

Défaut de paiement des fermages : le bail peut-il être sauvé ?

Question : Je suis fermier et j'ai été confronté à des difficultés financières. Mon propriétaire m'a délivré deux mises en demeure de payer le fermage échu le 30 novembre 2012, la première m'a été adressée le 12 décembre 2013 et la seconde le 15 mars. J'ai finalement pu payer au mois d'août. Mon propriétaire peut-il demander la résiliation du bail ?

Réponse : Le paiement du fermage est une obligation essentielle du fermier.

Cependant, en vertu de l'article L.411-31, I, 1° du Code Rural et de la pêche Maritime, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail du fait du manquement à cette obligation que s'il justifie 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 ».

L'article précise : « cette mise en

demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ».

Pour solliciter la résiliation du bail, qui ne peut être prononcée que par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, il faut donc adresser, avant la saisine du tribunal, la ou les mises en demeure prévues par la loi, comportant les mentions exigées.

Si plusieurs termes de fermages sont dus, une seule mise en demeure de les payer, restée infructueuse pendant trois mois, suffit. Si un seul terme de fermage est impayé, il faut adresser deux mises en demeure séparées de plus de trois mois.

La question s'est souvent posée de savoir si le fermier pouvait sauver son bail et échapper à sa résiliation en payant après l'échéance des trois mois, mais avant la saisine du Tribunal Paritaire des baux Ruraux.

La jurisprudence a connu une évolution.

Dans un arrêt du 30 janvier 2002, la Cour de Cassation avait considéré

que le preneur pouvait régulariser sa situation en payant après la date d'échéance de la mise en demeure, mais avant la date de saisine du Tribunal, puis par un arrêt du 31 juillet 2007, elle avait jugé que cette régularisation était impossible.

Par un arrêt en date du 29 juin 2011 la Cour indique clairement que : « Les manquements des preneurs doivent être appréciés au jour de la demande en résiliation du bail. »

En conséquence, le dernier état de la jurisprudence permet au fermier de sauver son bail par un paiement tardif. Il doit cependant rester très attentif aux graves conséquences pouvant découler de sa défaillance, et payer dans les meilleurs délais, avant la saisine du Tribunal.

Christine FAIVRE
Spécialiste en Droit Rural, Baux Ruraux et Entreprises Agricoles
Avocat associée de la SCP
Alain NONNON - Christine FAIVRE