

Défaut de paiement du fermage

Mars 2016

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.**

Le retard dans le paiement sera sanctionné par la résiliation judiciaire en présence de deux défauts de paiement.

Qu'est-ce qu'un défaut de paiement ?

C'est une mise en demeure de payer le fermage, demeurée infructueuse en tout ou partie pendant trois mois.

La mise en demeure doit être **postérieure à l'échéance.**

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

Elle doit reproduire à peine de nullité, les termes de l'article L.411-31 du Code Rural relatifs à la perte du droit au renouvellement pour défaut de paiement (*Cf. modèle ci-après*).

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. Si le versement a fait uniquement l'objet d'acomptes, le preneur encourt également la résiliation car un paiement partiel n'est pas libératoire.

Demande en justice

La résiliation n'est jamais automatique. Il faut une action en justice au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux. Le juge appréciera les faits **au jour de la demande en résiliation.**

Attention, le fermage se **prescrit par 5 ans** à compter de son échéance.

Deux défauts de paiement de tout ou partie du fermage

Pour que la demande soit recevable par le Tribunal, il est nécessaire d'avoir deux défauts de paiement de fermage.

Ceux-ci peuvent être séparés par le règlement d'un ou plusieurs termes. Le 1^{er} manquement subsiste, il est comptabilisé ; le 2^{ème} peut intervenir à un moment quelconque du bail. Il n'est pas nécessaire que les 2 échéances de fermages restent cumulativement et simultanément impayées après mise en demeure.

De même, les défauts de paiement peuvent correspondre à la même échéance de bail restée impayée après mise en demeure.

NOMBRE D'ECHEANCES IMPAYEES	MODALITES
1 échéance impayée	2 mises en demeure sont nécessaires, au minimum 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 mise en demeure suffit

M.

Monsieur

COURRIER RECOMMANDE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Monsieur,

Je vous rappelle qu'en vertu du bail à ferme dont vous êtes titulaire, vous m'êtes redevable d'un fermage payable à terme échu, du 11 mai au 11 novembre de chaque année.

Or, à ce jour, il s'avère que l'échéance dudemeure impayée selon le décompte ci-après :

⇒ Echéance du euros
⇒ Remboursement impôts et taxes : euros

Soit un total de euros

Intérêt au taux légal à compter des présentes mémoire

En conséquence, je vous somme de payer le montant deeuros dès réception de la présente.

De plus, si vous ne vous acquittez pas de votre dette dans le délai de trois mois à compter de la réception de la présente lettre recommandée avec accusé de réception, je pourrai, sans préjudicier à mes droits, demander la résiliation de votre bail 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. ».

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

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Fait à Le

