

Défaut de paiement du fermage

Avril 2024

Le montant du fermage sur lequel le propriétaire et le fermier se sont mis d'accord doit être payé aux échéances fixées par le bail ou, à défaut, aux dates définies par les usages locaux.

Dans le département de l'Allier, **il s'agit des 11 mai et 11 novembre de chaque année.**

Deux défauts de paiement pourront être sanctionnés par la résiliation judiciaire du bail.

Qu'est-ce qu'un défaut de paiement ?

Il s'agit du non-paiement d'une ou plusieurs échéances de fermage ou d'un solde restant dû après une mise en demeure de payer restée infructueuse pendant trois mois.

La mise en demeure doit être **postérieure à l'échéance impayée** (en tout ou partie).

Elle est faite par **lettre recommandée avec accusé de réception** ou par **acte d'huissier** (R.411-10 du CRPM).

Elle doit reproduire, à peine de nullité, les termes de l'article L.411-31 du CRPM relatifs à la résiliation du bail pour défaut de paiement (*Cf. modèle ci-après*).

Deux défauts de paiement de tout ou partie du fermage

Pour que la demande de résiliation du bail soit recevable par le Tribunal, il est nécessaire de disposer de **deux défauts de paiement de fermage** (voir tableau ci-après).

Les deux défauts de paiement peuvent correspondre à deux mises en demeure successives et restées impayées de la même échéance.

Les défauts de paiement peuvent également concerner plusieurs échéances impayées, en tout ou partie, séparées ou non par un règlement partiel ou total. En ce cas, une seule mise en demeure suffirait

Demande en justice

La résiliation du bail n'est jamais automatique. Il faut que le bailleur dépose une requête auprès du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux passé les délais de trois mois. Le juge appréciera les faits **au jour de la demande en résiliation**.

Le délai de trois mois ne permet pas, à lui seul, d'obtenir la résiliation du bail. La requête est recevable dès lors que les fermages réclamés n'ont pas **entièrement** été payés à la date du dépôt de la requête en résiliation du bail, par le bailleur, auprès du tribunal paritaire des baux ruraux.

Ainsi, tout paiement de la totalité des fermages postérieurement aux trois mois peut être libératoire uniquement si le bailleur n'a pas déposé sa requête auprès du tribunal.

Attention, passé les trois mois, ce dépôt peut intervenir à tout moment et le risque de résiliation est encouru

Un fermage se **prescrit par 5 ans** à compter de sa date d'échéance. Tout fermage non réclamé dans les 5 ans ne pourra plus l'être et sera définitivement perdu pour le bailleur.

Conséquences du paiement irrégulier des fermages ?

Attention : il faut rappeler ici les dangers liés aux retards et défauts de paiement des fermages soumis à l'appréciation de la mauvaise foi du preneur par les tribunaux. Ainsi, hormis la résiliation du bail, le bailleur pourrait refuser au preneur sa cession familiale (article L411-35 du CRPM) ou son renouvellement à l'échéance (article L411-46 du CRPM).

NOMBRE D'ECHEANCES IMPAYEES	MODALITES
1 échéance impayée	2 mises en demeure sont nécessaires, séparées par un délai de 3 mois à compter de la réception de la 1ère mise en demeure par le preneur
Plusieurs échéances impayées	1 seule mise en demeure suffit

M.

Monsieur.....

**OBJET : Mise en demeure de payer les fermages
Lettre Recommandée avec accusé de réception**

Monsieur,

En vertu du bail à ferme dont vous êtes titulaire, vous m'êtes redevable d'un fermage payable, à terme échu, les 11 mai et 11 novembre de chaque année.

Or, à ce jour, il s'avère que l'échéance dudemeure impayée selon le décompte ci-après (ou les échéances...) :

⇒ Echéance du Euros

⇒ Echéance du Euros

Soit un total de Euros

A ceci s'ajoute une somme de € due au titre de la moitié de la taxe de la Chambre d'agriculture, frais de gestion d'Etat inclus, pour les périodes susvisées.

Intérêt au taux légal à compter de la présente mémoire

En conséquence, je vous somme de payer le montant deeuros dès réception de ce courrier.

Je vous rappelle que si vous ne vous acquittez pas de votre dette de fermages dans le délai de trois mois à compter de la réception de la présente lettre, je pourrai, sans préjudicier à mes droits, demander la résiliation de votre bail au tribunal paritaire des baux ruraux en me prévalant des dispositions de l'article L.411.31 du Code Rural qui précise :

« I – sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles L.411-32 et L.411-34, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1° deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produit revenant au bailleur et 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 ».

Cette lettre vaut mise en demeure de payer. Après trois mois, je considérerai qu'il y a « défaut de paiement de vos fermages ».

Veuillez agréer, Monsieur, mes salutations les meilleures.

Fait à, le
Signature

**Chambre d'agriculture
de l'Allier**

60, cours Jean Jaurès - BP 1727

03017 Moulins Cedex

Tél. 04 70 48 42 42

Fax 04 70 46 30 69

cda.03@allier.chambagri.fr

www.allier.chambre-agriculture.fr



