

Les baux ruraux en filière équine

Depuis la loi du 23 février 2005, les activités équestres sont considérées comme des activités agricoles. Elles sont donc soumises au statut des baux ruraux. C'est une volonté du législateur de simplifier et d'harmoniser le statut juridique des activités équestres.

par [Lorène CHAUVELIER](#) - | 13.11.2019 |



Niveau de technicité :



Base légale et réglementaire

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... ».

Par conséquent, les **activités équestres** sont **soumises au statut des baux ruraux**, quel que 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. Etant donné que la loi a été promulguée il y a 15 ans, il ne devrait plus y avoir de baux professionnels ou commerciaux pour les activités qui rentrent dans le champ d'application de l'article L311-1 du Code rural.

Le statut des baux ruraux

Généralités

Définition des baux ruraux : « *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* ».

Par exemple, un éleveur de chevaux de courses ou de sport souhaite exploiter une quinzaine d'hectares avec quelques boxes. C'est une activité agricole, il est donc soumis au statut des baux ruraux.

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 (rédigé et signé directement par les parties concernées, 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.

Même si ce n'est **pas obligatoire**, il est quand même **fortement conseillé de rédiger un écrit**, notamment en cas de contentieux. Cela permet au juge de connaître les modalités qui ont été fixées entre les parties.

Si vous décidez de le rédiger vous-même, voici quelques points importants qui doivent apparaître dans votre bail rural :

- La **présentation du bailleur et du preneur** : l'état civil complet des personnes ou le numéro d'immatriculation pour les personnes morales, le siège social, la dénomination sociale qui représente la société
- La **désignation des parcelles et des infrastructures louées** : la surface, les numéros des sections, combien de boxes, s'il y a une douche, une sellerie...
- Le code rural oblige à ce qu'il y ait un **état des lieux** : il fait partie des conditions de forme du bail et il a un caractère obligatoire (article L411-4 du Code rural), mais aucune sanction n'est prévue en l'absence de réalisation.
- La **durée de la location** : bail de 9 ans, 18 ans ou 25 ans
- Les **conditions de reprise et de transmission**
- Le **prix du fermage** : se référer à l'arrêté préfectoral de son département où sont indiqués les minimas et les maximas de montant de location en fonction des catégories des terres



Attention, tous les arrêtés préfectoraux ne font pas référence aux activités équestres. Dans ce cas-là, il faut voir ce qui est fait dans les usages locaux ou dans les départements voisins. C'est un élément très important car très réglementé.

- Indiquer 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. Toutes les régions ont un schéma directeur propre. Ce ne sont pas les mêmes montants, les mêmes surfaces, les mêmes nombres de chevaux en fonction des régions. En Mayenne par exemple, à partir du moment où quelqu'un veut exploiter plus de 45 hectares et élever ou entraîner plus de 18 chevaux, il est soumis à autorisation d'exploiter. Cependant, si vous n'avez pas de diplôme agricole ou la capacité professionnelle, vous êtes obligé de déposer une autorisation d'exploiter (peu importe la surface). Il faut anticiper cette demande car le délai d'instruction est au minimum de 4 mois.

Durée

Le bail rural est conclu pour une **durée minimale de 9 ans**, sauf pour les baux ruraux suivants :

- Conclus par la SAFER
- Concernant une petite parcelle (se référer au schéma directeur)
- Bail d'un an consenti temporairement en attendant l'installation d'un descendant

Les baux peuvent aussi être conclus pour une durée de 18 ans, 25 ans ou de carrière, mais, dans ce cas-là, il faut l'intervention du notaire.

Il est impossible de conclure des baux ruraux de 3, 4 ou 5 ans par exemple. S'il y a un contentieux, le tribunal jugera que c'est un bail rural de 9 ans. Il n'y a que la SAFER qui peut faire des baux précaires.

Fin du bail et résiliation

L'arrivée du terme du bail a pour effet d'ouvrir au preneur un **droit au renouvellement du bail**. Si l'une des parties souhaite s'opposer au renouvellement du bail, il doit donner congés à l'autre partie. Le bailleur, donc le propriétaire, peut refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour l'exploiter personnellement de manière effective et permanente. Il doit pour cela adresser un congé par exploit d'huissier 18 mois avant la fin du bail. Par conséquent, si vous êtes soumis au bail rural, le propriétaire ne peut pas vous mettre à la porte du jour au lendemain. Il y a une procédure qui est très restrictive. **Le bail rural est très protecteur pour le preneur.**

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).

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

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

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**.

Par exemple, un entraîneur loue une soixantaine de boxes et une piste d'entraînement, mais n'en utilise que 20 et cherche un autre professionnel pour céder les boxes restant. Le propriétaire a donné son accord par courrier ou par téléphone. Même avec l'accord du propriétaire, c'est une cause de résiliation du bail. Si, à l'avenir, il y a un contentieux avec le propriétaire ou que celui-ci décède, dans ce cas-là, ce sont les héritiers qui vont devenir propriétaires du site, et peuvent se retourner contre vous. Si vous souhaitez partager le site, il est préférable de **rédiger un bail co-preneur**. Dans le cadre d'un bail de co-preneur, le propriétaire fait un bail aux deux preneurs afin que les deux soient titulaires du bail.

Il existe toutefois des **exceptions** :

- **Echange 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

Les cas particuliers

Certaines activités équestres ne sont pas soumises au statut des baux ruraux parce qu'il n'y a **pas de définition légale des notions de préparation, d'entraînement ou d'exploitation**. Les seules exceptions portent sur les activités de spectacles et les prestations portant sur des équidés « non domestiques » (exemple : le zèbre).

Depuis 2005, c'est la jurisprudence qui est venue définir cette notion de préparation, d'entraînement et d'exploitation. Ce qui découle de ces jurisprudences, ce sont que certaines activités qui pourtant touchent au milieu du cheval ne sont pas des activités agricoles et ne sont donc pas soumises aux baux ruraux.

Détention d'équidés par pur agrément ou loisirs

Cassation civile 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 des chevaux qu'il détenait dans un but de loisir. L'occupant n'exerçait pas une activité agricole.

Exemple : Le propriétaire d'un vieux cheval et d'un poney loue à son voisin 2 hectares de terres. Comme c'est une détention pour loisir, cette location n'est pas soumise aux baux ruraux.

Prise en pension pure

Cassation civile III, 13 mai 2009

Cela ne constitue pas une activité agricole, à moins qu'elle ne soit accessoire à une activité agricole par nature (exemple : élevage de chevaux).

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. La prise en pension de chevaux, avec uniquement apport de nourriture ou curage du box, sans travail, sans sortie, est une activité de gardiennage qui n'est pas une activité agricole.

Exemple : Un centre équestre qui fait de la pension pour chevaux, qui les monte, qui les longe, qui les sort en concours, c'est bien une activité agricole.

Commercialisation de chevaux (sans valorisation)

Le marchand de chevaux n'est pas considéré comme exerçant une activité agricole.

Cassation civile 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 en œuvre 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 soumise au statut du fermage.

Ce qu'il faut retenir



- Lorsque vous êtes propriétaire d'une écurie, d'un centre équestre, de terres ou que vous souhaitez vous installer, il est important et 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.
- Le bail rural comprend de nombreuses clauses qu'il faut maîtriser lors de sa rédaction.

En savoir plus sur nos auteurs

- **Lorène CHAUVELIER** Equicer



Pour retrouver ce document: www.equipedia.ifce.fr

Date d'édition: 18 09 2020