

Résiliation d'un bail rural pour défaut de paiement du fermage : gare au formalisme !



© 2023 Les Echos Publishing

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, selon l'article L. 411-31-I du Code rural, « 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 ».

En outre, dans la mise en demeure, le bailleur doit mentionner précisément les termes de cet article L. 411-31-I du Code rural. À défaut, la mise en demeure serait nulle et sa demande de résiliation ne pourrait pas aboutir.

Ainsi, dans une affaire récente, la mise en demeure de payer le fermage, envoyée par le bailleur à son locataire, avait été annulée par les juges car elle ne mentionnait pas le bon texte. En effet, elle faisait référence à l'article L. 411-31-I du Code rural, non pas dans sa version en vigueur à la date de sa délivrance (2018), mais dans une version antérieure, le texte ayant été réécrit en 2006. La procédure de résiliation était donc irrégulière.

À noter : une mise en demeure qui serait fondée sur l'article

L. 411-53 du Code rural, lequel prévoit le non-renouvellement du bail notamment pour défaut de paiement du fermage, ne serait pas valable non plus.

[Cassation civile 3e, 12 octobre 2022, n° 21-10091](#)

© 2023 Les Echos Publishing