



# Le fermage se paie aux échéances prévues

Publié le 10 mai 2022 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

## Illustration 1

Crédits : © Valmedia - stock.adobe.com

Vous êtes propriétaire de terrains que vous confiez en bail à un exploitant agricole ? Vous êtes fermier et exploitez une terre ou un bâtiment d'exploitation à usage agricole ? Soyez vigilant quant aux termes du bail. La Cour de cassation rappelle dans un arrêt du 9 février 2022 que dans un bail à ferme à terme échu, le fermage n'est pas exigible avant son échéance, peu importe que le fermier ait déjà versé un acompte.

Des propriétaires de parcelles de terre agricole concluent un bail avec un agriculteur. Le contrat prévoit le paiement du fermage dans l'année de manière fractionnée, selon des échéances trimestrielles, et non pas un paiement annuel. N'ayant pas reçu plusieurs versements, les propriétaires saisissent le tribunal paritaire des baux ruraux pour qu'il prononce la résiliation judiciaire du bail.

Le tribunal accède à leur demande. Il met fin au bail, ordonne les restitutions de fermages impayés, expulse le fermier et lui demande de verser aux propriétaires une indemnité d'occupation égale au montant du fermage prévu dans le bail jusqu'à libération des lieux.

Devant la Cour d'appel, le fermier se défend en prétendant être à jour des règlements. Dès la signature du bail, il indique avoir déjà versé une somme d'argent en espèces aux propriétaires en compensation des échéances futures prévues par tiers sur l'année. La Cour d'appel rejette sa prétention et résilie le bail à ferme.

La Cour de cassation rejette le pourvoi du fermier. Elle rappelle que le propriétaire peut demander la résiliation du bail s'il justifie de deux défauts de paiement ayant persisté trois mois après une mise en demeure. Elle précise également que dans un bail à ferme à terme échu, le fermage n'est pas exigible avant son échéance, peu importe que le fermier ait déjà versé un acompte.

## Pour en savoir plus

- Cour de cassation, 3ème Chambre civile, 9 février 2022 [↗ \(https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045167448?dateDecision=09%2F02%2F2022+%3E+09%2F02%2F2022&page=1&pageSize=10&query=\\*fermage&searchField=ALL&searchType=ALL&sortValue=DATE\\_DESC&tab\\_selection=juri&typePagination=DEFAULT\)](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045167448?dateDecision=09%2F02%2F2022+%3E+09%2F02%2F2022&page=1&pageSize=10&query=*fermage&searchField=ALL&searchType=ALL&sortValue=DATE_DESC&tab_selection=juri&typePagination=DEFAULT)  
*Legifrance*