



Article JURISVIN

[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

Parcelles soumises au fermage et agroforesterie viticole : Ne plantez pas à la va vite !

Source : JURISVIN

Diffusion : REUSSIR VIGNE

Date de parution : Juillet 2021



L'agroforesterie viticole est une tendance de fond qui consiste à associer arbres et vignes sur une même parcelle. Cette pratique répond aux principes de l'agroécologie : cela va permettre notamment de limiter l'érosion et le ruissellement de l'eau, d'enrichir le sol,...

Différents aménagements peuvent être envisagés sur une même parcelle viticole : rangées d'arbres intercalées entre rangs de vigne, haie arbustive en bordure de parcelle ou s'intercalant entre îlots de vigne, arbres isolés plantés au sein du rang de vigne.

Toutefois, il faut s'assurer également que le cahier des charges de l'appellation ou de l'indication géographique n'interdise pas la présence d'arbres au sein d'une parcelle de vigne.

Les notaires de JURISVIN sont régulièrement interrogés sur des problématiques de plantation en présence d'un bail rural, notamment lorsque c'est le preneur qui souhaite planter.

Les modalités ne seront pas les mêmes selon que cette intention de planter par le preneur est déclarée dès la conclusion du bail ou en cours de bail.

Intention de planter dès la conclusion du bail

Si le preneur manifeste son intention de planter dès le départ, il faudra alors prévoir des clauses spécifiques dans le bail qui précisent l'ensemble des modalités liées à la plantation et à la gestion de la végétation, et notamment l'autorisation de plantation en cohérence avec le descriptif de l'opération (élimination de la végétation préexistante, la préparation du sol, la fourniture et la mise en place de plants d'une espèce et d'une provenance génétique adaptées, le périmètre d'implantation, la protection et l'entretien des plants, etc.).

Pour permettre au preneur de disposer librement des plantations qu'il a effectué, au fil du bail et de ses éventuels renouvellements, il ne faudra pas oublier d'insérer une clause d'accession différée : ainsi le bailleur ne devient propriétaire des plantations non pas au renouvellement du bail mais à la toute fin du bail. Cela permettra au preneur de procéder à des coupes, arrachages ou replantations sans avoir à en demander l'autorisation au bailleur.

Dès lors que le preneur a apporté des améliorations au fonds loué, il peut prétendre à une indemnisation. Cette indemnité due au preneur sortant en fin de bail est prévue par l'article L. 411-71 du Code rural, pour les améliorations apportées au fonds loué. Cet article dispose que l'indemnité « est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main d'œuvre, évaluées à la date de l'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations. »

Il faut noter que les usages locaux, dans certains départements, peuvent faire état de certaines pratiques en matière d'évaluation de telles indemnités lors de la plantation de haies ou d'arbres.

Intention de planter en cours de bail

Lorsqu'un locataire décide de planter en cours de bail, il doit respecter les dispositions de l'article L.411-73 du code rural qui exige l'autorisation préalable du bailleur.

En cas de refus du bailleur, le preneur peut saisir le Tribunal Paritaire des Baux ruraux afin d'obtenir l'autorisation de planter. A défaut d'autorisation, le preneur ne pourra prétendre à une indemnité en fin de bail.

Si la plantation n'apporte pas de plus-value au fond et qu'il s'agit d'une simple amélioration des conditions d'exploitation, le preneur peut recourir à la procédure prévue à l'article L.411-29 du Code rural. A défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur, dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le tribunal paritaire, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de l'avis du preneur. Le preneur peut s'exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée ou si le tribunal paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur.

Concernant la disposition des plantations, il faudra également vérifier si une accession différée a été prévue dans le bail, à défaut, le bailleur en aura la propriété au moment du renouvellement du bail.

Pour un conseil adapté, n'hésitez pas à consulter votre notaire.

MOTS CLES : Agroforesterie, parcelles, vigne, foncier viticole, plantation,

THEMES : Parcelles soumises au fermage et agroforesterie viticole : Ne plantez pas à la va vite !

[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

QUI SOMMES NOUS ?

Réseau notarial national
Philosophie & valeurs
Publications

SERVICES EXPERTS

Conseils juridiques
& Fiscalité viticole
Bibliothèque

CONTACTS

Contactez un notaire JURISVIN
Contactez le groupement
Presse

SUIVEZ-NOUS !



MENTIONS LÉGALES
ESPACE MEMBRE