LETTRE DE VEILLE
EN DROIT DE LA VIGNE ET DU VIN

NOVEMBRE 2026

VINOLEX
L'INGÉNIERIE JURIDIQUE AU SERVICE DU VIN

L'ACTUALITÉ D'OCTOBRE 2026

ÉDITORIAL

COMPRENDRE LA RÈGLE POUR SÉCURISER SES DÉCISIONS

Un fermier souhaite acheter les vignes qu'il exploite. Deux propriétaires échangent des parcelles pour faciliter leur travail. Un bailleur entend récupérer ses terres. Une société rémunère l'utilisation du nom qui fait la réputation de ses vins.

Ces situations courantes soulèvent des questions dont les réponses peuvent décider de l'avenir d'une exploitation. Qui peut acheter en priorité ? L'occupation des terres donne-t-elle droit à un bail rural ? Un motif valable suffit-il à empêcher le renouvellement ? Comment justifier fiscalement une rémunération ?

Les décisions et commentaires examinés ce mois-ci montrent l'importance de comprendre ce que chaque règle protège et les conditions qu'elle impose. Ils rappellent aussi qu'une solution jurisprudentielle doit être confrontée aux évolutions législatives intervenues depuis.

Mr Bernard Hawadier
Avocat

DÉTENIR ET TRANSMETTRE

PRÉEMPTION DU FERMIER : LA LOI RÉPOND À LA COUR DE CASSATION AU PROFIT DE LA SAFER

Références : Cass. 3e civ., 2 avril 2026, n° 24-22.496 ; étude Benjamin Travely, Revue de droit rural, octobre 2026, étude 17 ; article L. 143-6 du Code rural.

Un fermier qui achète les terres qu'il cultive change de qualité, mais l'exploitant reste le même. Dans cette logique, la Cour de cassation avait jugé, le 2 avril, que les conditions d'exploitation visées par les textes devaient être contrôlées après l'acquisition, sans constituer un préalable à l'exercice de sa préemption.

Le législateur a directement répondu à cet arrêt. Comme le relève Benjamin Travely, l'amendement porté à la demande de la FNSAFER visait expressément cette décision. La loi du 18 août impose désormais au fermier, pour écarter la préemption de la SAFER, de justifier notamment d'une exploitation régulière au regard du contrôle des structures.

La leçon pratique. Avant de préempter, le fermier doit réunir avec son notaire les justificatifs administratifs concernant les parcelles achetées. Son ancienneté dans les lieux ne suffit pas à garantir sa priorité. L'application de cette nouvelle exigence aux acquisitions directement convenues avec le propriétaire, sans exercice de la préemption, reste discutée.

DÉTENIR ET TRANSMETTRE

CONGÉ RURAL : UN MOTIF VALABLE DOIT AUSSI ÊTRE ANNONCÉ DANS L'ACTE

Références : Cass. 3e civ., 21 mai 2026, n° 24-20.157 ; commentaire Samuel Crevel, Revue de droit rural, octobre 2026.

Pour refuser le renouvellement d'un bail rural, le propriétaire doit respecter les conditions de fond et les formalités du congé. Il ne suffit donc pas de pouvoir reprocher quelque chose au fermier : encore faut-il l'avoir correctement indiqué dans l'acte.

Dans cette affaire, le congé invoquait une cession et une sous-location illicites. Ces griefs n'ayant pas été établis, le bailleur avait obtenu en appel le non-renouvellement pour une autre raison : le fermier habitait à 350 kilomètres des terres.

La Cour de cassation censure cette solution. Si le bailleur entend invoquer le défaut d'habitation à proximité, ce motif doit figurer dans le congé. Le procès ne permettait pas ici de sauver l'opération en substituant ce reproche à ceux initialement annoncés.

La leçon pratique. Avant de faire délivrer un congé, identifier les motifs juridiquement utilisables et réunir leurs preuves. Pour le fermier, contrôler également que les reproches invoqués devant le juge correspondent à ceux annoncés dans l'acte.

ÉCHANGER L'USAGE DE SES TERRES NE SIGNIFIE PAS LES DONNER À BAIL

Références : Cass. 3e civ., 2 juillet 2026, n° 25-15.803 ; commentaire Samuel Crevel, Revue de droit rural, octobre 2026.

Deux propriétaires peuvent trouver avantage à exploiter chacun les parcelles de l'autre, par exemple pour rapprocher les terres de leur exploitation. Cet échange de jouissance donne-t-il à chacun les droits protecteurs du fermier ?

Dans l'affaire commentée, les propriétaires avaient signé des attestations parlant de « bail verbal », de « bailleur » et de « preneur ». Lorsque l'un avait voulu mettre fin à l'échange, l'autre avait revendiqué un bail rural et son renouvellement.

La Cour de cassation refuse ce raisonnement : la seule mise à disposition réciproque de leurs parcelles ne fait pas des propriétaires deux bailleurs et deux fermiers. Les mots employés dans les attestations ne suffisaient pas à transformer la nature de l'accord.

La leçon pratique. Un échange doit préciser les parcelles, la durée, les obligations d'entretien et les conditions de restitution. Cette décision ne signifie pas que l'accord peut être rompu librement à tout moment : sa fin dépend de ses stipulations et des règles applicables. Elle concerne les propriétaires et ne doit pas être transposée aux échanges réalisés par des fermiers sur des terres louées.

COMMERCIALISER ET VALORISER

REDEVANCES POUR L'UTILISATION DU NOM DU VIGNERON : LES COMPARAISONS DE MARCHÉ COMPTENT

Références : Conseil d'État, 9 octobre 2026, n° 491730, SAS Pascal Jolivet.

Une société viticole versait des redevances pour l'utilisation du nom « Pascal Jolivet ». L'administration en avait contesté la déduction de ses bénéfices imposables et celle de la TVA correspondante.

Pour justifier les redevances, l'entreprise peut s'appuyer sur les usages du marché. Le Conseil d'État reproche aux juges d'appel d'avoir écarté les comparaisons présentées par la société : elles pouvaient contribuer à démontrer l'existence et la valeur de la contrepartie reçue.

Pour la TVA, une rémunération excessive ne suffit pas, à elle seule, à exclure la déduction. Lorsque l'administration invoque l'absence de lien entre la prestation et sa contrepartie, dans le cadre d'une procédure contradictoire où les rectifications ont été refusées, elle doit en apporter la preuve. L'affaire est renvoyée devant la cour administrative d'appel : les déductions ne sont pas définitivement validées.

La leçon pratique. Pour défendre une redevance patronymique, conserver une convention précise et des comparaisons de marché pertinentes. Elles constituent des éléments de preuve utiles, sans garantir à elles seules la déduction.

PRODUIRE ET DÉVELOPPER

ŒNOTOURISME : UN SOUTIEN À LA PROMOTION COLLECTIVE

Références : Décret n° 2026-1005 du 26 octobre 2026, JO du 29 octobre ; article D. 665-46 du Code rural.

Le nouveau dispositif soutient la promotion de l'œnotourisme par des campagnes de communication ou des événements. Ses bénéficiaires sont les organisations professionnelles désignées par le texte, notamment les interprofessions.

Il concerne les actions réalisées à compter du 1er mars 2027. FranceAgriMer doit en préciser les modalités d'application. Il ne s'agit donc pas, sur ce fondement, d'une subvention individuelle permettant à un domaine de financer son caveau ou ses hébergements.

La leçon pratique. Les domaines ont intérêt à se rapprocher de leur interprofession pour connaître les projets collectifs envisagés et les possibilités d'y participer. Le bénéfice attendu est une meilleure visibilité de l'offre œnotouristique du territoire.

EN BREF

DÉROGATIONS AUX CAHIERS DES CHARGES : VÉRIFIER SON PROPRE CAS

Références : Arrêtés du 14 octobre 2026, JO du 18 octobre, notamment Côtes de Provence, Coteaux Varois en Provence et Crémant de Limoux ; arrêté Champagne du 22 octobre 2026, JO du 28 octobre.

Plusieurs arrêtés d'octobre adaptent temporairement des règles de taille, d'assemblage, de vinification ou de commercialisation.

Leurs bénéficiaires et leurs périodes diffèrent. En Provence, certaines dérogations sont limitées à des communes désignées. En Champagne, la mesure porte sur certains assemblages tirés en 2027. Pour le Crémant de Limoux, elle concerne la récolte 2025.

La leçon pratique. Une annonce générale d'assouplissement ne suffit pas : vérifier l'appellation, les parcelles, le millésime et l'opération concernés, puis conserver les justificatifs correspondants.

À SUIVRE

VIGNES ABANDONNÉES ET URBANISATION : UNE PROPOSITION POUR MIEUX PROTÉGER L'ACTIVITÉ

Références : Proposition de loi n° 3420, déposée le 27 octobre 2026.

Une vigne laissée sans entretien peut favoriser la propagation de maladies aux parcelles voisines. L'avancée de l'urbanisation peut, de son côté, accentuer les contraintes pesant sur les exploitations.

La proposition de loi entend renforcer les moyens d'intervention contre les vignes abandonnées et créer une servitude de voisinage agricole pour mieux organiser la proximité des cultures et des nouvelles zones urbanisées. Ces mesures sont proposées ; elles ne sont pas encore applicables.

La leçon pratique. Pour une difficulté actuelle, rechercher les moyens d'action déjà disponibles. Cette proposition ouvre une perspective, mais ne permet pas encore d'exiger une intervention ou d'imposer une nouvelle servitude.

CONCLUSION

Les sujets de ce mois rappellent qu'une décision en apparence simple peut produire des effets inattendus. Acheter les terres que l'on exploite, organiser un échange ou valoriser un nom suppose de tenir compte de règles dont l'articulation n'est pas toujours évidente.

L'accompagnement d'un avocat spécialisé en droit de la vigne et du vin permet d'anticiper ces conséquences et de donner au projet un cadre adapté. Sollicité avant les engagements, ce conseil aide à préserver les intérêts de l'exploitation et à éviter que des difficultés juridiques viennent compromettre une initiative économiquement justifiée.

Cette lettre a été préparée pour les clients et partenaires de VINOLEX avec le concours d'une intelligence artificielle.