

Le paiement du fermage se prouve par tout moyen

Question :

Je suis fermier de trente hectares de terres.

Lors de la conclusion du bail, le propriétaire m'a demandé de lui verser une somme importante en espèces ; ce qui est, je crois, illégal.

J'ai effectué ce versement en présence de mon salarié de l'époque, qui ne travaille plus pour moi à ce jour.

Je n'ai pas été en mesure de payer mon fermage en fin d'année dernière, le propriétaire m'a mis en demeure, et a saisi le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux en résiliation du bail.

Puis-je m'opposer à sa demande en prouvant au Tribunal, par le témoignage de mon ancien salarié, que j'ai payé des sommes indues, qui peuvent se compenser avec les fermages réclamés ?

Réponse :

La Cour de Cassation a tranché un cas similaire par arrêt du 23 novembre 2017.

L'article L411-74 du Code Rural et de la Pêche Maritime interdit le

versement d'une somme d'argent par le fermier au propriétaire, lors de la conclusion du bail, à titre de pas-de-porte.

Le fermier peut demander la restitution de cette somme à tout moment pendant la durée du bail et, en cas de reprise, pendant un délai de 18 mois à compter de la date d'effet du congé.

Le versement d'un pas-de-porte indu, lors de l'entrée dans les lieux, peut donc s'imputer sur les fermages postérieurs, à condition toutefois de prouver le paiement initial.

La Cour de Cassation, par l'arrêt précité, a cassé un arrêt de la Cour d'Appel d'Amiens qui n'avait pas retenu l'argumentation du preneur, en jugeant que la preuve testimoniale n'était pas recevable pour prouver le paiement du fermage.

Il est dorénavant bien établi par la jurisprudence, que la preuve du paiement du fermage peut être rapportée par un témoignage.

La réforme du droit des obligations opérée par l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 l'a

consacré à l'article 1342-8 du Code Civil, qui dispose désormais : « *Le paiement se prouve par tout moyen.* »

Il faut cependant rester prudent, car la recevabilité de la preuve par témoignage, n'implique pas qu'elle soit systématiquement retenue.

En effet, s'agissant de la preuve d'un fait, elle est appréciée souverainement par les juridictions du fond, au vu des circonstances de l'espèce.

Le Tribunal et la Cour d'Appel jugeront si le témoignage est ou non suffisant pour rapporter la preuve du paiement, en fonction de sa précision, de la crédibilité du témoin, et de l'ensemble des faits de l'espèce.

En conséquence, le succès d'un tel argument en défense restera soumis à l'aléa judiciaire.

**Christine FAIVRE, avocate,
spécialiste en Droit Rural,
Baux Ruraux et
Entreprises Agricoles,
SCP NONNON & FAIVRE**