

Article JURISVIN

[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

Gel : du cas fortuit à la remise de fermage

Source : JURISVIN

Diffusion : VITI

Date de parution : Février 2021



Ces dernières années ont particulièrement difficiles pour un certain nombre de viticulteurs qui ont dû faire face à un événement printanier dramatique : le gel des vignes ! Événement catastrophique pour ceux qui n'étaient pas assurés pour ce genre de dommage !

Les viticulteurs victimes de ces catastrophes climatiques peuvent-ils prétendre à une remise de leur fermage ?

Le législateur a en effet prévu cette possibilité dès lors qu'il s'agit d'un cas fortuit.

Qu'est-ce qu'un cas fortuit ?

Un cas fortuit est un événement inopiné provoqué par une cause extérieure, comme une catastrophe naturelle, et qui dégage une personne ou une entité de ses responsabilités

Par exemple, le gel, la grêle, les inondations ou encore la foudre peuvent être considérés comme un cas fortuit. En effet, ces événements présentent toutes ces caractéristiques : on ne peut prévoir ni le moment ni l'intensité de cet événement climatique, et on ne peut ni l'éviter ni le contrôler.

Que prévoit le bail ?

Dans un premier temps, il faut vérifier ce que prévoit le bail en cas de survenance d'un cas fortuit. L'article 1772 du Code civil précise en effet que le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse. Et en pratique, bien souvent le bail stipule que le preneur supportera tous cas fortuits.

Toutefois, en l'absence d'une telle clause, il faut se référer aux textes du Code rural et du Code civil

Remise du fermage

L'article L411-24 du Code rural prévoit que les modalités de remise du prix de location en cas de destruction, en cours de bail, de tout ou partie de la récolte par cas fortuit sont régies par les articles 1769 à 1773 du code civil.

L'article 1769 du Code civil dispose ainsi que « si le bail est fait pour plusieurs années, et que, pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes.

S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance ;

Et, cependant, le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte. »

* Quel est le dommage minimum requis pour prétendre à la remise

Cet article permet d'adapter le prix de la location face aux fortes pertes de récolte. Toutefois, cette remise concerne uniquement les pertes représentant au moins la moitié de la récolte pour un cas fortuit ordinaire.

Il a par ailleurs été jugé que la perte de récoltes doit s'apprécier en quantité et non en qualité ou en valeur (*Cass. civ., 24 nov. 1919*). Et pour déterminer si elle est ou non supérieure à la moitié, il faut se référer à la production d'une année moyenne et tenir compte de l'indemnité éventuellement allouée pour calamité (*Cass. 3e civ., 15 juin 1983*).

* Modalités de remise

L'indemnité ne sera versée que si le dommage n'est pas compensé par les récoltes des autres années de jouissance du bien. Il en résulte que le calcul ne peut se faire qu'à la fin du bail. Toutefois, le juge peut décider que la remise soit donnée par avance à titre provisoire, pour les pertes subies.

Bien évidemment, avant de saisir le juge, les démarches amiables sont à privilégier : en effet, rien n'interdit au fermier et bailleur de s'entendre à ce sujet. Toutefois, il ne faudra pas omettre de mettre cet accord par écrit pour éviter tous désaccords postérieurs...

Pour un conseil adapté, n'hésitez pas à consulter votre notaire.

MOTS CLES : Gel, bail rural, bail viticole, cas fortuit, remise de fermage

THEMES : Gel : du cas fortuit à la remise de fermage

[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

QUI SOMMES NOUS ?

Réseau notarial national
Philosophie & valeurs
Publications

SERVICES EXPERTS

Conseils juridiques
& Fiscalité viticole
Bibliothèque

CONTACTS

Contactez un notaire JURISVIN
Contactez le groupement
Presse

SUIVEZ-NOUS !



MENTIONS LÉGALES
ESPACE MEMBRE