de vigne, qui sont à la fois un élément accessoire du sol. A l'expiration du bail, non seulement le preneur sortant ne peut pas arracher des plants de vigne (devenus la propriété du bailleur par voie d'accession), mais il ne pourra non plus invoquer la titularité sur des droits de planter qui, se trouvant rattachés à l'exploitation, sont inexorablement la propriété du bailleur aussi.

Bref, on observe le double apport de l'arrêt réglant le différend *Jaillant c/ Époux Therney*. Il confirme le principe de l'accession immédiate et il relègue à sa juste place l'exploitation viticole, dont on aurait pu croire qu'elle avait une existence propre³⁴⁰. Dorénavant, la thèse de l'accession différée doit être écartée en matière de baux ruraux et de plantations, et ceci même si un autre arrêt de

³³⁶ *Supra* Première Partie, paragraphes 2 et 4.

³³⁷ En faisant opter plutôt pour la nature *intuitu vitis* des droits de planter. Cette prévalence du sol en matière rurale provient d'un héritage séculaire de la tradition juridique française : « quoiqu'on ait pu penser jusqu'ici, Messieurs, que beaucoup d'objets étaient les bases de l'Agriculture [...] et que sur eux sa prospérité reposait, le seul titre qui ait vraiment paru constitutionnel à notre comité, c'est indépendance du sol » (J.-N. HEURTAULT DE LAMERVILLE, *Premier rapport sur le Code Rural, fait au nom du Comité d'agriculture et de commerce, le 29 août 1790*, in *Archives parlementaires*, 1790, p. 410 – 413).

³³⁸ E. AGOSTINI, *Résolution d'un bail rural aux torts du preneur*, *op. cit.*, p. 583.

³³⁹ D.-G. BRELET, *Le droit du bailleur à ferme sur les améliorations*, *op. cit.*, n° 23 – 24.

³⁴⁰ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *Replantation*, *op. cit.*, p. 143.

1999³⁴¹ pourrait apparaître en retrait par rapport à celui qu'on vient de commenter.

En l'espèce, un preneur – dont le bail était résilié – demandait l'autorisation d'arracher les vignes plantées sur le terrain loué pour obtenir les relatifs droits de replantation. Fort légitimement, les Hauts Magistrats lui refusent cette autorisation tout en précisant que le preneur sortant ne pouvait pas imposer l'arrachage de plants de vignes devenus la propriété du bailleur par voie d'accession³⁴². *Prima facie*, l'emploi du participe « devenus » semble impliquer, sur un plan sémantique, qu'il y aurait eu une transformation vers un nouvel état. En d'autres termes, on pourrait insinuer que les plants de vigne, au moment de leur plantation, n'étaient peut-être pas nécessairement la propriété du bailleur³⁴³. Par contre, la démonstration de ce raisonnement n'est pas convaincante : d'une part, le verbe devenir paraît toujours être accompagné par l'adverbe « immédiatement », ce qui écarte toute confusion de langage ; d'autre part, la formule doit être lue au regard du motif décisif de l'affaire, c'est-à-dire que les droits de planter sont attachés au fonds donné à bail, supportant l'exploitation viticole³⁴⁴. La mise à l'écart de la thèse de l'accession immédiate est donc insoutenable, cette décision devant au contraire s'inscrire dans le sillage de celui qui a été rendu pour l'affaire *Jaillant c/ Époux Therney*.

Que nous dit la jurisprudence récente ?

c. La jurisprudence des années 2000

Les décisions les plus récentes condamnent la théorie de l'accession différée et confirment que le bailleur acquiert la propriété des constructions, plantations ou de tout ouvrage dès leur réalisation par le preneur³⁴⁵. En particulier, une décision d'appel et deux de la Cour de cassation (respectivement de 2000, de 2002 et de 2004) confirment les positions analysées précédemment.

³⁴¹ Cass. 3^e civ., 10 novembre 1999 (affaire *Seconde c/ Époux Wampach*), n° 97-22.503, Bull. civ. n° 212.

³⁴² F. ROUSSEL, *Détermination de l'époque de l'accession en matière de plantations régulièrement réalisées par un fermier pendant le cours du bail*, in *JCP G*, juin 2000, p. 1078.

³⁴³ D.-G. BRELET, *Le droit du bailleur à ferme sur les améliorations*, *op. cit.*, n° 21 – 22.

³⁴⁴ F. ROUSSEL, *Détermination de l'époque de l'accession*, *op. cit.*, p. 1077.

³⁴⁵ P. MALAURIE, L. AYNES, *Les biens*, *op. cit.*, p. 132 – 133.

En 2000, la Cour d'appel d'Amiens – statuant sur renvoi de cassation d'après l'affaire *Mme Hautus c/ Sacy*³⁴⁶ – a complété en des termes plus nets la solution jusqu'ici établie implicitement : les plants de vigne, « dès leur plantation », sont devenus la propriété du bailleur, de la manière à ce que l'accession joue immédiatement, même si les droits avaient été octroyés au preneur³⁴⁷. Du même coup, ce dernier ne peut pas invoquer la faculté prévue par l'article 35, 2^{ème} alinéa, du décret du 30 septembre 1953. Les juges ont en fait statué, à juste titre, qu'une telle disposition « de nature réglementaire ne saurait venir primer, ni même contredire la loi qui institue un droit de propriété³⁴⁸ » (en l'espèce, les dispositions du Code rural et du Code civil invoquées invariablement par la Cour). La norme du décret de 1953 est sans incidence aucune au regard de l'accession du bailleur, exercée dans l'instant, à la propriété des plantations. Après avoir ainsi été considéré comme implicitement inapplicable, l'article 35, 2^{ème} alinéa a été enfin abrogé par le décret du 20 décembre 2002³⁴⁹.

Dans cette même année, au mois de mars, les juges de cassation se prononcent sur l'affaire *Receveur principal des impôts de Colombes Sud-Est c/ Époux Geslin*³⁵⁰. Il s'agissait d'un différend né par l'initiative d'un receveur des finances qui saisit un terrain supportant une maison³⁵¹. L'épouse du débiteur – séparée de biens – prétend être propriétaire d'un pavillon qu'elle avait construit à ses dépenses. Elle demande ainsi que ce bien soit distrait de la saisie³⁵².

³⁴⁶ CA Amiens, 6 mars 2000, *cit.*

³⁴⁷ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *Droits de planter : accession immédiate du bailleur à la propriété des plantations*, in *D.* 2001, p. 2442.

³⁴⁸ *Ibidem.*

³⁴⁹ Cela rentrant dans le processus d'adaptation de la législation nationale aux nouvelles règles du marché viticole, introduites par le Règlement (CE) N° 1493/1999. Sur le décret du 20 décembre 2002, *supra* note 70. Quant aux apports que la nouvelle réglementation européenne a produit à l'époque, J. LACHAUD, *Du nouveau en matière de droit de plantation ?*, *op. cit.*, p. 2293.

³⁵⁰ Cass. 3^e civ., 27 mars 2002, JurisData n° 2002-013716, Bull. civ. n° 78.

³⁵¹ Par définition, le receveur des finances est un comptable supérieur du Trésor Public (l'ensemble des moyens financiers dont dispose un État). Le receveur est placé sous l'autorité d'un trésorier-payeur général ; il exerce ses fonctions dans le chef-lieu des arrondissements autres que celui du chef-lieu du département (S. GUINCHARD, T. DEBARD (sous la direction de), *Lexique des termes juridiques*, Paris, 2010, p. 669). Encadré en tant qu'administrateur des finances publiques, son statut a été récemment modifié par le décret n° 2009-208 du 20 février 2009, dans une logique de remplacement progressif qui devra se faire par échelons jusqu'au 31 décembre 2012 (Y. JEGOUZO (sous la direction de), *Mementos Dalloz – Droit fiscal*, Paris 2009, p. 59 et 314).

³⁵² H. PÉRINET-MARQUET, *Intervention de plein droit de l'accession*, *op. cit.*, n° 11.

Comme on le voit, on n'est pas en présence d'une location d'un terrain agricole encore que le mécanisme mis en place par l'article 555 du Code civil soit parfaitement applicable (en régime de séparation de biens, Madame a réalisé une construction sur le terrain appartenant à Monsieur sans qu'aucun acte juridique ne soit intervenu).

Dans un premier temps, la demande de Mme Geslin est accueillie mais les juges de cassation censurent cette interprétation, en affirmant plutôt que l'accession joue « de plein droit » et que l'acquisition de la propriété des constructions n'est pas subordonnée à l'action du propriétaire du sol (M. Geslin) ni à celle du créancier poursuivant (le receveur des finances). Le locataire qui réalise des constructions n'a plus, sur ces constructions, de droit de propriété pendant la durée du bail : l'accession est immédiate, comme suggéré par la locution « de plein droit » qui est, en ce sens, emblématique³⁵³.

Enfin, le 10 novembre 2004³⁵⁴, la Haute juridiction rend l'arrêt qui peut être considéré la consécration définitive (si encore il en fallait une) de la nature immédiate de l'accession. Dans le cas d'espèce, M. Bardin, preneur d'une parcelle de terres à vigne, s'est vu délivrer un congé par M. Bailly, bailleur, mais n'a pas hésité à arracher les plantations avant l'expiration du bail, et cela malgré l'interdiction expresse du bailleur. M. Bailly assigne le preneur en indemnisation du préjudice subi et sa demande est accueillie en cause d'appel³⁵⁵. Il est ici correctement statué que les plants de vigne deviennent la propriété du bailleur dès leur plantation, le fermier n'ayant aucun droit de les arracher. Il en résulte que les juges d'appel, en condamnant le locataire, démontrent avoir fait bonne application de la thèse d'accession immédiate. Le pourvoi présenté par M. Bardin en cassation est effectivement rejeté. Cette solution confirme une analyse doctrinale désormais unanime, ce qui justifie

³⁵³ Il est clair que Mme Geslin veut éviter la saisie du Trésor Public : en affirmant que son mari, propriétaire du terrain, n'a pas demandé la démolition du pavillon ni accepté – ou proposé – de verser une indemnisation, elle soutient qu'il n'aurait pas choisi entre les termes de l'option que l'article 555 lui donne. Ainsi, faute d'option, la propriété de la construction serait restée à Mme Geslin, ce qui lui permettrait de distraire le bien accessoire de la saisie. Son raisonnement est bien évidemment prétentieux et partant écarté par les juges de cassation.

³⁵⁴ Cass. 3^e civ., 10 novembre 2004 (affaire *Bardin c/ Bailly*), n° 03-14.592, JurisData n° 2004-026992, inédit.

³⁵⁵ CA Bourges, 7 mars 2003.

aussi comment l'arrêt du 10 novembre 2004 n'a pas fait l'objet d'une publication au Bulletin³⁵⁶.

Malgré l'inconvénient que la solution en faveur de l'accession immédiate provoque pour le fermier, il reste qu'il peut conventionnellement prévoir différemment et ainsi gommer les effets néfastes de l'accession instantanée.

d. Hypothèse conventionnelle et clause de dévolution

En définitive, l'article 555 du Code civil est toujours applicable aux baux ruraux de terres à vignes et aux baux ruraux de vigne. La seule condition qui peut empêcher à l'accession immédiate de jouer est une convention réglant le sort des plantations. Il s'agit d'une considération qu'on avait déjà développée lors de l'analyse de la dissociation de la propriété du sol et des plantations³⁵⁷, mais qui émerge systématiquement dans les derniers arrêts consacrant la nature immédiate de l'accession : tant dans la décision d'appel de 2000 que dans celle de cassation de 2002, les magistrats réservent expressément le cas où le bail contiendrait une disposition conventionnelle contraire au jeu de l'accession³⁵⁸.

Apertis verbis, la Cour de cassation accorde, dès leur existence, la propriété des plantations (et des droits de planter) au bailleur mais envisage l'hypothèse que celui-ci puisse y renoncer. Ainsi, la voie de l'aménagement conventionnel entre les parties est toujours possible, soit par l'intermédiaire d'une clause insérée dans le contrat initial, soit au moyen d'une convention postérieure non-équivoque³⁵⁹. Mais le législateur est allé plus loin en encadrant cette hypothèse conventionnelle sous forme de clause de dévolution.

En ce sens, l'analyse de la portée de l'affaire *Bardin c/ Bailly* doit être complétée au regard du texte qui a mis en place cette nouveauté. Il s'agit de la plus récente évolution règlementaire intervenue en matière d'accession viticole :

³⁵⁶ F. ROUSSEL, *Accession immédiate du bailleur à la propriété des plantations de vigne réalisées régulièrement par le fermier*, in *JCP N*, octobre 2005, p. 1679.

³⁵⁷ Cette dissociation prend souvent la forme d'un droit de superficie concédé au preneur, dont les différentes formes sont indiquées *supra* paragraphe 2.

³⁵⁸ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *Droits de planter*, *op. cit.*, p. 2443, H. PÉRINET-MARQUET, *Intervention de plein droit de l'accession*, *op. cit.*, n° 12.

³⁵⁹ Alors que dans l'affaire *Jaillant c/ Époux Therney* (*supra* sous-paragraphe b), la renonciation exprimée par le bailleur avait été jugée comme non suffisamment caractérisée, et donc équivoque.

le décret du 20 décembre 2002, dont le contenu permet de mieux comprendre le *ratio* des juges de cassation dans l'affaire jugée en 2004.

Par ailleurs, on a rencontré déjà en deux occasions le décret de décembre 2002. En effet, il a introduit le régime juridique des transferts des droits de replantation³⁶⁰ et il a abrogé expressément le contesté article 35, 2^{ème} alinéa du décret de 1953³⁶¹. Outre que pour cela, cette disposition réglementaire est remarquable pour avoir réglé la question de l'époque de l'accession, en introduisant pour les parties une stipulation obligatoire sur le sort des plantations dans le cadre d'un bail rural. L'article 10 du décret dispose qu' « en cas de fermage ou de convention de mise à disposition, l'autorisation de plantation peut être délivrée à la condition que le bail ou la convention considérés comportent une clause de dévolution des droits en fin de bail ou de mise à disposition. »

Dorénavant, bailleur et preneur doivent obligatoirement insérer dans le contrat une clause de dévolution des droits de plantation en fin de contrat. Par cette clause, les parties se prononcent *ab initio* sur l'identité de celui qui sera, en fin de bail, propriétaire des plantations réalisées par l'exploitant et des relatives autorisations administratives³⁶². L'élément frappant de cette disposition, aujourd'hui transposée à l'article R. 665-10 du Code rural, est qu'en dépit de la clause de dévolution, aucun droit de planter ne pourra plus être délivré ! Autrement dit, il faudra que les parties spécifient si les biens loués seront restitués en leur état initial, droits de planter compris, ou en leur état initial après arrachage de la vigne et récupération par le preneur des droits de replantation. En ce dernier cas, pour éviter toute ambiguïté, il sera opportun d'introduire une clause de renonciation à l'accession du bailleur, qui devra ainsi consentir expressément à l'arrachage des plantations destinées à être réalisées par le preneur sur le fond loué³⁶³.

³⁶⁰ *Supra* note 70.

³⁶¹ *Supra* sous-paragraphe c.

³⁶² F. ROUSSEL, *Accession immédiate du bailleur*, *op. cit.*, p. 1680.

³⁶³ L'insertion de la clause de renonciation à l'accession est particulièrement avantageuse pour le preneur car, à défaut, la transmission des droits de plantation au bailleur s'effectue sans que le preneur ne puisse obtenir une indemnité en raison de celle qui est actuellement la position de la jurisprudence au regard de la nature juridique des droits de planter (*supra* Première Partie, paragraphe 6, sous-paragraphe a). Néanmoins, la position contraire de la doctrine mais surtout

En définitive, bailleur et preneur doivent impérativement prévoir à l'avance comment répartir la propriété des plantations et des droits de planter, s'ils veulent que des droits de planter soient octroyés par l'autorité compétente pour le bien loué. Cette obligation ouvre la porte à l'aménagement d'un droit de superficie en faveur du fermier.

Il appert certainement une solution plus convenable que l'improbable adoption d'outils juridiques complexes (en l'espèce, baux emphytéotiques, baux à complant) qui n'offriraient pas de stabilité fiscale et qui sont tombés en désuétude. Le seul qui a reçu une application constante – jusqu'à l'entrée en vigueur du décret de 2002 – est le bail à domaine congéable, moins complexe que les autres hypothèses suggérées par la doctrine de l'époque³⁶⁴. Néanmoins, les parties devaient recourir à ce type de bail « spécial » pour résoudre le sort des plantations effectuées par le preneur pendant la durée de la location. Le législateur s'est correctement posé la question suivante : pourquoi ne pas envisager l'insertion dans un bail rural « ordinaire » d'une clause au moyen de laquelle seraient définis les pouvoirs respectifs des parties en cours de contrat ? En ce sens, nous retenons que l'introduction de la clause obligatoire de dévolution est à saluer avec faveur.

Il convient enfin de caler le *ratio* des juges de cassation dans l'affaire jugée en 2004, pour mieux comprendre le fonctionnement du décret du 20 décembre 2002.

Celui-ci s'applique à partir de la campagne de plantation 2003. Ainsi, l'arrêt rendu par la Cour le 10 novembre 2004 pourrait apparaître comme ne conservant qu'un intérêt historique, s'agissant d'un différend concernant un bail qui était arrivé à son terme en fin 2000. Au contraire, la solution donnée par les Hauts Magistrats concerne tant les plantations antérieures à la campagne de plantation 2003 que celles soumises à un bail qui soit, par exemple, renouvelé après l'entrée en vigueur du décret³⁶⁵. En d'autres termes, l'insertion obligatoire

l'introduction de l'article L. 124-2 laissent préconiser un revirement de la jurisprudence, qui devra ainsi nécessairement reconnaître la nature patrimoniale des droits de planter, et donc leur capacité d'engendrer le droit à une indemnité pour le preneur sortant (*supra* Première Partie, paragraphe 6, sous-paragraphe b).

³⁶⁴ M.-O. GAIN, *La dissociation de la propriété*, op. cit., p. 407.

³⁶⁵ F. ROUSSEL, *Accession immédiate du bailleur*, op. cit., p. 1681.

de la clause de dévolution introduite par le décret de 2002 ne s'appliquera qu'aux plantations à venir, c'est-à-dire celles enracinées à compter de la campagne de plantation 2003.

En conclusion, l'aménagement conventionnel évoqué en début de paragraphe est aujourd'hui encadré par une stipulation obligatoire qui, à notre avis, est destinée à agir comme un barème réglant les intérêts opposés des parties signataires d'un contrat de location. Plus spécifiquement, il nous semble que – au moins en théorie – le preneur puisse aujourd'hui pousser un soupir de soulagement : la théorie de l'accession immédiate en faveur du bailleur pourra être écartée par la clause de dévolution susvisée. L'opportunité qu'en fin de bail le fermier soit indiqué comme titulaire des droits de planter qu'il a apportés par ses soins au fond loué, lui fera certainement oublier la désagréable sensation d'être comme Raton le chat qui, dans la fable de Jean de La Fontaine, retire du feu les marrons que Bertrand le singe croquera³⁶⁶.

Une question se pose en conclusion : quel avenir pour les droits de planter ?

³⁶⁶ J. DE LA FONTAINE, *Fables, op. cit.*, p. 294 – 295 (*Le singe et le Chat*) : « Bertrand dit à raton : “Frère, il faut aujourd'hui que tu me fasses un coup de maître ; tire-moi ces marrons. “ [...] Aussitôt fait que dit : Raton, avec sa patte, d'une manière délicate, écarte un peu la cendre, et retire les doigts ; puis les reporte à plusieurs fois : tire un marron, puis deux, et puis trois en escroque : et cependant Bertrand les croque. »

LE FUTUR ?

La nouvelle OCM, mise en place par le Règlement (CE) N° 479/2008, retient aujourd'hui toute l'attention des acteurs de la filière vitivinicole. En fait, elle organise des changements significatifs du régime communautaire applicable dans le secteur du vin, afin « de l'orienter efficacement vers un développement durable et compétitif »³⁶⁷. En particulier, il y a un aspect de cette réforme qui secoue depuis quelques temps l'actualité. Le régime des droits de plantation, une mesure habituelle de limitation de la production, est désormais voué à disparaître³⁶⁸, à plus ou moins longue échéance.

L'article 90 du Règlement (CE) N° 479/2008 annonce l'« interdiction transitoire des droits de plantation » jusqu'au 31 décembre 2015. C'est-à-dire que le principe de base des droits de plantation – l'interdiction de toute plantation nouvelle sauf octroi de l'autorité compétente – sera banni à partir du 1^{er} janvier 2016. A compter de cette date, les viticulteurs européens ne seront plus tenus au respect des conditions d'accès aux droits de plantation, c'est-à-dire à la préalable autorisation publique³⁶⁹. Dans ledit article 90 du Règlement, il est permis aux Etats Membres qui le demanderont, de repousser cette échéance jusqu'au 31 décembre 2018³⁷⁰. Cela veut dire que le régime des droits de plantation, une des plus anciennes mesures visant à assurer l'équilibre dans le secteur en question, est destiné à laisser la place à une libéralisation historique

³⁶⁷ Considérant n° 3 du Règlement (CE) N° 479/2008.

³⁶⁸ Le surgreffage (défini par l'article R. 665-1 du Code rural) partage le même sort, dans la mesure où cette technique est aujourd'hui interdite mais également à titre transitoire. Réapparu dans les années 1990 dans le sud-ouest de la France, en raison de la mévente des vins blancs, le surgreffage est l'opération par laquelle on sectionne une souche de vigne rez de terre pour le greffage d'un nouveau plant en vue du développement de nouvelles tiges et ramifications. A. AGOSTINI, F. COUTANT, M. HERAIL, G. PERDRIOL, M. SERANNE, *La dissociation*, *op.cit.*, p. 424, souligne que cette technique, aujourd'hui autorisée par l'INAO à condition de ne pas faire de déclaration de récolte pendant une année, permet de « transformer du vin blanc en vin rouge. »

³⁶⁹ Pour des approfondissements en matière, O. SOYER, *Les droits de plantation dans la réforme de l'OCM vitivinicole*, Thèse, Université de Bordeaux IV, 2009.

³⁷⁰ Article 90, paragraphe 6.

du commerce du vin. A partir de ces dates alternatives, il suffira en fait d'être propriétaire d'un terrain agricole pour y planter une vigne.

C'est le phénomène que la presse nationale et internationale a parfois défini de « vignes libres »³⁷¹. En termes pratiques, autoriser le libre accès aux droits de plantation signifierait qu'en France plus d'un million d'hectares deviendraient disponibles pour l'installation d'un nouveau vignoble. La même chose vaudrait pour les grands vignobles européens (à titre d'exemple, dans seule la région viticole Chianti, en Toscane – Italie –, on pourrait passer de 17.000 à 35.000 hectares plantés en vigne³⁷²). Cela risque d'entraîner des phénomènes de surproduction sans précédent et – conséquemment – de déstabilisation des marchés, ce qui a mis en alarme au moins la moitié des viticulteurs de toute l'Europe.

A ce point, une question cruciale se pose : quel est l'avenir des vignobles français et européens ? Avant de regarder les derniers développements à la une de la politique interne et communautaire sur l'affaire de la disparition programmée des droits de replantation (II), il convient ici de retracer, en synthèse, le parcours institutionnel du régime des droits de plantation, au fil des différentes OCM vitivinicoles (I).

I – Le principe de la limitation des droits de plantation a été introduit au niveau communautaire dans le cadre de la première OCM, qui date de 1970³⁷³. Ce système était inspiré d'une réglementation française (décret du 30 septembre 1953, plusieurs fois rencontré auparavant). Le règlement de 1970 était marqué par des divergences entre les pays fondateurs de la CEE, tel que le contrôle sur les droits de plantation n'était pas encore très rigoureux. Ce n'est qu'en 1987³⁷⁴ que le régime d'interdiction de toute plantation nouvelle – sauf octroi exprès de l'autorité publique – se fait contraignant pour les Etats Membres.

³⁷¹ M. FUMAGALLI, *Quei "no" alle vigne libere: Italia e Francia contro la UE*, in *Corriere della Sera*, Édition du 21 mars 2011, p. 26.

³⁷² Pour mesurer la menace que pourrait faire peser la liberté de plantation, C. VAUTRIN, *Les Droits de Plantation*, *op. cit.*, p. 9 – 10, a retenu qu'il est très important de connaître ce « delta » existant – soit dans certaines AOC françaises que dans les grands vignobles européens – entre l'aire géographique délimitée et la surface plantée.

³⁷³ Règlement (CEE) N° 816/70 du Conseil du 28 avril 1970.

³⁷⁴ Règlement (CEE) N° 822/87, précité (*supra* notes 80 et 164).

Mais l'architecture générale de l'OCM vin est destinée à changer avec une nouvelle intervention du législateur communautaire en 1999³⁷⁵. Le régime des droits de plantation est annoncé comme provisoire : l'échéance programmée est le 31 juillet 2010³⁷⁶. Ce n'est donc pas l'OCM vin de 2008 à avoir prévu pour la première fois la disparition des droits de plantation. Il s'agissait bien d'une mesure que la Commission avait déjà imaginée dans le processus évolutif du droit vitivinicole européen. Autrement dit, le Règlement (CE) N° 479/2008 n'aurait causé aucune rupture avec les textes précédents. Par ce texte, la Commission a simplement différé de cinq ans (huit, si l'Etat Membre obtient une prorogation) l'entrée en vigueur de la réforme. Bien que d'autres de ses dispositions apparaissent comme assez novatrices par rapport à la précédente réglementation, le contenu de l'OCM vin de 2008 ne recèle aucune surprise quant au projet de suppression des droits de plantation³⁷⁷.

Quelle est le *ratio* de cette manœuvre ? La Commission a relevé que les droits de plantations, bien qu'ils aient un « certain effet » sur l'équilibre entre l'offre et la demande, ne constituent pas une technique permettant l'adaptation du marché européen du vin à la concurrence des « vins étrangers »³⁷⁸. Autrement dit, les droits de plantation sont accusés d'être un frein au développement des exploitations et, en général, de la viticulture européenne. Leur suppression veut être une réponse à la montée en flèche de la production et des ventes mirobolantes des vins dits « du Nouveau Monde »³⁷⁹.

Quant aux risques de surproduction et d'extension sans limite des surfaces viticoles cultivées, la Commission les retient relativement circonscrits par la

³⁷⁵ Règlement (CE) N° 1493/1999, précité (*supra* paragraphe 5 mais aussi Première Partie, paragraphes 1, 2 et 6).

³⁷⁶ G. CESAR, S. SUTOUR, *Proposition de Résolution Européenne*, Session n° 298 du Sénat de France, 10 février 2011, p. 5 – 6, soulignent que cette mesure figure bien au tout début du texte de 1999 (article 2) alors que, dans la dernière OCM vin de 2008, elle aurait été reléguée en fin de texte (article 90, comme on a dit), comme s'il s'agissait d'une survivance des régimes antérieurs, nullement décisive. Alors que, selon les deux auteurs, « l'abandon des droits de plantation est une décision sans recul et sans vision. »

³⁷⁷ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *La gestion du potentiel*, *op. cit.*, p. 21. On ne pourrait certainement pas nier que la Commission ait montré un comportement risqué ou peu prudent, à cet égard.

³⁷⁸ COMMISSION UE, *Communication de la Commission au Conseil et au Parlement européen – Vers un secteur vitivinicole européen durable*, 22 juin 2006, COM (2006), p. 5, point 3.2. En fait l'Europe est, à l'heure actuelle, le seul continent du monde où il est prévu une forme de contrôle infranationale pour la production et la commercialisation du vin.

³⁷⁹ E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *La gestion du potentiel*, *op. cit.*, p. 27.

réalité du marché lui-même. En l'espèce, le respect du « cahier des charges » est la condition qui demeure pour l'accès au statut d'AOP et d'IGP. Les compétences des Etats Membres en la matière sont de plus en plus contraignantes pour les producteurs qui convoitent ces signaux de qualité. La liberté de cultiver des nouveaux vignobles serait donc naturellement encadrée par ces mesures, qui obligent le respect de certaines démarches de qualité dans le cadre d'une procédure d'enregistrement très pointilleuse³⁸⁰. En d'autres termes, la Commission assure que les « vins de qualité » – français et européens – ne seront pas menacés par la libéralisation des plantations.

Ainsi, le nouveau Règlement (CE) N° 479/2008 semble inviter les viticulteurs de l'UE à faire de la compétitivité de leur entreprise le centre de leurs préoccupations, en stimulant leur capacité à retrouver des débouchés économiques pour leurs produits³⁸¹. Et même si cela oblige un accroissement généralisé de la production.

II – Depuis l'année dernière, les Hautes Autorités de plusieurs Etats Membres ont émis des sérieuses réserves quant à la nécessité de l'Europe de se débarrasser du régime des droits de plantation. Bien que préconisée dans l'OCM vin de 1999, la disparition de ce corps de règles est parfois ressentie comme une véritable rupture. On demande aux Etats Membres de passer, du jour au lendemain, d'un régime régulé par l'autodiscipline professionnelle sous le contrôle des pouvoirs publics, à un système complément libéralisé.

Le premier à avoir ouvertement critiqué ce passage brutal a été le Chancelier allemand Angela Merkel, laquelle craint qu'une telle réforme porte atteinte à la viticulture de qualité de son pays³⁸². Ensuite, le Président de la République Française Nicolas Sarkozy a dit publiquement que « libéraliser les droits de

³⁸⁰ J. ZORILLA (Chef de l'unité « Vins » à la Commission européenne), *Les droits de plantation et l'avenir de la réglementation européenne dans le secteur vitivinicole*, Colloque organisé au Sénat de France, 4 avril 2011 (<http://videos.senat.fr/video/videos/2011/video8391.html>).

³⁸¹ Nous avons déjà observé (*supra* Première Partie, Introduction) que les restrictions/libéralisations administratives aux plantations de vignobles sont toujours liées, directement ou indirectement, à des facteurs économiques. Cela va de même pour la dernière réforme de l'OCM vin, essentiellement mise en place par les autorités européennes pour des raisons de concurrence sur le marché global.

³⁸² Le Chancelier allemand a manifesté sa nette position en faveur du maintien des droits de plantations lors d 60° Congrès de la Viticulture, le 24 mars 2010 à Stuttgart.

plantation c'est choisir le produit sans terroir, au plus bas coût possible, le produit qui va inonder le marché, venant de nulle part pour aller partout »³⁸³.

Encore plus récemment, le groupe d'études « Vigne et vin » du Sénat a organisé à Paris un colloque sur les droits de plantation et l'avenir de la réglementation européenne dans le secteur vitivinicole³⁸⁴. L'objectif de cette rencontre était de réunir les représentants politiques des Etats Membres producteurs de vin (outre que les députés français, étaient présents ceux d'Espagne, Hongrie et Italie) pour exprimer la volonté commune de faire pression sur Bruxelles afin d'empêcher la disparition des droits de plantation. Dans cette occasion, le monde de la viticulture française et européenne a lancé un message unanime contre l'entrée en vigueur d'une telle réforme (les représentants des régions viticoles Chianti e Rioja – Espagne – ont exprimé un bruyant « non » aux « vignes libres »³⁸⁵).

Les partisans du maintien des droits de plantation mettent en avant des arguments sérieux (ainsi que confortés de l'expérience professionnelle³⁸⁶) pour fonder leur thèse. Autre que le risque de surproduction qu'on vient de citer, ils évoquent aussi les dangers d'une chute généralisée des prix du vin, le risque d'industrialisation à outrance de la vigne, au détriment de la qualité. C'est-à-dire que l'offre risque de se concentrer dans les mains de grands acteurs (groupes industriels, investisseurs étrangers, etc.), qui feront disparaître les petites réalités

³⁸³ Ces paroles ont été prononcées lors de ses vœux au monde agricole, le 18 janvier 2011, en Alsace.

³⁸⁴ Le compte rendu de ce rencontre, fort voulu par M. Gérard César – sénateur ainsi que président du groupe d'études « Vigne et vin » – est disponible à la page internet <http://www.senat.fr/compte-rendu-commissions/20110509/eco.html>.

³⁸⁵ G. LIBERATORE (Directeur Général du “Consorzio Vino Chianti Classico”), *Les droits de plantation et l'avenir de la réglementation européenne dans le secteur vitivinicole*, Colloque organisé au Sénat de France, 4 avril 2011 (<http://videos.senat.fr/video/videos/2011/vid eo8400.html>), qui met l'accent sur une retombée majeure causée par la question des droits de plantation : l'économie subit dès maintenant les effets désastreux de la réforme envisagée. Qui voudrait acheter des droits de plantation maintenant, si on sait en avance qu'ils vont disparaître d'ici quelque temps ?

³⁸⁶ La Commissaire européenne chargée à l'initiative de la réforme de l'OCM vin en 2008, la commissaire danoise Mariann Fischer Boel, n'a vu dans les droits de plantation qu'une survivance archaïque. Comment pouvait-elle arriver à telle conclusion, si en Danemark il n'y a pratiquement pas de vigne ni de vin ? D'autant plus, la décision d'abandonner les droits de plantation n'a été préparée par aucune étude d'impact sérieuse (G. CESAR, S. SUTOUR, *Proposition de Résolution Européenne, op. cit.*, p. 8 – 10).

entrepreneuriales agricoles (structures familiales, PME, etc.)³⁸⁷. En même temps, la libéralisation du système risque de causer un lent mais inexorable déplacement des zones de production : les coteaux – plus difficiles à cultiver – seraient abandonnés en faveur des zones de plaines. Là c'est encore la qualité qui paye les pots cassés, puisque les terres difficiles sont notoirement celles qui contribuent à la production des vins de qualité³⁸⁸. Enfin, si tout propriétaire de terrain agricole pourra y planter une vigne, imaginons les graves détournements de notoriété des appellations d'origine que cela pourra entraîner. L'implantation d'un vignoble de cépage à proximité d'une zone de production réputée est une hypothèse qui suffit à faire comprendre les proportions du contentieux judiciaire qui pourrait ainsi se déclencher³⁸⁹.

Depuis la rencontre au Sénat de Paris susvisée, la revendication du maintien des droits de plantation est portée en Europe par un nombre croissant de pays. Le 14 avril 2011, les ministres de l'Agriculture de neuf États membres – Allemagne, Autriche, Chypre, France, Hongrie, Italie, Luxembourg, Portugal et Roumanie – ont écrit au commissaire européen roumain Dacian Cioloș³⁹⁰ pour demander de revenir sur ce point sur la réforme de 2008. Dernièrement, l'Espagne vient de rejoindre ces neuf pays : le ministre espagnole de l'Agriculture a fait parvenir à Bruxelles une lettre exprimant l'opposition de son pays au projet de libéralisation des droits de plantation³⁹¹. Cette adhésion est significative pour

³⁸⁷ C. VAUTRIN, *Les Droits de Plantation, op. cit.*, p. 16, rappelle que es investisseurs nouveaux – nationaux ou étrangers, peu importe – pourraient créer des vignobles importants, sur le modèle de l'ex-projet Mondavi à Aniane (sur lequel on suggère la vision du document audiovisuel de J. NOSSITER, *Où est Astérix ? Portait d'Aniane, un village languedocien en conflit ... avec lui-même et le Nouveau Monde*, in *Mondovino – La série*, Paris, 2006, épisode 1).

³⁸⁸ D. THUAL (Consultant et Animateur de la table ronde), *Les droits de plantation et l'avenir de la réglementation européenne dans le secteur vitivinicole*, Colloque organisé au Sénat de France, 4 avril 2011, (<http://videos.senat.fr/video/videos/2011/video8390.html>).

³⁸⁹ C. VAUTRIN, *Les Droits de Plantation, op. cit.*, p. 17 – 18, souligne l'ampleur de ce risque pour une appellation comme le Champagne. En fait, le flaconnage et l'étiquetage de vins mousseux, dont les raisins seraient produits à une proximité immédiate, permettrait des « fantaisies » hautement préjudiciables à la notoriété de l'AOC.

³⁹⁰ En charge du portefeuille de l'Agriculture et du Développement Rural depuis février 2010, quand le Parlement européen a investi la « deuxième » Commission Barroso. La lettre est disponible sur le site http://agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/110419_lettre_ministres_droits_plantation.pdf.

³⁹¹ Néanmoins, les dix pays signataires forment, à l'état, une minorité de blocage ; pour qu'ils parviennent à une majorité qualifiée, ils nécessitent encore de l'adhésion de quatre États membres (qui réunissent au moins 85 voix au sein du Conseil UE, dont la présidence appartient actuellement à la Hongrie).

deux raisons : le vignoble espagnol occupe une superficie de plus d'un million d'hectares, ce qui en fait le premier au monde par extension ; en outre, les ibériques s'étaient toujours montrés favorables à la manœuvre de suppression des droits de plantation.

La fin des droits de plantation semble lourde de menaces sérieuses pour la viticulture européenne, et l'action de cette poignée d'Etats Membres vise justement à faire revenir la Commission européenne sur un choix discutable fait en 2008. Mais la partie est loin d'être gagnée³⁹². La missive signée par ces dix ministres de l'Agriculture est l'énième cri d'appel émis par les pays producteurs en défense de l'outil historique de gestion du potentiel viticole. L'Europe l'entendra-t-elle ?

³⁹² La discussion qui s'engage à l'heure actuelle à Bruxelles doit tenir compte de l'article 184 du règlement OCM « unique » (Règlement (CE) N° 491/2009 précité (*supra* note 32)). Cette disposition prévoit que « la Commission élabore un rapport sur le secteur viticole avant la fin de 2012 en tenant compte en particulier de l'expérience acquise dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme ». Il s'agit d'une clause dite « de rendez-vous » qui assortit le mécanisme transitoire des droits de plantation, afin d'évaluer l'opportunité de prolonger leur existence. Cela se matérialisera dans un rapport qu'en 2012 fera le point de la situation (G. CESAR, S. SUTOUR, *Proposition de Résolution Européenne, op. cit.*, p. 14).

BIBLIOGRAPHIE

Manuels, codes et ouvrages

J. AUDIER, *Droit rural – droit forestier*, Paris, 1996, p. 241 – 243, 273 – 274.

J.-M. BAHANS, M. MENJUCQ, *Droit de la vigne et du vin – Aspects juridiques du marché vitivinicole*, Paris, 2010, p. 179 – 182, 186 – 190, 195.

J.-M. BAHANS, M. MENJUCQ, *Droit du marché vitivinicole*, 2003, Bordeaux, n. 272, p. 137 – 139, 148 – 149.

V. BARABE-BOUCHARD, M. HERAIL, *Droit rural*, Paris, 2007, p. 13 – 14, 146 – 147.

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.

H. CAPITANT, Y. LEQUETTE, F. TERRE, *Les Grands Arrêts de la Jurisprudence Civile*, Paris, 2007, p. 457 – 461.

D. CAVALLO, *Il treaty-making power della Comunità Europea e il fenomeno degli accordi misti*, Thèse, Faculté de Droit de Foggia, juillet 2009, p. 122.

J.-C. CHAPUT, S. ROCHEGUDE, *De la notion de droit de superficie à celle de volume immobilier*, Paris, 2007, p. 573 et s.

S. CHARTERS, *Wine and Society*, Oxford, 2006, p. 28 – 32.

J. DE LA FONTAINE, *Fables*, Paris, 2002, p. 294 – 295.

R. DION, *Histoire de la vigne et du vin : des origines au XIXe siècle*, Paris, 2010, p. 127, 456.

F. DOUET, *Précis de fiscalité des assurances et des indemnités*, Paris, 2011, p. 129 – 136.

G. DUBY, *Hommes et structures du Moyen Âge*, Paris, 1973.

C. DUPEYRON, J.-P. THERON, J.-J. BARBIERI, *Droit agraire : droit de l'exploitation*, Paris, 1994, vol. I, n° 550, p. 353, n° 790, p. 511.

D. FO, *Mystère bouffe*, Paris, 1984, p. 79, 110.

M.-O. GAIN, *Le droit rural, l'exploitant agricole et les terres*, Paris, 2011, p. 1.

- J. GIRAUDOUX, *La Guerre de Troie n'aura pas lieu*, Paris, 1972, II Acte, Scène V.
- G. GOURBEAUX, *La règle de l'accessoire en droit privé*, Thèse, Université de Nancy, Paris, 1969, p. 274.
- C. GOYET, *Le louage et la propriété à l'épreuve du crédit-bail et du bail superficiaire*, Thèse, Université de Strasbourg, Paris, 1983, p. 121 – 125.
- S. GUINCHARD, T. DEBARD (sous la direction de), *Lexique des termes juridiques*, Paris, 2010, p. 669.
- Y. JEGOUZO (sous la direction de), *Mementos Dalloz – Droit fiscal*, Paris 2009, p. 59 et 314.
- D. KRAJESKI, *Droit rural*, Paris, 2009, p. 1 – 2.
- P. LEVIE, *Traité théorique et pratique des constructions sur le sol d'autrui*, Louvain, 1951, p. 128.
- L. LORVELLEC, *Ecrits de droit rural et agroalimentaire*, Paris – Nantes, 2002, p. 235 – 243.
- P. MALAURIE, L. AYNES, *Les biens*, Paris, 2010, p. 91, 121, 124 – 125, 128 – 129, 132 – 133, 287, 290 – 291.
- J. MESTRE, M. E. PANCRAZI, *Droit Commercial*, Paris, 2009, n° 686, p. 583.
- G. MOREL, D. ECOCHARD, *Fiscalité, placements et réductions d'impôts*, Paris, 2010, p. 225 – 230.
- PÉTRONE, *Satyricon*, Paris, 1981.
- S. REINACH, *La mévente des vins sous le Haut-Empire romain*, in *Rev. Arch.* 1901, p. 354 – 355.
- L. ROZES, *Les travaux et constructions du preneur sur les fonds loués*, Thèse, Université de Toulouse, Paris, 1976.
- J. ROZIER, *Code du Vin*, Paris, 1957, n° 343, p. 219 et s.
- C. SAINT-ALARY-HOUIN, *Travaux de l'Association H. Capitain – Tome XLI*, Paris, 1990, p. 505.
- R. SAVATIER, *Manuel juridique des baux ruraux*, Paris, 1947, n° 61.

O. SOYER, *Les droits de plantation dans la réforme de l'OCM vitivinicole*, Thèse, Université de Bordeaux IV, 2009.

F. TERRE, P. SIMLER, *Droit civil, les biens*, Paris, 1998, p. 661.

S. VISSE-CAUSSE, *L'appellation d'origine : valorisation du terroir*, Paris, 2007, p. 18 – 20.

Articles et contributions à ouvrages collectives et encyclopédiques

A. AGOSTINI, F. COUTANT, M. HERAIL, G. PERDRIOL, M. SERANNE, *La dissociation à l'initiative du preneur à bail*, in *RD rur.*, août – septembre 2000, p. 422, 424, 430 – 431, 434 – 435.

E. AGOSTINI, *Père Noë qui plantâtes la vigne...*, in *D.* 1997, p. 318 – 321.

E. AGOSTINI, *Résolution d'un bail rural aux torts du preneur qui, ayant conclu un acte de résiliation amiable sous la condition suspensive de l'obtention d'une allocation de préretraite, a sollicité le classement sans suite de son dossier par l'organisme compétent. Quid du droit de replantation de vignes du locataire ?*, in *D.* 1998, p. 582 – 583.

E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *Droits de planter : accession immédiate du bailleur à la propriété des plantations*, in *D.* 2001, p. 2442 – 2443.

E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *La gestion du potentiel de production dans la nouvelle OCM vitivinicole*, in *RD rur.*, octobre 2008, p. 21 – 22, 24, 27.

E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *Les droits de replantation (à propos de l'arrêt Mazoyer)*, in *D.* 2001, p. 1813 – 1816.

E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, « *Passe encore de bâtir ; mais planter ...* », in *D.* 2000, p. 709 – 712.

E. AGOSTINI, F. ROUSSEL, *Replantation – Accession – Exploitation*, in *D.* 2000, p. 141 – 145.

A. AYMARD, *L'interdiction des plantations des vignes en Gaule transalpine sous la république romaine*, in *Mélanges géographiques offertes honneur M. Daniel Faucher*, Toulouse, 1948, p. 28 – 29.

J.-M. BAHANS, *Un an de droit du marché vitivinicole : campagne 2009 – 2010*, in J.-F.- TRINQUECOSTE, *Le vin et ses marchés – Annales 2010*, Cenon, 2010, p. 18 – 24.

D. BARTHELEMY, *Estimation des valeurs économiques en jeu lors de la dissociation de la propriété du sol et des plantations*, in *RD. rur.*, août – septembre 2000, p. 395 et s.

F. BATAILLER, *Les « beati possidentes » du droit administratif (Les actes unilatéraux créateurs de privilèges)*, in *RD publ.* 1965, p. 1055.

J.-L. BERGEL, *L'évolution contemporaine du droit de propriété en France*, in *Mélanges J. P. Beguet*, Toulon, 1985, p. 13 et s.

R. K. BERLOW, *The « disloyal » grape : the agrarian crisis of the late fourteenth-century burgundy*, in *Agricultural History*, Berkley, 1982, n° 2, p. 428 – 432.

A. BERNARD, *L'autorisation administrative et le contrat de droit privé*, in *RTD Com.*, 1987, p. 1 – 38.

H. BOSSE-PLATIERE, *De l'exploitation à l'entreprise agricole : déclin ou renouveau du droit rural ? Propos conclusifs aux entretiens de droit vitivinicole de l'Institut international des vins de Champagne*, in *RD rur.*, juin 2010, n° 2, 40 – 42.

G.-H. BOUSQUET, *Précis de droit musulman*, Paris, 1963, p. 139.

J.-D. BREDIN, *Propriété et droits réels*, in *RTD civ.*, 1965, p. 373 – 374.

D.-G. BRELET, *Le droit du bailleur à ferme sur les améliorations : propriété immédiate ou différée ?*, in *JCP N*, octobre 2001, n° 10, 13 – 14, 17 – 18, 21 – 24.

F. BRENET, *La patrimonialisation des autorisations administratives - Réalités et implications*, in *RFDA*, août 2007, étude 14, n° 4, 14.

J.-J. CARRE, *Plantation par le preneur sur le sol du bailleur – Droits de chacune des parties sur la plantation et sur le droit de plantation*, in *RD rur.*, octobre 1997, p. 490 – 494.

H. CARTEL, *L'émergence des valeurs incorporelles*, in *RD rur.*, juin 2010, p. 29 – 30.

P. CATALA, *La transformation du patrimoine dans le droit civil moderne*, in *RTD Civ.*, 1966, p. 185 – 186.

C. CREVEL, S. CREVEL, *Les droits de replantation : une affaire enterrée ?*, in *RD rur.*, mai 1999, p. 295, 297 – 298.

S. CREVEL, *De la vigne au vin en passant par les droits de plantation*, in *RD rur.*, mars 1997, p. 166 – 169.

A. DAUZAT, J. DUBOIS, A. MITTERRAND, *Dictionnaire étymologique et historique du français*, Paris, 1993, p. 588, 739.

J.-P. DELMAS-SAINT-HILAIRE, *De l'application de l'article 555 du Code civil dans les rapports des personnes tenues à un lien d'obligation*, in *RTD Civ.*, 1959, p. 411 et s.

D. DENIS, *Les plantations de vignes, Montesquieu et l'Administration*, in *RD rur.*, août – septembre 1995, p. 387 – 390.

P. DEVARENNE, *Nature juridique des droits de plantation et de replantation*, in *RD rur.*, août – septembre 1996, p. 323 – 325.

M. DULAC, *Les baux de vignoble et les droits de replantation*, in *RD rur.*, novembre 1992, p. 452 – 453.

M. EL SHAKANKIRI, *La notion du bien dans la philosophie juridique musulmane*, in *Arch. philo. droit*, 1979, p. 67 – 70.

E. R. ERGENZINGER Jr., W. MURRAY SPRUILL, *Patenting plants and Plant Products*, in *Encyclopedia of Life Sciences*, Indianapolis, 2004.

M. FUMAGALLI, *Quei “no” alle vigne libere: Italia e Francia contro la UE*, in *Corriere della Sera*, Édition du 21 mars 2011, p. 26.

M.-O. GAIN, *La dissociation de la propriété du sol et des plantations à l'initiative du bailleur : principes fondamentaux*, in *RD rur.*, août – septembre 2000, p. 402 – 407.

C. GAISSELIN, *Les baux viticoles*, in *RD rur.*, juin – juillet 1989, p. 269.

M. GENINET, *Du droit de planter la vigne*, in *RD rur.*, janvier 1991, p. 1 – 5, 7 – 9, 12, 17 – 18.

M. GENINET, *Note*, in *RD rur.*, novembre 1996, p. 410 – 415.

J.-M. GILARDEAU, *Avant-propos*, in *RD rur.*, août – septembre 2000, p. 394.

J.-M. GILARDEAU, C. PITAUD, D. ROCHARD, *Actualité*, in *RD rur.*, mars 1998, p. 131.

P. GONI, *Note sur Cour d'appel de Montpellier (3^e Ch. Corr.)*, 22 octobre 2002, in *Gazette du Palais*, mai – juin 2003, p. 1811 – 1812.

J.-N- HEURTAULT DE LAMERVILLE, *Premier rapport sur le Code Rural, fait au nom du Comité d'agriculture et de commerce, le 29 août 1790*, in *Archives parlementaires*, 1790, p. 410 – 413.

Y. JEGOUZO, *Les autorisations administratives vont-elles devenir des biens meubles ?*, in *AJDA*, 2004, p. 945.

J. LACHAUD, *Accession et bail rural*, in *Ann. loyers*, 2002, p. 18 – 19.

J. LACHAUD, *Aspects juridiques et financiers des droits de plantation*, in *Ann. loyers*, juillet 2000, p. 1159 – 1161.

J. LACHAUD, *Du nouveau en matière de droit de plantation ?*, in *Ann. loyers*, novembre 2003, p. 2293 – 2299.

T. LAMARCHE, *L'accession différée : une nouvelle approche des grandes classifications*, in *RTD Civ.*, 2006, n° 1 – 4, 6, 34, 42, 45 – 46.

L. LORVELLEC, *L'ouverture sur les marchés et le patrimoine professionnel de l'agriculteur*, in *RD rur.*, avril 1987, p. 166.

M. MOLINER-DUBOST, *Requiem pour le principe d'incessibilité des autorisations administratives*, in *AJDA*, 2004, p. 2141.

P. OURLIAC, *L'indemnité du preneur sortant*, in *RD rur.*, décembre 1993, p. 483 – 485.

B. PEIGNOT, *Bail rural : droit de replantation et indemnisation*, in *Rev. Loyers*, 2000, p. 417 – 421.

H. PÉRINET-MARQUET, *Intervention de plein droit de l'accession*, in *JPC G*, mars 2003, n° 11 – 13.

G. PETIT, *Pour une histoire de la réglementation vitivinicole des Communautés européennes*, in *Bull. OIV*, mai – juin 2000, p. 325.

R. PEYLET, *Un marché de nouveaux biens meubles, les quotas d'émission de gaz à effet de serre*, in *RJEP*, 2005, p. 213.

C. PITAUD, *Les droits de plantation sont attachés au fond*, in *JCP N*, juillet 1999, p. 1054 – 1055.

C. PITAUD, D. ROCHARD, *Actualité*, in *RD rur.*, novembre 1998, p. 500.

C. PITAUD, D. ROCHARD, *Actualité*, in *RD rur.*, juin – juillet 2000, p. 310.

J. REY-DEBOVE, A. REY (sous la direction de), *Le Petit Robert – Dictionnaire de la langue française*, Paris, 2003, p. 1969.

D. ROCHARD, *Les plants de vigne deviennent la propriété du bailleur par voie d'accession*, in *JCP N*, février 1999, p. 354 – 355.

F. ROUSSEL, *Accession immédiate du bailleur à la propriété des plantations de vigne réalisées régulièrement par le fermier*, in *JCP N*, octobre 2005, p. 1679 – 1681.

F. ROUSSEL, *Affirmation du rattachement à l'exploitation viticole des droits de (re)plantation*, in *JCP G*, février 1997, II, 22783, n° 7 – 8, 10 – 12.

F. ROUSSEL, *Détermination de l'époque de l'accession en matière de plantations régulièrement réalisées par un fermier pendant le cours du bail*, in *JCP G*, juin 2000, p. 1077 – 1078.

F. ROUSSEL, *La dissociation de la propriété du sol et des plantations réalisée à l'initiative du propriétaire d'un domaine rural (Principaux schémas pratiques d'application et techniques de gestion contractuelle)*, in *RD rur.*, août – septembre 2000, p. 410 – 411, 417.

R. SAINT-ALARY, *Les constructions, plantations et ouvrages faites par le preneur sur les lieux loués*, in *RTD Civ.*, 1947, p. 263 et s.

R. SAVATIER, *La propriété des volumes dans l'espace et la technique juridique des grands ensembles immobiliers*, in *D.* 1976, chron. 103.

Y. STRILLOU, *Le caractère personnel des dérogations d'urbanisme : Conclusions sous Conseil d'Etat, 25 juillet 2007, Ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement c/ Caballero, n° 277960*, in *RFDA* 2007, p. 1241 – 1243.

A. VIALARD, *Rétrospective d'actualité dans le droit vitivinicole 2008 – 2009*, in J.-F.- TRINQUECOSTE, *Le vin et ses marchés – Annales 2009*, Cenon, 2009, p. 23 – 25.

J.-F. WEBER, *Droits de replantation et bail rural : conclusions de l'avocat général dans l'affaire Dethune (Cass. 3^e civ., 17 avril 1996)*, in *RD rur.*, 1996, p. 225 – 226.

J.-F. WEBER, *La perte des droits de replantation ne constitue pas une dégradation du fonds loué*, in *D.* 2001, p. 1826 – 1827.

A. WESTRICH, *The Ormée of Bordeaux. A Revolution during the Fronde*, in *Revue historique de Bordeaux et du département de la Gironde*, 1975, p. 203 – 207.

Sources complémentaires

Archive historique de la Gironde, Tome XLI, n° CLXXII, p. 271 et s.

Association H. CAPITANT des Amis de la Culture Française, *Avant-projet de loi portant réforme du Livre II du Code civil relatif aux biens*, un texte présenté lors d'un colloque à Lyon, le 4 décembre 2008.

G. CESAR, S. SUTOUR, *Proposition de Résolution Européenne*, Session n° 298 du Sénat de France, 10 février 2011, p. 5 – 6, 8 – 10, 14.

COMMISSION UE, *Communication de la Commission au Conseil et au Parlement européen – Vers un secteur vitivinicole européen durable*, 22 juin 2006, COM (2006), p. 5, point 3.2.

G. LIBERATORE (Directeur Général du “Conorzio Vino Chianti Classico”), *Les droits de plantation et l'avenir de la réglementation européenne dans le secteur vitivinicole*, Colloque organisé au Sénat de France, 4 avril 2011 (http://videos.senat.fr/video/videos/2011/vid_eo8400.html).

G. MELONI, J. SWINNEN, *Le capital historique des AOC*, document présenté lors de la conférence « Les AOC à l'épreuve de la nouvelle OCM vitivinicole », organisé à la Faculté de Droit de l'Université de Reims Champagne – Ardenne, le 23 novembre 2010.

J. NOSSITER, *Où est Astérix ? Portait d'Aniane, un village languedocien en conflit ... avec lui-même et le Nouveau Monde*, in *Mondovino – La série*, Paris, 2006, épisode 1.

Rapport sur l'application de l'article 555 du Code civil aux pieds de vigne de champagne, ce qui a été une source d'approfondissement, présenté par les étudiants du Master II Notarial de l'année académique 2010 – 2011 Flora Choffrut, Marie David, Charles Gagnaire, Aude Herbinet, Stéphanie Leturgie, Aline Muguet, Solène Sabbatini, Amandine Scaravela et Xavière Truffaut, lors du 1^{er} Rencontre Notariat – Université de Reims, intitulé « Le Champagne », organisé à Reims le 1^{er} avril 2011.

D. THUAL (Consultant et Animateur de la table ronde), *Les droits de plantation et l'avenir de la réglementation européenne dans le secteur vitivinicole*, Colloque organisé au Sénat de France, 4 avril 2011, (<http://videos.senat.fr/video/videos/2011/video8390.html>).

C. VAUTRIN, *Les Droits de Plantation : un outil éprouvé et moderne de gestion harmonieuse du potentiel viticole européen*, Rapport Ministériel d'octobre 2010, p. 3 – 4, 9 – 10, 12 – 13, 16 – 18.

J. ZORILLA (Chef de l'unité « Vins » à la Commission européenne), *Les droits de plantation et l'avenir de la réglementation européenne dans le secteur vitivinicole*, Colloque organisé au Sénat de France, 4 avril 2011 (<http://videos.senat.fr/video/videos/2011/video8391.html>).

AUTEURS

(les numéros indiquent les notes en bas de page où l'auteur est mentionné pour la première fois, pour chaque ouvrage/article cité)

- AGOSTINI A.**, 231
AGOSTINI E., 26, 29, 32, 71, 140, 312, 347
AUDIER, 263
AYMARD, 15
AYNES, 91
- BAHANS**, 40, 52, 174
BARABE-BOUCHARD, 139
BARBIERI, 137
BARTHELEMY, 89
BATAILLER, 135
BERGEL, 188
BERLOW, 12
BERNARD, 14
BOSSE-PLATIERE, 262
BOULANGER, 264
BOUSQUET, 182
BREDIN, 253
BRELET, 240
BRENET, 105
- CARRE**, 112
CARTEL, 99
CAPITANT, 109, 300
CATALA, 24
CAVALLO, 61
CESAR, 376
CHAPUT, 211
CHARTERS, 17
COUTANT, 231
CREVEL C., 154
CREVEL S., 154, 194
- DAUZAT**, 85
DEBARD, 351
DE LA FONTAINE, 180
DELMAS-SAINT-HILAIRE, 273
DENIS, 9
DION, 5
DOUET, 145
DUBOIS, 85
DUBY, 2
DULAC, 323
DUPEYRON, 137
- ECOCHARD**, 224
EL SHAKANKIRI, 183
ERGENZINGER Jr., 38
- FO**, 1
FUMAGALLI, 371
- GAIN**, 187, 215
GAISSELIN, 254
GENINET, 35, 71
GILARDEAU, 184, 241
GIRAUDOUX, 136
GONI, 50
GOYET, 207
GOURBEAUX, 271
GUINCHARD, 351
- HERAIL**, 139, 231
HEURTAULT DE LAMERVILLE, 337
- JEGOUZO**, 104, 351
- KRAJESKI**, 225
- LACHAUD**, 53, 159, 236
LAMARCHE, 190
LEQUETTE, 300
LEVIE, 270
LIBERATORE, 385
LORVELLEC, 139, 142
- MALAURIE**, 195
MELONI, 8
MENJUCQ, 40, 52
MESTRE, 99
MITTERRAND, 85
MOLINER-DUBOST, 104
MOREL, 224
MURRAY SPRUILL, 38
- NOSSITER**, 387
- OURLIAC**, 150

PANCRAZI, 99
PEIGNOT, 117
PERDRIOL, 231
PÉRINET-MARQUET, 193
PETIT, 31
PÉTRONE, 4
PEYLET, 106
PITAUD, 131, 241, 259, 329
PLANIOL, 264

REINACH, 7
REY, 34
REY-DEBOVE, 34
RIPERT, 264
ROCHARD, 131, 234, 241, 259
ROCHEGUDE, 211
ROUSSEL, 26, 32, 71, 140, 141, 216, 342, 347, 356
ROZES, 245
ROZIER, 83

SAINT-ALARY, 273
SAINT-ALARY-HOUIN, 265
SAVATIER, 212, 282
SERANNE, 231
SIMLER, 210
SOYER, 369
STRILLOU, 103
SUTOUR, 376
SWINNEN, 8

TERRE, 210, 300
THERON, 137
THUAL, 388
TRINQUECOSTE, 41, 174

VAUTRIN, 25
VIALARD, 41
VISSE-CAUSSE, 10

WEBER, 130, 156
WESTRICH, 21

ZORILLA, 380

JURISPRUDENCE

(le numéro **en gras** indique la **note en bas de page** dans laquelle la décision est citée pour la première fois, en entier)

Cour de Justice des Communautés Européennes

CJCE, 13 juillet 1989, affaire *Wachauf*, in *Recueil*, 1989, p. 2509, **163**

Cour Européenne des Droits de l'Homme

CEDH, 9 octobre 1979, Requête n° 6289/73, affaire *Airey c/ Irlande*, **108**

CEDH, 26 juin 1986, Requête n° 8543/79 ; 8674/79 ; 8675/79 ; 8685/79, affaire *Van Marle et autres c/ Pays-Bas*, **108**

Conseil d'Etat

CE, 25 avril 1980, JurisData n° 1980-600109 (affaire *SCI Les Alyscamps*), **100**

CE, 20 Octobre 2004, JurisData n° 2004-067449 (affaire *Sci logana*), **101**

Cour de cassation

Cass. req., 27 avril 1891, **291**

Cass. civ. 14 décembre 1921, **297**

Cass. civ., 15 juillet 1952, **111**

Cass. soc., 29 janvier 1954, Bull. civ. IV, n° 71, **325**

Cass. 1^e civ., 2 novembre 1959, Bull. civ. n° 452, **161**

Cass. 1^e civ., 1^{er} décembre 1964 (affaire *Pocchiola c/ Époux Ferouillet*), Bull. civ. n° 535, **299**

Cass. 3^e civ., 13 février 1970, n° 67-13.752, Bull. civ. n° 108, **259**

Cass. 3^e civ., 6 novembre 1970 (affaire *David c/ Ruhl*), JurisData n° 1970-000592, **208**

- Cass. 3^e civ., 9 janvier 1979, in *Gazette du Palais*, 1979, II, 309, **246**
- Cass. 3^e civ., 9 décembre 1980 (affaire *Société Centre et Paris*), JurisData n° 1980-035328, **259**
- Cass. 1^e civ., 22 juillet 1987, Bull. civ. n° 258, **310**
- Cass. 3^e civ., 2 décembre 1992 (affaire *De Ver Delhan des Molles*), n° 89-21.055, JurisData n° 1992-003209, **151**
- Cass. 3^e civ., 27 janvier 1993 (affaire *Menguy*), n° 91-11.602, JurisData n° 1993-000954, **275**
- Cass. 3^e civ., 7 avril 1994, Bull. civ. n° 77, **116**
- Cass. 3^e civ., 23 mai 1995, n° 92-21.358, Bull. civ. n° 129, **116**
- Cass. 3^e civ., 3 avril 1996, n° 94-13.994, Bull. civ. n° 98, **147**
- Cass. 3^e civ., 17 avril 1996 (affaire *Dethune c/ Dethune*), Bull. civ. n° 105, **96**
- Cass. 1^e civ., 14 janvier 1997, Bull. civ. n° 12, **147**
- Cass. 3^e civ., 5 mars 1997 (affaire *Aleman c/ Juve*), n° 95-19.062, Bull. civ. n° 49, **255**
- Cass. 3^e civ., 16 décembre 1997 (affaire *Guitton c/ Époux Kostiuk*), n° 95-20.756, inédit, **240**
- Cass. 3^e civ., 7 janvier 1998 (affaire *Maegy-Keller*), n° 95-20.785, Bull. civ. n° 2, **311**
- Cass. 3^e civ., 18 novembre 1998 (affaire *Mme Hautus c/ Sacy*), Bull. civ. n° 217, **125**
- Cass. 3^e civ., 18 novembre 1998 (affaire *Godin c/ Époux Florent*), Bull. civ. n° 218, **321**
- Cass. 3^e civ., 24 mars 1999 (affaire *Jaillant c/ Époux Therney*), n° 97-14.303, Bull. civ. n° 77, **123**
- Cass. 3^e civ., 10 novembre 1999 (affaire *Seconde c/ Époux Wampach*), n° 97-22.503, Bull. civ. n° 212, **341**
- Cass. 3^e civ., 29 mars 2000 (affaire *de Villard*), n° 98-18.974, Bull. civ., n° 71, **122**

Cass. 3^e civ., 12 juillet 2000 (affaire *Mazoyer*), n° 98-18.048, Bull. civ. n° 142, **158**

Cass. 3^e civ., 27 mars 2002 (affaire *Receveur principal des impôts de Colombes Sud-Est c/ Époux Geslin*), JurisData n° 2002-013716, Bull. civ. n° 78, **350**

Cass. crim., 13 octobre 2004, n° 03-81.763, 00-86.727, 00-86.726, 01-83.943, 01-83.945, 01-83.944, JurisData n° 2004-025257, **213**

Cass. 3^e civ., 10 novembre 2004 (affaire *Bardin c/ Bailly*), n° 03-14.592, JurisData n° 2004-026992, inédit, **354**

Cours d'appel

Reims, 9 février 1994, *Dethune c/ Dethune*, **118**

Reims, 27 janvier 1997, *Jaillant c/ Époux Therney*, **330**

Amiens, 6 mars 2000, *Mme Hautus c/ Sacy*, in *Dict. perm. entr. agr.*, Bull. civ. n° 317, **125**

Paris, 4 octobre 2000, JurisData n° 2000-126109, **99**

Bourges, 7 mars 2003, *Bardin c/ Bailly*, **355**

Tribunaux de grande instance

Tgi Angers, 10 septembre 1993 (affaire *Aubert*), JurisData n° 1993-049797, **152**

Tribunaux Paritaires des Baux Ruraux

TPBR Epernay, 13 décembre 1996 (affaire *Gaunel c/ Drouet*), **309**

TPBR Epernay, 12 juin 1998, **319**

TPBR Epernay, 11 septembre 1998 (affaire *Debar c/ Époux Grongnet*), **259**

ORDONNANCES

(le numéro **en gras** indique **la note en bas de page** dans laquelle l'ordonnance est citée pour la première fois, en entier)

n° 2004-330 du 15 avril 2004, **105**

DECRETS

(le numéro **en gras** indique **la note en bas de page** dans laquelle le décret est cité pour la première fois, en entier)

n° 53-977 du 30 septembre 1953 relatif à l'organisation et l'assainissement du marché du vin et à l'orientation de la production viticole, **23**

n° 64-463 du 26 mai 1964, **73**

n° 87-128 du 25 février 1987, **80**

n° 89-263 du 25 avril 1989, **164**

n° 2001-241 du 20 mars 2001, **284**

n° 2002-1486 du 20 décembre 2002, **70**

n° 2008-966 du 16 septembre 2008, **175**

n° 2009-208 du 20 février 2009, **351**

ARRÊTÉS

(le numéro **en gras** indique **la page** dans laquelle l'arrêté est cité pour la première fois, en entier)

30 novembre 1984, préfectoral (Charente-Maritime), **38**

23 décembre 1991, préfectoral (Gironde), **38**

20 mars 2001 (prime à l'abandon définitif), **70**

14 octobre 2002, **70**

4 décembre 2002, **70**

31 mars 2003 (montant de la garantie pour replantation anticipée), **21**

REGLEMENTS COMMUNAUTAIRES

(le numéro **en gras** indique **la note en bas de page** dans laquelle le règlement est cité pour la première fois, en entier)

- Règlement (CEE) N° 816/70 du Conseil du 28 avril 1970, **373**
- Règlement (CEE) N° 2392/86 du Conseil du 24 juillet 1986, **45**
- Règlement (CEE) N° 822/87 du Conseil du 16 mars 1987, **80**
- Règlement (CE) N° 1493/1999 du Conseil du 17 mai 1999, **81**
- Règlement (CE) N° 1234/2007 du Conseil du 22 octobre 2007, **32**
- Règlement (CE) N° 479/2008 du Conseil du 29 avril 2008, **174**
- Règlement de la Commission N° 555/2008 du 27 juin 2008, **39**
- Règlement (CE) N° 491/2009 du Conseil du 25 mai 2009, **32**

LOIS FRANCAISES

(le numéro **en gras** indique **la note en bas de page** dans laquelle la loi est citée pour la première fois, en entier)

- Loi du 4 juillet 1931 sur la viticulture et le commerce des vins, **23**
- n° 88-1022 du 30 décembre 1988, **279**
- n° 90-85 du 23 janvier 1990, **257**
- n° 95-95 du 1^{er} février 1995, **280**
- n° 99-574 du 9 juillet 1999 (loi d'orientation agricole), **175**
- n° 2005-157 du 23 février 2005, **83**
- n° 2006-11 du 5 janvier 2006 (loi d'orientation agricole), **43**

ARTICLES DU CODE CIVIL

(les numéros **en gras** indiquent **toutes les pages** dans lesquelles l'article est cité)

Art. 518, **31**

Art. 520, **31 – 52**

Art. 526, **32**

Art. 528, **32 – 33**

Art. 546, **51 – 69**

Art. 551, **47 – 52 – 77**

Art. 552, **31 – 47 – 50 – 53 – 67**

Art. 553, **52**

Art. 554, **52**

Art. 555, **60 – 61 – 62 – 63 – 68 – 80 – 87 – 88**

Art. 565, **52 – 66**

Art. 1128, **36**

Art. 1134, **83**

Art. 1719, **57 – 73**

ARTICLES DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

(les numéros **en gras** indiquent **toutes les pages** dans lesquelles l'article est cité)

L. 251-1, **57**

L. 251-2, **58**

ARTICLES DU CODE RURAL

(les numéros **en gras** indiquent **toutes les pages** dans lesquelles l'article est cité)

L. 124-2, **25 – 35 – 38 – 44 – 90**

L. 323-14, **69**

L. 411-35, **64 – 69**

L. 411-38, **69**

L. 411-47, **68 – 69**

L. 411-69, **35 – 40 – 77**

L. 411-71, **36 – 77**

L. 411-72, **40 – 41**

L. 411-73, **57 – 69**

L. 411-75, **64 – 69 – 71**

L. 415-8, **73**

L. 431-1, **57**

L. 441-1, **57**

L. 451-1, **57**

L. 641-16, **25**

R. 655-11, **21**

R. 665-1, **15 – 92**

R. 665-2, **44**

R. 665-4, **17**

R. 665-6, **22**

R. 665-9, **22**

R. 665-10, **89**

R. 665-13, **20**

R. 665-14, **22**

R. 665-16, **19 – 20 – 22**

INDEX DES ADAGES

(les numéros **en gras** indiquent **toutes les pages** dans lesquelles l'adage est cité)

accessorium sequitur principale, **34 – 51**

superficie solo cedit, **51 – 54**

INDEX DES SITES INTERNET

(le numéro **en gras** indique **la page** dans laquelle le site est cité)

http://agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/110419_lettre_ministres_droits_plantation.pdf (Lettre envoyée au commissaire européen roumain Dacian Cioloş), **97**

<http://videos.senat.fr/video/videos/2011/video8390.html>

<http://videos.senat.fr/video/videos/2011/video8391.html>

<http://videos.senat.fr/video/videos/2011/video8400.html>

(Extraits vidéos du Colloque organisé au Sénat de France, le 4 avril 2011), **95 – 96 – 97**

<http://www.agreste.agriculture.gouv.fr/> (« Agreste », site ministériel sur la statistique, l'évaluation et prospective agricole), **48**

<http://www.antoinedesaintexupery.com/> (Site officiel Saint-Exupéry), **46**

http://www.chairejlb.ca/pdf/avant_projet_reforme.pdf L'Avant-projet de réforme du droit des biens – document de travail (source : Association H. CAPITANT), **31**

<http://www.oeno.tm.fr/> (Revue des Œnologues), **7**

<http://www.senat.fr/compte-rendu-commissions/20110509/eco.html> (Compte rendu du Colloque organisé au Sénat de France, le 4 avril 2011), **96**

<http://www.senat.fr/rap/188-380/188-380.html> (Avis du Sénat de France n° 380, annexe au procès-verbal de la séance du 14 juin 1989, p. 77), **64**

<http://www.ugivi.org/res/default/dirittireimpianto.pdf> (Unione dei Giuristi della Vite e del vino), **7**