

LE CHEVAL ... DE TROIE

par Etienne Snyers

Président de NTF

Quel superbe spectacle que de voir des chevaux galoper dans une prairie au soleil.

La Wallonie compte aujourd'hui plus de 150.000 équidés et ce nombre va croissant, la Belgique est d'ailleurs un des pays au monde comptant la plus forte concentration de chevaux.

Inutile de dire que des milliers d'hectares de prairies accueillent ces animaux.

Pour beaucoup de propriétaires, louer une prairie à un détenteur de chevaux est un des moyens choisis pour ne par « tomber » dans un bail à ferme. En effet, l'occupant n'étant pas agriculteur peut rémunérer le bien mis à sa disposition à sa juste valeur et peut s'engager à le libérer si nécessaire. Tout est donc pour le mieux dans le meilleur des mondes. Et pourtant, les très mauvaises surprises sont de plus en plus nombreuses.

Le monde équestre est en pleine expansion et le poids économique de ce secteur est certain. A juste titre, son soutien est perçu d'un il de plus en plus favorable par les décideurs. En effet, les difficultés rencontrées sont nombreuses et de différents types. Difficultés urbanistiques : les constructions d'installation en domaine rural sont souvent impossibles. Difficultés TVA sur le cheval et son alimentation, qui est appliquée chez nous de manière défavorable par rapport aux autres pays. Difficultés fiscales : divers forfaits et avantages existent pour des activités proches. A tous ces soucis, une solution : se faire reconnaître comme agriculteur. Urbanisme permis en zone agricole, TVA simplifiée et à taux réduit, avantages et simplification fiscale, tout est à portée de main ; il suffit d'avoir une production agricole ce qui n'est pas bien difficile à justifier si on fait pouliner certaines juments ou si on inscrit ses chevaux dans le circuit économique de l'abattage.

Mais un autre avantage découle de cette activité agricole qui heureusement est rarement mis en œuvre par des acteurs de bonne foi. Il s'agit des avantages du bail à ferme. Concrètement la prairie mise à disposition à titre précaire est ipso facto soumise à la loi et à la jurisprudence du bail à ferme dès que le preneur devient agriculteur, et ce, sans que le bailleur doive être mis au courant. C'est ainsi que le propriétaire se verra réclamer le remboursement du trop perçu par rapport au fermage légal des 5 dernières années. Il se retrouvera lié par un bail dont, sauf pour exploitation personnelle effective, il ne pourra se défaire qu'après de

très nombreuses années et en payant une indemnité. Toutes les conventions en bonne et due forme qu'il aura prises avec l'occupant en vue de la gestion de son bien seront considérées comme nulles de plein droit et l'« agriculteur » sera libre de déployer toutes activités sans qu'aucune limitation de jouissance ne puisse être formulée par le propriétaire. Enfin, si le propriétaire veut vendre son bien à une connaissance ou à un proche, le nouvel « agriculteur » se verra offrir par le notaire le droit de faire jouer un droit de préemption et de se substituer de droit à l'acheteur.

Comment se prémunir d'une telle situation ? Il est bien difficile de répondre à cette question tant la loi et la jurisprudence ont protégé le preneur de terres agricoles. Même une convention innommée par laquelle le preneur reconnaît ne pas être agriculteur et ne pas vouloir le devenir, même à titre complémentaire, court le risque de se voir requalifiée. Un contrat de prise de chevaux de selle en pension serait plus fiable tant que l'activité de chevaux de selle n'est pas assimilée à de l'agriculture comme le demande les organisations représentatives.

Unique issue, une voie qui gagne vraiment à être envisagée, celle de la prise du statut d'agriculteur par le propriétaire lui-même qui offre de très nombreux avantages et pour laquelle la perte du statut fiscal favorable de propriétaire est sans commune mesure avec les avantages retirés. Nous nous impliquons pour aider nos membres à réfléchir à cette voie.

Le bail à ferme peut être la meilleure des choses quand il est convenu entre parties qui ont la volonté de lier leurs avens en connaissance de cause. Il devient outrancier et vraiment inadmissible quand il s'impose sournoisement sur base d'une jurisprudence tout à fait unilatérale. C'est une des réformes qu'il faut mettre en œuvre rapidement si on veut que les propriétaires puissent continuer à donner à long terme la disposition d'un patrimoine en toute confiance.

