

Restitution d'un fermage illicite : ça peut coûter cher

Question :

Je paie un fermage en application d'un bail qui fixe le prix en blé-fermage, alors qu'il s'agit de terres nues. Ce prix est très élevé par rapport à celui qui est habituellement pratiqué pour des terres de même qualité. Puis-je demander une régularisation du prix, et sur quelle période ?

Réponse :

Le prix des baux doit être établi en distinguant le loyer des bâtiments d'habitation de celui des bâtiments d'exploitation et des terres nues par application de l'article L411-11 alinéa 1^{er} du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Le loyer des immeubles à usage d'habitation, des terres nues et des bâtiments d'exploitation sont exprimés en monnaie ; seul le loyer des terres portant des cultures pérennes peut être évalué en quantité de denrées, en conformité avec les arrêtés préfectoraux de chaque département.

Le prix du fermage qui n'est pas fixé conformément aux dispositions du Code et à l'arrêté préfectoral est illicite ; le fermier peut donc saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux d'une demande de fixation d'un prix conforme à la loi.

Le Tribunal, s'il retient que le prix est illicite, le fixera en fonction de la valeur locative des terres, après expertise.

Le fermier qui obtient la fixation d'un prix à un montant inférieur à

celui du bail, peut demander la restitution de la fraction des fermages indument payée dans les 5 années précédant la date de la saisine du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

La prescription de cinq ans est applicable en l'espèce.

La question s'est posée de savoir s'il l'on devait s'attacher à la date du paiement du fermage ou à celle de son exigibilité.

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 2 mars 2017 a jugé que ce sont bien les fermages excessifs payés pendant les cinq années précédant la saisine du Tribunal qui doivent être restitués.

Ainsi, le fermier qui a saisi le Tribunal le 2 janvier 2017 peut demander le remboursement des fermages des années 2010 ou 2011, s'il les a payés après le 2 janvier 2012.

Il est donc important de s'assurer que la clause relative au fermage est bien licite, notamment dans les anciens baux, où les prix étaient stipulés en denrées, ce qui n'est plus possible après le renouvellement.

En effet, une procédure devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux pour faire fixer un fermage illicite peut durer plusieurs années, pendant lesquelles le fermier poursuit son paiement sur les anciennes bases, et l'addition pourra être lourde à la fin du procès !

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