

DEFAUT DE PAIEMENT DU FERMAGE (articles L.411-31 du Code rural)

Principes généraux :

Le fermage se prescrit par 5 ans à compter de son échéance (article 2224 du Code civil), c'est-à-dire que les arriérés de fermage non payés depuis plus de 5 ans ne pourront pas être réclamés par le bailleur.

Le bailleur peut obtenir la résiliation du bail et le paiement d'intérêts de retard sur le montant des loyers impayés. Pour y parvenir, l'article L411-31 du Code rural prévoit deux conditions cumulatives.

I°) Il faut ... Deux défauts de paiement de tout ou partie du fermage

Pour que la demande soit recevable, il est nécessaire de cumuler deux défauts de paiement du fermage.

Ceux-ci peuvent être séparés par le règlement d'une ou plusieurs échéances. Ainsi, à défaut de paiement du fermage après une première mise en demeure, le 1^{er} manquement subsiste, il est comptabilisé et valide aux yeux du TPBR ; le 2^{ème} défaut peut alors intervenir à un moment quelconque du bail. Suite à ce 2^{ème} défaut, la résiliation judiciaire du bail peut-être demandée. Cependant, le renouvellement du bail vient limiter dans le temps ce cumul de deux échéances impayées, autrement dit, il remet le compteur à zéro.

Il n'est pas nécessaire que les 2 échéances de loyer restent cumulativement et simultanément impayées après mise en demeure, autrement dit, le paiement partiel n'est pas libératoire pour le fermier.

De même, il n'est pas nécessaire que les défauts de paiement correspondent à 2 termes différents, ils peuvent correspondre à la même échéance de bail restée impayée après 2 mises en demeure adressées à 3 mois d'intervalle.

II°) ET... la persistance des deux défauts de paiement après mise en demeure

En plus de la nécessité de cumuler deux défauts de paiement, ceux-ci doivent persister à l'expiration d'un délai de 3 mois après mise en demeure (L.411-31 al. 1^{er} du Code rural). **Il existe alors plusieurs hypothèses de délivrance de mises en demeure :**

- 1) Lorsque le bailleur souhaite réclamer le paiement d'échéances distinctes à des moments différents, il devra délivrer une mise en demeure de payer sous 3 mois pour chaque échéance.

Exemple : Le locataire ne paie pas son fermage en 2019 et en 2021. Il faudra donc rédiger une mise en demeure suite au constat de l'absence de paiement pour 2019 et une pour 2021 suite au constat d'absence de paiement également. Dans chacune de ces mises en demeure distinctes et envoyées à des moments différents, il faudra octroyer au fermier un délai de 3 mois pour payer. Si le locataire paie dans les délais, la mise en demeure durant laquelle le solde a été payé n'est pas valable afin de réclamer la résiliation pour l'échéance en cause.

- 2) Lorsque le bailleur souhaite réclamer le paiement d'une même échéance de loyer, il sera nécessaire d'adresser 2 mises en demeure à 3 mois d'intervalles.

Exemple : Le locataire ne paie pas son fermage 2022. Il faudra lui envoyer une 1^{ère} mise en demeure de le payer sous 3 mois. S'il ne paie pas sous 3 mois, il faudra envoyer une seconde mise en demeure de payer sous 3 mois. S'il ne paie toujours pas, la résiliation du bail peut être demandée. Si le locataire paie dans les délais, la mise en demeure

durant laquelle le solde a été payé n'est pas valable afin de réclamer la résiliation pour l'échéance en cause.

- 3)** En cas de demande de paiement de plusieurs termes distincts de façon simultanée, une seule mise en demeure suffit. Attention cependant à bien différencier chaque échéance non payée et ne pas faire le total de la somme afin de pouvoir valider en une seule fois les deux défauts de paiement ayant persisté après mise en demeure de payer sous 3 mois.

Exemple : Le fermier n'a pas payé en 2020, 2021 et 2022. Il est possible de lui envoyer une mise en demeure unique de payer sous trois mois pour ces trois échéances. S'il ne paie pas, la résiliation judiciaire est possible du fait de la persistance d'au moins deux défauts de paiements du fermage ayant persisté à l'expiration du délai de 3 mois.



III°) Procédure et formalisme

La mise en demeure doit être **postérieure à l'échéance**. Elle est faite par **lettre recommandée avec accusé de réception** (R.411-10 du Code rural). Elle doit reproduire à peine de nullité, les termes de l'article L.411-31 du Code rural.

Si le bien loué est détenu en indivision par les bailleurs, la mise en demeure d'un seul indivisaire ou par toute personne mandatée par les indivisaires à cette fin est valable.

♦ **Preuve du paiement :**

C'est au preneur d'apporter la preuve de son paiement au jour de la demande de résiliation.

♦ **Paiement postérieur au délai de 3 mois et paiement partiel :**

- Le paiement intervenu postérieurement à l'expiration du délai de 3 mois suivant la mise en demeure ne permet pas au preneur d'échapper à la résiliation s'il existe deux défauts de paiement du fermage persistant après mise en demeure.
- De même, si le versement a fait uniquement l'objet d'acomptes, le preneur encourt la résiliation puisque le paiement partiel n'est pas libératoire.

♦ **Demande en justice par le bailleur**

- La résiliation du bail pour faute du preneur doit être demandée au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux. Le juge appréciera les faits au jour de la demande en résiliation.