

# Le fermier défaillant face au propriétaire déloyal

**Question :**

**Pendant plusieurs années, mon propriétaire ne m'a pas réclamé l'intégralité du fermage prévu dans le bail. La semaine dernière, il m'a adressé une mise en demeure de payer l'arriéré de fermage correspondant au solde non réclamé pendant les 5 dernières années. Mon bail risque-t-il d'être résilié si je ne paie pas ?**

**Réponse :**

L'article L411-31 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose que le propriétaire peut demander la résiliation du bail s'il justifie de deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance.

Le caractère d'ordre public du statut du fermage semble en faveur de la résiliation lorsque le fermier n'a

pas régularisé sa situation dans les trois mois de la mise en demeure.

Néanmoins, dans un arrêt du 18 septembre 2013, la Cour de Cassation a confirmé un arrêt de la Cour d'Appel de NANCY qui avait refusé, sur le fondement de l'abus de droit du bailleur, de résilier le bail d'un fermier redevable d'un complément de fermage.

En effet, le propriétaire qui établissait habituellement des factures très précises pour solliciter le paiement des fermages, n'y avait pas porté la demande de complément de fermage.

Ce n'est qu'en réponse à une demande de cession de bail au descendant, formée par le fermier, qu'il lui a adressé une mise en demeure de payer le complément de fermage, et sollicité la résiliation du bail.

La Cour d'Appel, confirmée par la Cour de Cassation, a jugé que le fer-

mier avait pu légitimement croire que le bailleur avait renoncé à demander paiement, et qu'il ne pouvait se prévaloir de ce défaut de paiement à l'appui de sa demande de résiliation.

Cependant, le fermier défaillant doit être très prudent.

Dans cette espèce, l'abus de droit a été retenu, car les circonstances étaient très particulières.

Compte tenu de la résiliation encourue, à défaut de paiement du fermage dans son intégralité, il sera conseillé au fermier de régulariser sa situation dans les trois mois impartis, plutôt que de prendre un tel risque.

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