

DÉCISION DE L'OBBERLANDESGERICHT  
(TRIBUNAL RÉGIONAL SUPÉRIEUR) DE  
COBLANCE, ALLEMAGNE

*Communication du Dr. Hans-Jörg Koch,  
publiée dans " Der Deutsche Weinbau "*  
*n° 21, du 17/10/1997, page 8.*

DROIT DE REPLANTATION ET CONTRAT DE  
BAIL

Le preneur à bail d'une vigne est-il autorisé à l'arracher pour bénéficier du droit de replantation ? Dans une décision du 22 septembre 1997 (3 W 557/97), le tribunal régional supérieur s'est attaqué à cette question de droit, importante dans la pratique.

LES FAITS :

La propriétaire des parcelles données à bail avait prévenu le viticulteur exploitant (preneur à bail) que le contrat de bail, conclu pour une durée de 25 ans, ne serait pas prolongé au-delà de la date de fin de bail et l'avait invité à lui rendre la vigne dans son état actuel à la fin de l'année. Le preneur à bail avait répondu qu'il procéderait au préalable à l'arrachage, sur les parcelles, des pieds de vigne qu'il avait lui-même plantés au début du bail. Bien qu'il y ait été convié, il n'a fait aucune déclaration contraire dans le délai prévu par la loi.

En conséquence, la bailleuse redoutait la perte de son droit de replantation et, dans le cas d'un arrachage par le preneur, d'être dans l'obligation d'acquiescer ce droit moyennant paiement pour pouvoir continuer à exploiter le terrain objet du bail sous forme de vigne. Quatre mois environ avant la fin du bail, juste avant les vendanges, elle demanda donc au tribunal agricole (Landwirtschaftsgericht) une ordonnance de référé. Celle-ci fut rejetée en première instance, mais acceptée en deuxième instance (Tribunal régional supérieur) à la requête de la bailleuse (interdiction d'arrachage sous peine d'amende ou d'emprisonnement).

LES MOTIFS DU JUGEMENT :

Le tribunal régional supérieur part de la considération suivante : depuis le 1<sup>er</sup> septembre 1995, l'exercice du droit de replantation, en Rhénanie-Palatinat tout au moins, n'est plus lié au terrain, mais —en principe— uniquement à l'exploitation viticole. Et donc, après modification de la situation juridique actuelle stipulant que les replantations ne doivent exclusivement être entreprises que sur les surfaces défrichées (§ 6, section 3, p. 1, N° 1, loi Weingesetz de 1994), la région n'aurait fait aucun usage de cette autorisation (ce qu'a déjà mentionné le tribunal administratif fédéral dans un jugement du 14 février 1996, BverwGE 100, p. 275 ; également dans le Bade-Wurtemberg, selon Der Deutsche Weinbau 1997, N° 19, p. 39).

Le preneur n'était néanmoins pas autorisé à rendre le terrain objet du bail dans son état 'originel' (donc sans plantation). Le rapport (de droit privé) de bailleur à preneur doit être différencié des prescriptions (officielles

KOBLENZ OBERLANDESGERICHT'S  
RULING (REGIONAL HIGH COURT),  
GERMANY

*Press release by Dr. Hans-Jörg Koch, published  
in " Der Deutsche Weinbau », N°21,  
dated 17/10/1997, page 8.*

REPLANTATION RIGHTS AND LEASE  
CONTRACT

Is the lessee of a vineyard allowed to uproot so as to benefit from replantation rights? In a ruling dated 22 September 1997 (3 W 557/97), the Regional High Court confronted this legal issue, which is an important one in practice.

THE FACTS :

The owner of the parcels given on lease had informed the wine grower (the lessee) that the lease contract, signed for a duration of 25 years, will not be extended beyond its expiry date and had suggested that the latter hands over the vineyard in its present state, at the end of the year. The lessee answered that he would go on to uproot the vines that he himself had planted on the parcels at the beginning of the lease contract. Although he was advised to do so, he did not make any protest within the stipulated time.

Consequently, the lessor feared losing replantation rights and having to pay in order to acquire the right to continue to use the land, the purpose of the lease contract, as a vineyard, should the lessee proceed to uprooting. About four months before the term of the contract, just before the grape picking time, the lessor requested the agricultural tribunal (Landwirtschaftsgericht) for an emergency ruling which was rejected by the county court but was granted in the appeal court (Regional High Court) (if the lessee were to uproot, he would either be fined or imprisoned).

THE BASIS OF THE RULING :

The Regional High Court had the following considerations: since 1 September 1995, the claim of the replantation rights, in principle, at least in the Rhineland-Palatinate region, is not related to the land itself any more but only to the vine growing establishment. And so, even after there has been a change on the legal front stipulating that replanting should only be done on cleared land (§6, section 3, p. 1, N° 1, Weingesetz, 1994), the region will not have had any use for this authorisation (this has already been mentioned by the federal administrative tribunal in a ruling dated 14 February 1996, BverwGE 100, p.275; and even in Baden-Württemberg, according to Der Deutsche Weinbau 1997, N° 19, p. 39).

However, the lessee is not allowed to return the land, purpose of the lease, in its «original» state (i.e., without vines). The relations between the lessee and the lessor (governed by private law) must be distinguished

et légales) du droit allemand et européen du secteur viticole régissant la plantation, qui ne le modifient ici en rien. Le tribunal régional supérieur décide textuellement à propos de ce point essentiel : " Selon le § 3 du contrat de bail, la partie adverse n'est autorisée à effectuer aucune modification relative à l'exploitation du terrain objet du bail sans le consentement écrit et préalable du bailleur. Ce qui concorde avec le § 590, section 1 du Bürgerliche Gesetzbuch (Code civil allemand). L'arrachage des pieds de vigne par le preneur aurait pour conséquence économique que la bailleuse récupérerait moins à la fin du contrat de bail qu'elle n'en avait au début, à savoir un terrain inapte à l'exploitation sous forme de vigne. La bailleuse serait dans l'obligation d'acquérir de nouveau les droits de replantation perdus suite aux opérations d'arrachage du preneur (...). Pour ces raisons, la demanderesse a également un intérêt légitime à empêcher la partie adverse de déprécier sa terre par arrachage. "

Le tribunal régional supérieur rappelle aussi que les parcelles ont été données à bail " pour une exploitation viticole ". La situation de la vigne serait par conséquent conforme à son exploitation contractuelle et réglementaire. Avec la plantation, le preneur a simplement satisfait à ses obligations contractuelles et légales. Il doit donc rendre le terrain objet du bail dans son état amélioré, sans pouvoir exiger pour autant une compensation financière.

#### REMARQUE :

La décision constate que les différends sur le droit de replantation sont fréquents depuis l'introduction du principe d'exploitation (voir plus haut), d'autant que le droit au profit d'autres parcelles d'une exploitation peut être mis en œuvre ou cédé (voir aussi à ce sujet Stöhr, *Der Deutsche Weinbau* 6/97, p. 11). La décision explique que le rapport interne, régi contractuellement, entre bailleur et preneur prime sur les possibilités ouvertes par le droit sur le vin, et peut limiter ces dernières.

\*\*\*\*

from the (official and legal) prescriptions of the German law and the European laws on wine sector which govern vine growing. The latter do not in any way modify the former in this case. In exact terms, the Regional High Court has given the following ruling regarding this essential point: «According to §3 of the lease contract, the lessee is not allowed to make any modification to the holding, which is the purpose of the lease contract, without prior permission from the lessor. This is in agreement with §590, section 1 of the Bürgerliche Gesetzbuch (German Civil Code). The consequence of the lessee uprooting the vines is that the lessor will be the loser at the end of the contract in so much as he only gets back a land which is unsuitable to be used as a vineyard. The lessor will therefore be obliged to acquire replanting rights again, as he would have lost the same due to the uprooting of vines by the lessee. (...) Due to these reasons, the plaintiff has a legitimate interest in preventing the lessee from depreciating his land by uprooting the vines».

The Regional High Court therefore reminds that the parcels were given on lease «to be used as vineyards». Consequently the condition of the vineyard should allow for the use stipulated by the contract and by the rules. By planting vines, the lessee has simply fulfilled his contractual and legal obligations. He therefore must return the land, purpose of the contract, in its improved state, without being entitled to any financial compensation for the same.

#### REMARK :

The decision reckons that there is an increasing number of controversies ever since the new principle of holding (see above) has been introduced, more so as there are rights involved for the use of other parcels of the holding, which can either be exercised or transferred (regarding this subject, see also Stöhr, *Der Deutsche Weinbau* 6/97, p. 11). The ruling explains that the lessee-lessor relations governed by the contract prevail over the possibilities provided by the laws on wines and can even limit the latter to some extent.

\*\*\*\*