

CHRONIQUE JURIDIQUE /

Quelle excuse justifie le non-paiement des fermages ?

Question : Compte tenu de mes difficultés économiques actuelles, je n'ai pas été en mesure de payer les fermages des deux dernières années. Le propriétaire m'a fait délivrer une mise en demeure de les payer, que je n'ai pas pu honorer, et il me menace de demander la résiliation du bail. Puis-je me prévaloir de mes difficultés financières pour faire échec à sa demande ?

Réponse : L'article L.411-31 du code rural et de la pêche maritime dispose que le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il peut se prévaloir de 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. La mise en demeure doit, à peine de nullité, rappeler les termes de cette disposition.

Cet article dispose tout de même que ce motif ne peut être invoqué en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

Ce sont les juges du fond qui apprécient souverainement le caractère sérieux et légitime des raisons invoquées.

Pour que l'excuse soit acceptée, il faut qu'elle soit indépendante de la volonté du fermier. Par un arrêt du 7 septembre 2022, la Cour de Cassation a censuré une Cour d'Appel qui

avait refusé de résilier le bail en retenant l'existence de difficultés économiques justifiées par les avis d'imposition sur le revenu des fermiers, et l'homologation d'une conciliation dans le cadre d'une procédure amiable les concernant.

La Cour de Cassation a jugé que la Cour d'Appel devait caractériser en quoi les difficultés économiques résultaient de faits indépendants de la volonté des preneurs.

Dès lors qu'elle ne l'avait pas

fait, l'arrêt qui rejetait la demande de résiliation du bail a été cassé.

C'est donc seulement dans des hypothèses restreintes que les difficultés économiques pourront être retenues pour excuser le fermier.

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