

Le redressement judiciaire, obstacle à la résiliation du bail

Question :

Mon exploitation agricole subit actuellement de très graves difficultés financières. Je n'ai pas été en mesure de payer le loyer de l'année 2015, relatif aux terres louées par bail à ferme que j'exploite. Deux mises en demeure de payer m'ont été adressées, l'une en janvier 2016 et l'autre en juin 2016. J'ai payé une partie du loyer, mais pas l'intégralité. Je n'ai pas payé le loyer de l'année 2016, et mon propriétaire a saisi le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux pour demander la résiliation du bail.

Réponse :

A défaut de paiement des fermages après deux mises en demeure restées infructueuses pendant trois mois, vous vous exposez à la résiliation du bail.

Les difficultés financières n'excusent pas le défaut de paiement.

Cependant si vous ne pouvez faire face à votre passif exigible (fermage) avec votre actif disponible, vous êtes en état de cessation des paiements.

La loi vous oblige à déclarer votre cessation des paiements auprès du Tribunal de Grande Instance (en matière agricole) dans un délai de 45 jours de la cessation.

L'ouverture d'une telle procédure peut être salutaire dans votre cas, car elle fera obstacle à la résiliation du bail.

En effet l'article L622-13 du Code de Commerce (applicable aux procédures collectives agricoles) dispose :
« I. - Nonobstant toute disposition légale ou toute clause contractuelle, aucune indivisibilité, résiliation ou résolution d'un contrat en cours ne peut résulter du seul fait de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde.

Le cocontractant doit remplir ses obligations malgré le défaut d'exécution par le débiteur d'engagements antérieurs au jugement d'ouverture. Le défaut d'exécution de ces engagements n'ouvre droit au profit des créanciers qu'à déclaration au passif.

» Ce principe d'ordre public vaut également pour les procédures collectives (redressement, sauvegarde ou liquidation judiciaire).

Sauf lorsque la résiliation du bail a été prononcée par un jugement devenu **définitif** avant l'ouverture de la procédure, cette dernière y fait obstacle.

En conséquence, la procédure de redressement judiciaire, outre le fait qu'elle peut permettre à l'entreprise d'honorer son passif avec ou sans remise des créanciers dans le cadre d'un plan, pourra sauvegarder sa pérennité, en préservant le bail, essentiel à l'exploitation qui, à défaut, encourt la résiliation.

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