

LE POINT JURIDIQUE DU MOIS

En collaboration avec le cabinet Bigeon Assurances

LE STATUT DU FERMAGE UN STATUT D'ORDRE PUBLIC

Depuis la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, les activités équestres, en ce compris les activités d'entraînement ou de préparation des chevaux de course, font partie intégrante des activités agricoles (Article L. 311-1 du code rural).

Ce caractère agricole des activités emporte nécessairement l'application du statut des baux ruraux, qui comprend nombre d'avantages pour le locataire, notamment la durée du bail de 9 années, le droit au renouvellement du bail ou encore l'encadrement du loyer.

Le statut des baux ruraux est d'ordre public et les parties ne peuvent pas y échapper si les critères sont remplis. Les critères fixés par les lois sont les suivants : 1) la mise disposition d'un immeuble à usage agricole, 2) une mise à disposition à titre onéreux, 3) en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole.

Ainsi, quelle que soit la qualification donnée par les parties, le statut des baux ruraux s'applique si ces critères sont remplis, ce qui sera bien entendu le cas pour la location d'une infrastructure destinée à l'entraînement ou au préentraînement de chevaux de course. En cas de mauvaise qualification du bail par les parties, le juge n'hésite pas à requalifier le bail si nécessaire.

Le juge a le pouvoir de requalifier le bail

Ainsi, la Cour d'Appel de Montpellier a considéré que la clause suivant laquelle un bailleur et un preneur avaient prévu dans le bail que les lois spécifiques au bail rural ne pouvaient trouver application, n'était pas valable dès lors que l'activité était l'entraînement et le dressage des chevaux, soit une activité agricole (C.A. Montpellier, 24 avril 2014).

De même, le juge peut requalifier un bail dénommé "bail d'habitation" en bail rural s'il estime que les critères légaux sont remplis. Ainsi la Cour d'Appel d'Angers a considéré que même si les parties avaient qualifié un contrat de bail d'habitation concernant une location relative à un centre d'entraînement pour chevaux, celui-ci devait être requalifié en bail rural dès lors que l'usage était principalement agricole et étant entendu que les baux conclus avec les précédents preneurs étaient des baux ruraux (C.A. Angers, 18 décembre 2012).

Ainsi, alors que les parties avaient qualifié leur contrat de "vente d'herbe", le locataire a tenté de le faire requalifier en bail rural, statut beaucoup plus avantageux. La Cour de Cassation a considéré qu'il n'y avait pas lieu à requalifier le contrat dès lors que les parcelles objet du litige étaient utilisées pour parquer des animaux dans l'attente de leur vente, et que la réalité d'une activité d'élevage mise en œuvre sur ces parcelles n'était pas rapportée. (Cour de Cassation, 25 mars 2014)

Il appartient à celui qui invoque le statut du fermage de prouver que les critères légaux sont remplis et notamment l'exploitation d'une activité agricole.

Une interprétation relative souple des critères légaux

Les juges ont une interprétation relativement souple des critères posés par la loi. À titre d'exemple, selon la Cour d'Appel de Bordeaux, le fait pour le locataire de payer 75 euros par mois en contrepartie de la mise à disposition de parcelles dans lesquelles il entretenait les sols et ramassait le foin, caractérise une mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole et est régie par le statut du fermage. (CA Bordeaux 16 mars 2013)

De même, la Cour de Cassation a considéré que le seul fait d'assumer la nourriture continue du bétail caractérise une activité de chef d'exploitation agricole ; la nourriture du bétail étant une étape nécessaire à l'exploitation du cycle biologique d'un animal, de sorte qu'il s'agit bien d'une activité agricole. (Cour de Cassation, 25 mars 2014).

L'importance d'un bail précis et écrit

Même s'il n'existe pas de bail écrit, le juge peut retenir la qualification de bail rural si les critères légaux sont remplis. La difficulté sera alors pour celui qui l'invoque d'en rapporter la preuve par tous moyens, et il est bien entendu plus prudent pour le locataire de disposer d'un bail écrit précis.

Par exemple, la Cour d'Appel de Poitiers a considéré que la preuve n'était pas rapportée de l'existence d'un bail rural dès lors que la mère du futur acquéreur, décédé des suites d'un accident d'équitation, avait occupé les lieux sans qu'un loyer n'ait été convenu, ni payé et l'occupation était de ce fait équivoque (CA Poitiers 11 décembre 2013).

Il convient de préciser que les parties peuvent également se soumettre volontairement au statut, même si les critères prévus par la loi ne sont pas réunis mais celle-ci doit en revanche résulter d'une intention claire et sans équivoque, soit d'un bail écrit précis.

En conclusion, cette étude de la jurisprudence récente relative à la mise en œuvre du statut des baux ruraux pour les activités d'entraînement et de dressage de chevaux montre bien qu'il est impossible d'échapper au statut du fermage si les critères définis par la loi sont réunis. Le preneur se trouve donc très protégé, ce qui est logique puisque le statut du fermage est conçu pour lui permettre d'exploiter de façon pérenne son activité.

Me Sophie BEUCHER
LEXCAP Avocats
Tél : 02.41.25.32.60