

Quand une mise en demeure de payer le fermage n'est pas retirée



© 2024 Les Echos Publishing

Le bailleur qui entend recouvrer un impayé de fermage doit envoyer à l'exploitant locataire une mise en demeure de payer par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR). Et attention, car si elle n'est pas retirée par son destinataire, cette lettre recommandée est dépourvue d'efficacité juridique.

C'est ce que les juges ont affirmé dans l'affaire récente suivante. Confronté à plusieurs impayés de fermage, un bailleur avait délivré à son locataire une mise en demeure de payer par LRAR. Cette lettre n'ayant pas été retirée par ce dernier, et les sommes dues n'ayant pas été payées, le bailleur avait, trois mois plus tard (conformément au délai légal), agi en justice afin d'obtenir la résiliation du bail. Mais les juges ne lui ont pas donné gain de cause car ils ont estimé que, n'ayant pas été retirée, la lettre ne valait pas mise en demeure. Or dans la mesure où la mise en demeure constitue un acte préalable obligatoire à l'exercice d'une action en résiliation du bail, la procédure de résiliation du bail engagée par le bailleur n'était pas valable. Sévère !

En pratique, lorsqu'une LRAR n'est pas retirée, le bailleur a donc tout intérêt à réitérer sa sommation de payer en envoyant une mise en demeure, cette fois, par acte de commissaire de justice.

Rappel : le défaut de paiement du fermage par un exploitant agricole constitue une cause de résiliation de son bail rural. Mais attention, le bailleur n'est en droit d'obtenir en justice la résiliation du bail pour ce motif que si « deux défauts de paiement du fermage ont persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance ».

[Cassation civile 3e, 14 décembre 2023, n° 22-16751](#)

© 2024 Les Echos Publishing