

Des mentions obligatoires des mises en demeure de payer les fermages

Question :

Mon fermier ne m'a pas payé le fermage de l'année 2017.

Je lui ai adressé deux mises en demeure de payer, et je souhaiterais solliciter la résiliation du bail, mais il semblerait que mes lettres de relance ne comportaient pas toutes les mentions requises. Quelles sont les mentions obligatoires ?

Réponse :

La résiliation d'un bail rural pour défaut de paiement des fermages est très formaliste, dans l'intérêt du fermier.

Nous avons déjà eu l'occasion de préciser que lorsque le bail est confié à deux co-preneurs, une mise en demeure de payer distincte doit être adressée à chacun.

L'article L411-31-I-1° du Cde rural et de la Pêche Maritime dispose :

« I.-Sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous

réserve des dispositions des articles L. 411-32 et L. 411-34, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ; »

L'article ci-dessus mentionné exige, à peine de nullité, qu'il soit rappelé dans la mise en demeure elle-même.

Il doit y figurer in extenso.

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 13 novembre 2018, a confirmé l'application rigoureuse.

Dans l'arrêt objet du pourvoi en cassation, la Cour d'appel avait considéré que même si la mise en demeure ne reproduisait pas le texte in extenso, elle mentionnait qu'à

défait de paiement de deux fermages à son échéance, le bailleur pourrait demander la résiliation du bail, de sorte que le fermier était informé des conséquences de ses défauts de paiement.

La Cour d'Appel avait considéré que cette mise en demeure était suffisante même sans mention littérale du texte de loi.

La Cour de Cassation a censuré cette interprétation : la seule absence des mentions requises entraîne la nullité de la mise en demeure sans qu'il soit nécessaire de démontrer que l'omission incriminée était de nature à induire le preneur en erreur.

Il faut donc impérativement retranscrire fidèlement le texte de loi dans la mise en demeure pour qu'elle soit valable.

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