

Le prix du bail des installations équestres

Question :

J'exerce une activité équestre. Je loue les bâtiments d'exploitation : un manège, une écurie, une sellerie, des box à chevaux.

Le bail étant venu à échéance, le propriétaire a saisi le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux pour faire fixer le prix du bail renouvelé, mais l'arrêté préfectoral du Département ne prévoit pas de dispositions particulières pour les bâtiments des exploitations équestres.

Comment le prix sera-t-il fixé ?

Réponse :

L'article L.411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose que : « *Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé*

en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative. »

Dans le cas où l'arrêté préfectoral ne contient pas de dispositions correspondant à l'activité exercée, le loyer doit être déterminé en fonction des situations locales, des usages, et des minima et maxima applicables à ce type d'exploitations dans les départements voisins.

C'est ainsi que la Cour de Cassation a confirmé par une décision du 21 février 2019, un arrêt de la Cour d'Appel ayant refusé d'appliquer l'arrêté préfectoral des Yvelines, qui prévoyait seulement un complément de fermage susceptible d'être demandé en fonction de la superficie des terres si un bâtiment d'ex-

ploitation était compris dans les biens loués.

La rédaction d'autres arrêtés préfectoraux, plus précis pour chiffrer la valeur locative des bâtiments, mais ne visant pas spécifiquement le prix des installations équestres, peut aussi laisser bailleur et preneur dans l'incertitude.

Il est donc important que les arrêtés préfectoraux départementaux soient le plus précis possible et visent le plus d'activités possible pour ne pas laisser les praticiens et les parties au contrat de bail dans l'incertitude.

**Christine FAIVRE, Avocate,
spécialiste en Droit Rural, Baux
Ruraux et Entreprises Agricoles,
SCP NONNON & FAIVRE**