Lire cet article en ligne

Quand le mauvais vin entraîne la résiliation du bail

Dans un arrêt en date du 27 septembre 2011, la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation semble sensible à la qualité du vin, ce qui ravira les amateurs, mais elle protège également celle-ci en rappelant, implicitement, les principes de base qui encadrent la notion de bail, tels qu'issus du code civil.

En l'espèce, le vin dont il s'agit, est le « Côtes du Ventoux » qui bénéficie d'une appellation d'origine contrôlée (AOC), dont la fonction est de protéger un produit en fonction de son origine géographique.

Pour l'anecdote, on rappellera que la création des AOC est l'œuvre du Baron LE ROY DE BOISEAUMARIE, viticulteur à CHATEAUNEUF du PAPE, qui posa dès 1924 les bases du système actuel de protection.

Les AOC identifient un produit, en garantissant ses caractéristiques et en protégeant son nom lorsque celui-ci est trop ancien pour faire l'objet d'un brevet. Les conditions pour bénéficier de l'AOC « Côtes du Ventoux » sont prévues par le Décret du 27 juillet 1973 qui exclut l'utilisation du cépage CALADOC créé en 1981 pour produire du « Côtes du Ventoux ».

Par ailleurs, le même Décret exige que toutes les vignes plantées depuis le 10 novembre 1990, présentent une distance entre rangs ne devant pas excéder 2,50 m.

L'exploitation d'une vigne a notamment pour support juridique le bail rural, ce même s'agissant de vins haut de gamme dont l'exploitation et la distribution font plus penser à une activité commerciale qu'à une activité agricole.

1. La nature du bail rural

Le bail rural est un contrat encadré par un statut impératif, que l'on présente volontiers comme un contrat déséquilibré profitant au preneur.

Le bail rural est un contrat synallagmatique reposant sur le rapport fondamental qu'à l'obligation principale de délivrance du bailleur correspond celle d'exploiter du preneur.

Là pointe une divergence avec d'autres régimes de baux, où l'obligation principale du preneur semble être le paiement d'un loyer en contrepartie de la jouissance de la chose louée.

En matière de bail rural, le paiement du prix apparaît secondaire par rapport à l'exploitation du bien donné à

© 2025 - **SOULIER Avocats** Tous droits réservés

bail, c'est l'exploitation qui confère sa valeur vénale à la terre travaillée et la conservation de cette valeur vénale.

C'est ainsi que l'article L 411-1 du code rural définit le bail rural comme :

« Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble rural en vue de l'exploiter… »

Le déséquilibre entre les obligations respectives des parties est telle qu'un auteur, Marie-Odile GAIN, a écrit :

« Le bailleur, fort heureusement, n'est pas seulement assujetti à l'impôt foncier et contraint aux grosses réparations ! Le statut lui a laissé quelques miettes du droit de propriété défini par l'article 544 du Code Civil. »

L'arrêt rendu par la cour de Cassation le 27 septembre 2011 en est une illustration, le bailleur conserve toujours quelques droits.

2. Les obligations du preneur

Dans l'espèce soumise à la Cour de Cassation, le bailleur reprochait au preneur une mauvaise exploitation de la vigne louée pour demander la résiliation du bail.

La Cour de Cassation, qui confirme un arrêt de la Cour d'Appel de Nîmes qui avait prononcé la résiliation, le suit. Elle considère que la Cour d'Appel a qualifié à juste titre les agissements du preneur de fautif, compromettant la bonne exploitation du vignoble, voire sa pérennité.

Les agissements fautifs ont été mis en lumière par une expertise judiciaire qui a relevé que le fermier avait cultivé un cépage CALADOC exclu pour l'obtention de l'appellation d'origine contrôlée « Côtes du Ventoux » depuis 1990, le cépage Celadoc étant présent dans une proportion de 4 pieds sur 7.

L'expertise avait également révélé que les plantations étaient irrégulières et que les distances entre les rangs excédaient 2,50 m. Ces éléments de fait étaient de nature à faire perdre à la vigne, l'AOC « Côtes du Ventoux », ce qui justifie selon les juges la résiliation du bail dont l'imputabilité repose sur le preneur, qui est personnellement responsable de la perte des qualités intrinsèques de la vigne.

Cet arrêt de la Cour de cassation est une source de réconfort pour le bailleur, car dans la lignée du caractère déséquilibré du contrat de bail rural, elle avait déjà jugé qu'il résultait de l'article 1719-4 du code civil et de l'article L 415-8 du code rural et de la pêche maritime que le bailleur est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière d'assurer la permanence et la qualité des plantations.

Or l'arrêt du 27 septembre 2011 transfère cette obligation légale au preneur, car c'est bien la mauvaise qualité des plantations, de la vigne en l'espèce, qui est la cause de la résiliation du bail.

Le preneur avait pourtant soutenu ce moyen à l'appui de son pourvoi, mais la Cour de Cassation ne l'a pas

© 2025 - **SOULIER Avocats** Tous droits réservés

suivi et a rejeté son pourvoi. Il l'avait fait à juste titre puisque dans un arrêt du lendemain (3èm civ. 28 septembre 2011 n°10-14.933) la même chambre a réaffirmé :

« Attendu que le bailleur est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière d'assurer la permanence et la qualité des plantations. »

Dans l'espèce qui a donné lieu à l'arrêt du 27 septembre 2011, La Cour de cassation semble avoir fait jouer implicitement la notion de faute du preneur qui serait à l'origine de la destruction des éléments de la vigne lui conférant une AOC, en se référant ainsi, encore implicitement, à l'article 1722 du code civil qui prévoit la résiliation du bail sans dédommagement en cas de destruction de la chose louée.

Il y a de l'incertitude en matière de décisions de justice comme en matière de qualité de vin, des vins annoncés comme des grands crus étant parfois de piètre qualité.

Soulier Avocats est un cabinet d'avocats pluridisciplinaire proposant aux différents acteurs du monde industriel, économique et financier une offre de services juridiques complète et intégrée.

Nous assistons nos clients français et étrangers sur l'ensemble des questions juridiques et fiscales susceptibles de se poser à eux tant dans le cadre de leurs activités quotidiennes qu'à l'occasion d'opérations exceptionnelles et de décisions stratégiques.

Chacun de nos clients bénéficie d'un service personnalisé adapté à ses besoins, quels que soient sa taille, sa nationalité et son secteur d'activité.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter notre site internet : www.soulier-avocats.com.

Le présent document est fourni exclusivement à titre informatif et ne saurait constituer ou être interprété comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation qui pourrait être faite des informations qu'il contient.