



LE BAIL RURAL ET LES ACTIVITÉS ÉQUESTRES

Publié le 06/11/2013 - 587 lecteurs

Depuis la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, les activités équestres sont classées comme des activités agricoles à l'exception des activités de spectacle (Article L. 311-1 du code rural).

LES ACTIVITÉS ÉQUESTRES SONT DES ACTIVITÉS AGRICOLES.

Avant 2005, une partie assez limitée des activités équines entraient dans le champ des activités agricoles et le souhait du législateur était de réglementer la plupart des activités en lien avec les équidés dans le cadre d'un régime juridique uniforme.

Les professionnels de la filière équine revendiquaient depuis longtemps le regroupement de leurs activités sous un régime juridique commun et ont obtenu satisfaction par une extension significative des activités équines soumises au régime agricole.

Toutefois, la rédaction de la loi étant assez vague, la formulation retenue ne permet pas de qualifier d'agricole toutes les activités relevant de la sphère équine et les juges ont dû alors en préciser le sens et la portée.

Ainsi, les activités suivantes ont été qualifiées d'activités agricoles :

- Activités d'entraînement des chevaux de courses (les cavaliers professionnels et les entraîneurs exercent une activité agricole.)
- Activités de préparation (débouillage, dressage) des chevaux de sport, de loisirs ou pour l'utilisation dans le travail.
- Les activités d'exploitation d'un centre équestre (cours d'équitation, location pour randonnées)
- L'utilisation de la traction hippomobile, le débardage et le travail agricole à façon.

En revanche, ne relèvent pas de la qualification agricole, les activités suivantes :

- Les activités de spectacle (cirque, cinéma, théâtre).
- Les marchands de chevaux qui achètent pour revendre (une activité commerciale).
- L'enseignement de l'équitation sans fourniture de chevaux (arrêt de la cour de cassation du 1er décembre 2007)
- La prise en pension « pure » pour le cas où le dépositaire du cheval se borne à entretenir la litière, nourrir le cheval, et le surveiller.

Les conséquences de la réforme de 2005 sont importantes, outre l'application d'un nouveau régime fiscal, puisque désormais le caractère agricole des activités équestres emporte leur soumission au statut d'ordre public du fermage.



© Walter Luger - Fotolia.com

L'OBLIGATION D'APPLIQUER LE STATUT DES BAUX RURAUX.

Depuis 2005, tout contrat par lequel un propriétaire met un immeuble à la disposition d'un centre équestre est susceptible de relever du statut du fermage.

Très protecteur pour le fermier, le statut impose un bail de neuf ans renouvelable tacitement et le locataire ne pourra être évincé que dans des conditions très limitées comme par exemple un défaut de paiement prolongé du fermage ou en cas de mauvais entretien des parcelles louées.

Il est donc bien évident que du côté du bailleur, un bail rural est bien souvent éternel au profit du preneur.

Avant même la loi du 23 février 2005, la question s'était posée de savoir si les règles du statut du fermage devaient s'appliquer aux baux en cours ou aux nouveaux baux seulement qui seraient signés après l'entrée en vigueur de la loi.

La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 est venue préciser que le statut du fermage ne s'appliquait pas aux baux en cours mais aux baux nouveaux ou renouvelés.

Les conséquences pratiques sont importantes puisque la règle posée implique, par exemple, qu'un bailleur ayant conclu un bail commercial pour l'exercice d'une activité équestre, verra celui-ci être qualifié de plein droit en bail rural lors du renouvellement du contrat de location.

Les parties ne pourront donc pas décider de placer leur convention de location sous l'empire d'une législation ou d'aménagements contractuels particuliers dans la mesure où les règles du bail rural sont impératives.

Le bail aura donc nécessairement une durée de 9 ans et obéira aux règles impératives du Code rural telles que celles qui régissent l'interdiction de la cession onéreuse ou encore la reprise au profit du propriétaire ou d'un descendant du locataire.

Il faut bien avoir à l'esprit que la mise en œuvre obligatoire des règles du statut du fermage implique des relations contractuelles non aménageables et que les parties ne disposent que d'une très faible liberté lors de la conclusion ou du renouvellement du bail.

Bien souvent, il n'est pas rare de rencontrer des bailleurs qui veulent absolument se défaire d'un bail rural, ce qui est parfois totalement impossible puisque les conditions ne sont pas réunies pour ce faire.

Les mêmes problématiques concernent également les preneurs qui souhaitent parfois une requalification d'une convention de mise en pension en un bail rural alors même que, par exemple, ils ne payent aucun fermage ou n'entretiennent pas la parcelle louée.

La négociation contractuelle se limite bien souvent à la fixation du prix du fermage qui reste tout de même très encadrée puisqu'il devra respecter les arrêtés préfectoraux et la loi n'a pas véritablement prévu de dérogation pour les activités équestres.

La question de l'adaptation des fermages aux activités équestres a été largement débattue depuis les réformes de 2005 et 2006 de sorte que les préfetures prennent désormais en compte la spécificité équine dans la fixation des indices.

Les indices départementaux doivent être néanmoins respectés, sous peine d'exposer le bailleur à une action en révision d'un fermage qui peut être introduite par son locataire au cours de la troisième année de jouissance du bail en cours.

L'EXCEPTION DES PETITES PARCELLES.

L'application des règles du bail rural peut être mise en échec si la parcelle louée est d'une superficie minimale qui relèvera alors du régime juridique des « *petites parcelles* ».

Souvent méconnue par les bailleurs et les preneurs, cette exception est loin d'être anodine puisque la plupart des règles contraignantes du code rural ne sont donc plus applicables et la convention de location devient alors plus souple en redonnant la liberté aux parties contractantes.

Les règles qui ne s'appliquent pas aux petites parcelles sont, par exemple, les suivantes :

- L'obligation de conclure un bail écrit et de dresser un état des lieux.
- La durée minimum de 9 ans.
- La limitation de la reprise par un acquéreur à titre onéreux.
- La détermination du fermage, les règles liés aux congés et au renouvellement.

Pour savoir si la location d'une petite parcelle n'est pas soumise au statut du fermage, il faut se référer à la nature de la parcelle et surtout à la superficie maximum qui est mentionnée dans l'arrêté préfectoral en vigueur dans chaque département.

En clair, les arrêtés préfectoraux mentionnent très souvent qu'une parcelle d'une superficie inférieure à 1 hectare doit être considérée comme une petite parcelle.

En revanche, et quelque soit sa superficie, une parcelle qui est indispensable à la survie de l'exploitation ne sera pas considérée comme une petite parcelle.

Il est donc impératif d'aller vérifier les arrêtés préfectoraux qui s'appliquent dans chaque département ce d'autant plus qu'il arrive parfois que la surface minimum varie à la hausse ou à la baisse surprenant ainsi le bailleur comme le preneur lors du renouvellement du bail puisque le régime juridique aura changé.

Cet article n'engage que son auteur.

L'AUTEUR DE L'ARTICLE



Auteur

BEZIE LAURENT
Avocat - Angers (49)

Cabinet

LEXCAP

Site de l'auteur

<http://www.lexcap-avocats.com>

© www.eurojuris.fr - Imprimé le 18/03/2014 06:56:29