

Le statut du fermage et les activités touristiques

Si vous souhaitez développer une activité de tourisme rural alors que vous êtes soumis aux règles du fermage, il est vivement conseillé de s'interroger sur la compatibilité entre ces deux situations et les formalités à accomplir.

☆ La compatibilité entre les deux activités

Si votre activité de prestataire touristique se situe dans le prolongement immédiat de votre exploitation agricole, la loi évoque l'existence d'une diversification agricole qui n'entre pas en contradiction avec les statuts du fermage. L'activité touristique de nature agricole s'entend d'une activité, située au sein de l'entreprise agricole, qui a pour support l'exploitation et qui se situe dans le prolongement de l'acte de production.

Il est à ce titre primordial que le fermier continue d'exploiter le fonds conformément à sa disposition agricole. En effet, **le développement de l'activité touristique rurale ne doit en aucun cas compromettre la bonne exploitation du fonds**. Cela signifie que le fermier ne doit pas délaissé ses activités agricoles " classiques " au profit de l'activité touristique.



Si votre activité de prestataire touristique est purement commerciale ou quant il n'existe plus de lien étroit entre l'activité de production animale et végétale et l'activité touristique, cette dernière est alors de nature commerciale.

Cependant, l'exercice par le fermier soumis au statut du fermage d'activité commerciale reste soumis à deux conditions :



- ▣ les activités commerciales doivent rester accessoires par rapport aux activités agricoles ;
- ▣ l'exercice des activités commerciales ne doit pas compromettre la bonne exploitation du fonds.

Si ces deux conditions ne sont pas remplies le fermier risque de voir son bail rural résilié.

Attention ! Vous devez en toute hypothèse vérifier que votre contrat de bail ne comporte aucune clause interdisant l'exercice de toute activité commerciale, même accessoire. Si c'était le cas, vous ne pourrez en aucun cas exercer une activité touristique de nature, sans quoi votre bailleur aurait la possibilité de résilier le bail rural.

D'autre part, il est possible qu'en tant que fermier, vous puissiez être amené à procéder à des investissements sur les biens exploités. Vous devez dans ce cas, respecter scrupuleusement les procédures prévues dans ce but dans les statuts du fermage puisqu'en fonction des travaux réalisés, il peut être nécessaire soit d'obtenir l'accord préalable du bailleur, soit plus simplement de l'informer.