

Droit civil fiches d'arrêt

Par **Sophia78**, le **14/11/2015** à **17:33**

Bonsoir,

Je suis en I1. Mon chargé de td nous a donné trois fiches d'arrêt à faire et qui seront noté. le problème c'est que pour la première fois de l'année je rencontre des difficultés.

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 17 mai 2011), que par acte authentique du 2 juin 1998, M.

Armand X... a donné à bail à Mme Y... différents biens agricoles ; qu'après avoir mis en demeure

à deux reprises la locataire de payer le loyer, Mmes Nicole, Emmanuelle, Dominique et Martine

X... et MM. Armand et Rodolphe X... (les consorts X...) ont saisi le Tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail et en paiement d'un arriéré de fermage ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que les deux mises en demeure des 6 juin et 21 octobre 2008 étaient

fondées au moment de leur délivrance et que Mme Y... ne démontrait pas avoir effectué un paiement postérieurement, la cour d'appel, qui a tenu compte de la prescription quinquennale en

condamnant celle-ci au paiement d'une certaine somme au titre des fermages échus à compter du

mois de février 2004, a pu en déduire, sans dénaturer, que les bailleurs étaient en droit d'obtenir la résiliation du bail pour défaut de paiement des fermages ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, pris en sa première branche, ci-après annexé :

Attendu que Mme Y... n'ayant pas critiqué, dans ses conclusions d'appel la date de résiliation du

bail fixée par le Tribunal à une date antérieure à sa décision, le moyen est nouveau, mélangé de

fait et de droit et, partant, irrecevable ;

Mais sur le second moyen pris en sa seconde branche :

Vu l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 411-11 du même code ;

Attendu que le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de deux défauts de

paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration

d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance ;

Attendu que pour condamner Mme Y... à payer aux consorts X... une certaine somme à titre d'arriéré de fermage pour la période allant de février 2004 à juin 2010, l'arrêt retient qu'il

importe peu que le Tribunal paritaire des baux ruraux ait fixé la date de résiliation au 23 janvier 2009 puisqu'à cette date, Mme Y... restait débitrice de fermages importants ;
Qu'en statuant ainsi, alors que Mme Y... ne pouvait être condamnée à payer des fermages pour une période postérieure à la date de résiliation du bail, la cour d'appel a violé les textes susvisés

;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné Mme Y... à payer des fermages à

compter du 23 janvier 2009, l'arrêt rendu le 17 mai 2011, entre les parties, par la cour d'appel de

Nîmes ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nîmes, autrement composée ;

Laisse à chaque partie la charge de ses dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, rejette

la demande de la SCP Piwnica et Molinié ;

Donc j'ai déjà retranscrit les faits.

Les consorts ont saisi le Tribunal des baux ruraux. Ensuite je suis un peu perdu. De ce que je comprend, il y a un pb au niveau des paiements. La Cour d'appel demande à Mme Y de payer après la date de résiliation du bail ce qui viole les textes, tandis que le TGI fixe la date de paiement en 2009.

Donc ma question de droit est la suivante : Peut-on demander le paiement d'arriéré de fermage après la date de résiliation du bail ?