

PRISE EN PENSION D'ANIMAUX OU SOUS-LOCATION



EUSKAL HERRIKO
LABORANTZA GANBARA

EUSKAL HERRIKO LABORANTZA GANBARA

Zuentzat – 64 220 AINIZA MONJOLOSE

Tel 05 59 37 18 82

laborantza.ganbara@ehlgbai.org

www.ehlgbai.org

La prise en pension d'animaux est l'opération par laquelle une personne accepte, pendant une période donnée, de loger et de nourrir des bêtes moyennant une rémunération en argent ou en nature.

Ce contrat échappe en principe au statut du fermage sauf si les obligations qui incombent normalement au propriétaire du fonds sont mises à la charge du propriétaire des animaux.

En d'autres termes, si l'entretien du terrain, notamment la réparation des clôtures, la fauche des mauvaises herbes, la taille des haies, l'application de fumure, sont mis à la charge du propriétaire des animaux alors qu'ils incombent normalement au propriétaire des parcelles, il y a une requalification en statut du fermage et le propriétaire sera considéré comme locataire.

Par contre, lorsque le propriétaire du terrain peut démontrer que ces travaux ont été exécutés par lui-même et que par ailleurs le contrat n'a pas été conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée des biens et dans l'intention de faire obstacle à l'application du statut des baux ruraux, le contrat de prise en pension est admis.

Dans les mêmes conditions, l'opération peut être reconduite d'une année sur l'autre avec une coupure de prise en pension de 4 à 5 mois par an. La jurisprudence a en effet considéré dans un arrêt que « ne peut se prévaloir du statut du fermage, le plaideur qui, pendant un certain nombre d'années, a mis en pension des animaux sur les terres d'un tiers, a, au cours de cette période, déclaré qu'il considérait qu'il en était toujours ainsi, et n'a effectué aucun des ouvrages qui lui auraient incombé s'il avait acquis la qualité de preneur, alors que le propriétaire a continué à entretenir les lieux par la taille des haies, la cueillette des fruits et le maintien en état du système de clôture » (Civ. 3e, 29 juin 1994 : Bull. civ. III, n° 136).

L'article L.411-35 du Code rural interdit au preneur de sous-louer les biens mis à sa disposition. La sous-location est l'acte par lequel le preneur confère à un tiers un droit de jouissance sur tout ou partie du fonds loué. Elle est constituée sous réserve que trois conditions soient réunies :

- il faut d'abord un consentement du preneur afin de distinguer les sous-locations des usurpations du fonds loué ;
- il faut ensuite que soit constatée une mise à disposition du fonds loué ;
- enfin, il doit être constaté l'existence d'un loyer payé au preneur.

La jurisprudence considère qu'il y a sous-location prohibée lorsque le preneur a mis le bien loué ou une partie de celui-ci à la disposition d'un tiers moyennant un loyer, une redevance ou une autre contrepartie.

Attention donc à la prise en pension d'animaux : si ces derniers pâturent des terres en bail à ferme, le bailleur pourra considérer cette pratique comme de la sous-location.

En cas de litige, le juge va déterminer la nature de la convention passée par le preneur. La prise en pension d'un troupeau appartenant à un tiers, moyennant un prix ou une contrepartie quelconque, a déjà été considérée par les tribunaux comme une sous-location prohibée.