

Fermage illicite ou fermage révisable ?

Question :

Je dois louer mes terres. Quel peut être le montant du fermage ? Peut-il être évolutif ? Quels sont les risques si les dispositions du statut du fermage ne sont pas respectées ?

Réponse :

Par application de l'article L411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative.

Par dérogation, le loyer des terres nues portant des cultures pérennes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles, et des bâtiments d'exploitation y afférents, peut être évalué en une quantité de denrées comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative.

Même pour les cultures pérennes, la liberté est doublement limitée : il faut impérativement choisir une denrée de la liste et respecter les li-

mites fixées par l'arrêté.

Il a cependant été jugé par la Cour de Cassation, par un arrêt du 31 mai 2012, qu'il est possible, dès lors que sont louées des terres nues destinées à être plantées en vigne, de prévoir pour les premières années un fermage en monnaie, puis en denrée pour les années suivantes.

Si les dispositions légales ne sont pas respectées, le prix du bail peut être contesté. La situation est différente selon que les maxima et minima sont dépassés, ou que le fermage n'a pas été fixé en monnaie ou se réfère à une denrée non fixée par l'arrêté préfectoral.

Si le montant du fermage est seulement excessif ou sous-évalué, il est possible de demander au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, une révision du prix, pour qu'il soit fixé à la valeur locative.

L'action est ouverte si le prix stipulé dans le bail est supérieur ou inférieur de plus d'un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail.

Elle doit impérativement être exer-

cée au cours de la troisième année du bail, et elle n'est pas rétroactive, le nouveau prix ne prendra effet qu'à compter de la demande.

Si le Tribunal n'est pas saisi lors de la troisième année, il ne pourra plus l'être jusqu'à la fin du bail.

Dans le cas où le fermage n'est pas stipulé en monnaie ou dans la denrée fixée par l'arrêté préfectoral, le fermage n'est plus révisable, mais illicite.

Dans ce cas, le bailleur ou le fermier peut saisir à tout moment le Tribunal pour faire fixer le prix conformément aux dispositions légales et réglementaires.

La régularisation peut être rétroactive sauf si le Tribunal considère que les parties ont accepté de respecter la clause illicite et ont donc renoncé à se prévaloir de son illégalité pour le passé.

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