

Le tribunal refuse la résiliation du bail à ferme (cause sérieuse et légitime)

- Actualités - Statut du fermage et droit rural -

Date de mise en ligne : mardi 10 mai 2016

Description :

Les difficultés financières auxquelles le preneur a dû faire face, en raison d'une épidémie de fièvre catarrhale ayant atteint son troupeau de bovins et occasionné des pertes importantes, sont constitutives d'une cause sérieuse et légitime du non-paiement de ses fermages

Juris Prudentes - Droit Immobilier

Suivant bail verbal M. B a donné à bail à ferme à M. Philippe T des parcelles de terres et prairies situées sur le territoire des communes de Jouey et Mimeure (Côte d'Or).

Mme Christelle D, venant aux droits de M. B qui, avant de décéder, le 11 février 2012, l'avait instituée légataire universel, a saisi le Tribunal paritaire des baux ruraux de Beaune d'une demande de résiliation du bail aux torts de M. Philippe T au motif du non paiement des fermages 2011 et 2012.

La propriétaire doit être déboutée de sa demande.

Bien que la procédure suivie ait été régulière, puisque le défaut de paiement du fermage, qui portait sur deux fermages différents, avait fait l'objet d'une mise en demeure par lettre recommandée remplissant les conditions de forme de l'art. L. 411-31 du Code rural et restée infructueuse pendant plus de trois mois, les difficultés financières auxquelles le preneur a dû faire face, en raison d'une épidémie de fièvre catharale ayant atteint son troupeau de bovins et occasionné des pertes importantes, sont constitutives d'une cause sérieuse et légitime du non-paiement de ses fermages telle que visée par l'article précité. D'ailleurs, il s'est acquitté depuis de l'intégralité des arriérés dus.

La demande de résiliation du bail pour agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds n'est pas fondée. En effet, le constat d'huissier concernant les parcelles en nature de pré a été dressé en hiver, ce qui explique l'absence de bovins et la présence de feuilles mortes en certains endroits. Par ailleurs, s'il a mis en évidence un mauvais entretien des haies, tous ces éléments ne prouvent pas une mauvaise exploitation des lieux.

Post-scriptum :

Référence :

► *Cour d'appel de Dijon, Chambre sociale, 18 février 2016, RG N° 14/00974*