

ifce

ifce
institut français
du **cheval**
et de l'**équitation**



LES BAUX RURAUX EN FILIERE EQUINE

CHAUVELIER Lorène – décembre 2019



Accompagne votre passion...



Accompagne votre passion...

ifce

Sommaire

- Introduction
- Statut des baux ruraux - généralités
- Cas particuliers

INTRODUCTION

Depuis la loi DTR du 23 février 2005, les activités équestres sont considérées comme des activités agricoles.

L'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime dispose que sont « réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.... ».



Accompagne votre passion...



Accompagne votre passion...

INTRODUCTION

Suite....

Par conséquent, les activités équestres sont soumises au statut des baux ruraux, quelque soit la volonté des parties (règle d'ordre public). Ce dispositif n'est applicable qu'aux baux conclus ou renouvelés postérieurement à la promulgation de cette loi.



Accompagne votre passion...



Accompagne votre passion...

STATUT DES BAUX RURAUX – GENERALITES

Définition : “le statut des baux ruraux est applicable à toute mise à disposition à titre onéreux d’un immeuble à usage agricole en vue de l’exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l’article L311-1 du code rural”.



STATUT DES BAUX RURAUX – GENERALITES

I – Conclusion et rédaction du bail rural

Tout d'abord, le bail rural peut être verbal ou écrit. L'écrit peut être soit sous seing privé (signé et rédigé en autant d'originaux qu'il y a de parties), soit sous forme authentique (c'est à dire par acte notarié). La forme authentique est obligatoire pour les baux d'une durée supérieure à douze ans.

Le contrat de bail sans écrit n'est pas nul, mais les parties ne sont plus libres d'en fixer les modalités et la preuve en est difficile.



Suite....

Le bail doit contenir :

- La présentation du bailleur et du preneur,
- La désignation des parcelles et des infrastructures louées,
- Un état des lieux : Il fait partie des conditions de forme du bail et il a un caractère obligatoire (art L411-4 du code rural), mais aucune sanction n'est prévue en l'absence de réalisation.
- La durée de la location,
- Les conditions de reprises et de transmissions,
- Le prix du fermage (se référer à l'arrêté préfectoral de son département),
- La restitution des lieux et les indemnités de sortie,
- Le contrôle des structures (soumission ou non au contrôle des structures du Schéma Directeur Régional des exploitations agricoles).



Accompagne votre passion...



Accompagne votre passion...

STATUT DES BAUX RURAUX – GENERALITES

II – Durée du bail

Le bail rural est conclu pour une durée minimale de 09 ans, sauf pour les baux ruraux suivants :

- conclus par la SAFER,
- concernant une petite parcelle,
- bail d'un an consenti temporairement en attendant l'installation d'un descendant.

Aussi, il peut être conclu pour une durée de 18, 25 ans ou de carrière (intervention du notaire est obligatoire).



Accompagne votre passion...



Accompagne votre passion...

STATUT DES BAUX RURAUX - GENERALITES

III - Fin du bail - résiliation du bail

Le bail rural est renouvelé par tacite reconduction tous les 9 ans. Si l'une des parties souhaite s'opposer au renouvellement du bail, il doit donner congé à l'autre partie.

En cours de bail, ce dernier peut être résilié à tout moment d'un commun accord entre les parties, ou à la demande de l'une des parties (motifs prévus par le code rural).



STATUT DES BAUX RURAUX - GENERALITES

IV – Les Obligations du preneur (liste non exhaustive)

Le preneur doit :

- payer le fermage;
- user de la chose louée en “bon père de famille”,
- obtenir une autorisation écrite et expresse du bailleur pour effectuer tout changement, non prévu par le contrat de bail et permettant d’améliorer l’exploitation,
- l'obligation d'entretenir le fonds loué aux seules réparations locatives ou de menu entretien,
- l'obligation de restituer le fonds en fin de bail dans le même état qu'il l'a reçu.



Accompagne votre passion...



Accompagne votre passion...

STATUT DES BAUX RURAUX - GENERALITES

V - Les obligations du bailleur (liste non exhaustive)

Le propriétaire doit respecter certaines obligations, notamment :

- l'obligation d'entretenir et de réparer le bien loué,
- acquitter la prime d'assurance contre l'incendie,
- l'obligation de faire jouir paisiblement le preneur du bien loué et de le garantir contre les vices.



Accompagne votre passion...



Accompagne votre passion...

STATUT DES BAUX RURAUX - GENERALITES

VI - Cession du bail et sous-location

En principe, la cession de bail et la sous-location sont interdites aux locataires, même en cas d'accord du bailleur. Il s'agit d'une cause de résiliation du bail.

Toutefois, il existe des exceptions :

- échange ou location de parcelles pour une meilleure exploitation, avec accord explicite ou implicite du propriétaire,
- sous location permettant un usage de vacances ou de loisirs (d'une durée maximale de 3 mois consécutifs), sous réserve d'obtenir l'autorisation du bailleur, ou à défaut, du tribunal paritaire des baux ruraux,
- cession du bail à son époux(se), partenaire de PACS ou concubin ou à un descendant, sous réserve d'obtenir l'autorisation de cession du bailleur, ou à défaut, du tribunal paritaire des baux ruraux.



Accompagne votre passion...



Accompagne votre passion...

LES CAS PARTICULIERS

Certaines activités équestres ne sont pas soumises au statut des baux ruraux :

- Détention d'équidés par pur agrément ou loisirs : Cass civ III, 23 juin 2015 : la nécessité de développer une véritable richesse est rappelée par la Cour de Cassation dans un contentieux où le propriétaire de chevaux souhaitait faire qualifier de bail rural la mise à disposition de parcelles sur lesquelles étaient hébergés les chevaux qu'il détenait dans un but de loisir. L'occupant n'exerçait pas une activité agricole.
- Prise en pension pure : ne constitue pas une activité agricole à moins qu'elle ne soit accessoire à une activité agricole par nature (ex : élevage de chevaux).
Cass civ III, 13 mai 2009 : la seule activité de gardiennage de chevaux n'entraîne pas dans la classification des activités agricoles prévues par l'article L311-1 du code rural qui ne vise que les activités de préparation et d'entraînement d'équidés en vue de leur exploitation.



LES CAS PARTICULIERS – suite

Commercialisation de chevaux (sans valorisation) : Cass civ, III, 25 mars 2014 : attendu, enfin, que la société qui exerçait à titre principal une activité commerciale de négoce d'animaux, se servait des parcelles objet du litige pour parquer des animaux achetés par elle dans l'attente de leur vente, qu'elle ne fournissait aucun élément de preuve de la réalité d'une activité d'élevage mise oeuvre sur ces parcelles, la cour d'appel a pu retenir que la société n'exerçait pas une activité agricole, à défaut d'exploitation ou de maîtrise du cycle biologique des animaux qu'elle y parquait et en a justement déduit que la convention n'était pas soumise au statut du fermage.



Accompagne votre passion...



Accompagne votre passion...

Ce qu'il faut retenir

Lors de votre installation, si vous souhaitez louer un site d'exploitation, il est conseillé de faire appel à un professionnel compétent qui vous aidera à déterminer la qualification juridique de votre bail, en fonction de l'activité que vous souhaitez exercer.

Par exemple, si vous concluez un bail commercial au lieu d'un bail rural, en cas de contentieux, le juge requalifiera le bail.

Cass civ III, 06 septembre 2018 : La qualification d'un bail s'apprécie à la date de sa conclusion en sorte que la requalification en bail rural d'un contrat de bail commercial portant sur un bien principalement affecté à un élevage de chevaux ne peut pas être refusée au motif d'une affectation différente au jour du congé.



Accompagne votre passion...



Accompagne votre passion...

Pour en savoir plus...

Les prochaines webconférences :

Mardi 08/01/19 : Quels tests génétiques pour vos chevaux ?

Jeudi 10/01/19 : Organisation sociale chez les chevaux et les ânes

Mardi 15/01/19 : Enseigner aujourd'hui : entre le pire et le meilleur

Équi-paedia

www.equipaedia.fr



équi-paedia

l'encyclopédie pratique
du cheval



Accompagne votre passion...



Accompagne votre passion...