

Sur la résiliation du bail des co-preneurs

Question :

J'ai loué mes terres à un couple d'agriculteurs qui sont tous les deux co-titulaires du bail. Ils ne paient pas les fermages. Je leur ai adressé une mise en demeure de payer qu'ils n'ont pas retirée.

Puis-je demander la résiliation du bail ?

Réponse :

Les modalités de résiliation du bail rural pour défaut de paiement des fermages, sont fixées par la Loi et sont d'ordre public.

Le contrat de bail ne peut y déroger.

Le propriétaire impayé, qui entend solliciter la résiliation du bail pour ce motif, ne peut le faire, que conformément à de l'article L.411-31 1° du Code Rural et de la Pêche Maritime qui dispose qu'il doit justifier 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.

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

Ainsi, si un seul terme de fermage est impayé, le propriétaire doit adresser une première mise en demeure de payer, et la renouveler à l'issue d'un délai de trois mois. Il ne pourra saisir le Tribunal d'une demande de résiliation qu'après l'expiration d'un nouveau délai de trois mois.

Si la mise en demeure vise plusieurs termes de fermages, une seule mise en demeure restée infructueuse pendant trois mois suffit.

Il importe peu que le fermier n'ait pas retiré les mises en demeure adressées en Lettres Recommandées avec accusé de réception, dès lors qu'elles sont adressées à son adresse effective.

La question se pose de savoir, lorsqu'il existe deux co-titulaires du bail, s'il faut adresser à chacun des fermiers une mise en demeure séparée, ou si une seule lettre aux deux

époux co-preneurs, demeurant ensemble, suffit.

La Cour de Cassation vient de casser, dans un arrêt du 23 juin 2016, une décision de la Cour d'Appel de Limoges qui avait accepté de résilier le bail, alors que les mises en demeure avaient été adressées aux époux en une seule lettre, alors que chacun des époux co-preneurs devait être destinataire d'une mise en demeure.

La procédure de résiliation pour défauts de paiement des fermages est très formaliste, et il faut scrupuleusement la respecter.

En l'espèce, une seule mise en demeure de payer un seul fermage, adressée en une correspondance unique à deux époux co-preneurs, ne suffit pas pour demander la résiliation du bail.

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