

Annexe V :
Rappel du rôle et des missions de la CCPDBR

Compétences des commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux	
<i>Code rural et de la pêche maritime</i>	
<u>Dispositions applicables</u>	Nature et étendue de la compétence
<p>Fixation de la superficie maximale des parcelles échappant au statut du fermage</p> <p>L. 411-3 Après avis de la commission consultative des baux ruraux, des arrêtés de l'autorité administrative fixent, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux, la nature et la superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8 (alinéa 1), L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3. La nature et la superficie maximum des parcelles à retenir lors de chaque renouvellement de la location sont celles mentionnées dans l'arrêté en vigueur à cette date. [...]</p>	<p>Compétence consultative s'agissant des "baux de petites parcelles"</p>
<p>Etablissement du contrat type</p> <p>L. 411-4 Les contrats de baux ruraux doivent être écrits. A défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux. [...]</p>	<p>Pouvoir réglementaire d'établissement du contrat type.</p>
<p>Fixation des minima et maxima</p> <p>L. 411-11 [...] Le loyer des bâtiments d'habitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima qui sont arrêtés par l'autorité administrative sur la base de références calculées d'après</p>	<p>Compétence consultative concernant la fixation des maxima et minima des loyers des bâtiments d'exploitation, des terres nues et des bâtiments d'habitation.</p> <p>Application réglementaire : Art. R. 411-2</p>

<p>des modalités définies par décret. Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. [...]</p> <p>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. [...]</p> <p>L'autorité administrative détermine les maxima et les minima prévus aux alinéas ci-dessus sur proposition de commissions consultatives paritaires départementales et, le cas échéant, nationale. En cas de carence de ces commissions, l'autorité compétente procède elle-même à cette fixation.</p> <p>Ces maxima et ces minima font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans. [...]</p>	<p>Art. R. 411-5 Art. R. 411-9-7 Art. R. 411-9-11</p>
<p>Demande résiliation d'un bail rural en vue d'un changement de destination agricole des parcelles</p> <p>L. 411-32</p> <p>Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.</p> <p>En l'absence d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou, lorsque existe un plan local d'urbanisme, en dehors des zones urbaines mentionnées à l'alinéa précédent, le droit de résiliation ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole qu'avec l'autorisation de l'autorité administrative. [...]</p>	<p>Compétence consultative des commissions, qui découle de l'article suivant :</p> <p>D. 411-9-12-1</p> <p>La décision administrative prévue à l'article L. 411-32 est prise par le préfet du département après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux.</p>
<p>Fraction de superficie du bien loué que le preneur peut échanger en jouissance</p> <p>L. 411-39</p> <p>Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.</p>	<p>Pouvoir réglementaire pour fixer la part de surface de fonds loué susceptible d'être échangée pour chaque région agricole.</p>

<p>Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et peuvent s'exercer sur tout ou partie de la surface du fonds loué. La commission consultative départementale des baux ruraux fixe et l'autorité administrative du département publie par arrêté, pour chaque région agricole, la part de surface de fonds loué susceptible d'être échangée. Cette part peut varier en fonction de la structure des exploitations mises en valeur par le preneur. Pour les fonds mentionnés à l'article 17-1 du code rural, elle ne peut être inférieure à la moitié de la surface totale du fonds loué.</p> <p>[...]</p>	
<p>Surface que le bailleur peut reprendre (construction d'une maison d'habitation...)</p> <p>L. 411-57</p> <p>Le bailleur peut reprendre, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus, une surface déterminée par arrêté du préfet, pris sur proposition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, en vue de la construction d'une maison d'habitation. Le bailleur peut également reprendre, dans les mêmes conditions, un bâtiment sis sur une parcelle d'une surface conforme à celle fixée par l'arrêté préfectoral précité dont le changement de destination est autorisé en application du 2° de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, dès lors que cette reprise ne compromet pas l'exploitation du preneur. [...]</p> <p>Le bailleur peut exercer son droit de reprise dans les mêmes conditions pour des terrains attenants ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante. [...]</p>	<p>Compétence consultative, fixation de la surface de reprise soit pour la construction d'une maison d'habitation, soit pour changer la destination d'un bâtiment ou disposer de terrains attenants ou jouxtant des maisons d'habitation dépourvues de dépendance foncière suffisante.</p>
<p>Fixation des tables d'amortissement relatives au calcul de l'indemnité due au preneur sortant et liste des travaux d'amélioration qui peuvent être effectués par le preneur sans l'accord du bailleur</p> <p>L. 411-71 : modalités de fixation de l'indemnité.</p> <p>L. 411-73 : travaux d'amélioration.</p>	<p>Compétence consultative des commissions, qui découle des articles suivants :</p> <p>R. 411-14 Les décisions administratives prévues aux articles L. 411-71 et L. 411-73 sont prises par arrêté du préfet du département après</p>

	<p>avis de la commission consultative départementale des baux ruraux.</p> <p><u>R. 411-19</u> Pour chaque département, et éventuellement pour chaque région naturelle agricole, le préfet du département, après avis de la commission consultative des baux ruraux, arrête les tables d'amortissement dans les limites fixées à l'article R. 411-18 et, compte tenu notamment de la nature des matériaux employés, de la catégorie des travaux et de leur objet, constructions nouvelles ou aménagement des constructions existantes ainsi que, le cas échéant, des dimensions des bâtiments, de leur destination et des facilités d'utilisation différente qu'ils présentent.</p>
<p>Etendue et modalités des obligations du bailleur relatives à la permanence et à la qualité des plantations</p> <p><u>L. 415-8</u> La commission consultative des baux ruraux détermine l'étendue et les modalités des obligations du bailleur relatives à la permanence et à la qualité des plantations prévue au 4° de l'article 1719 du code civil.</p> <p>Le tribunal paritaire peut, le cas échéant, autoriser le preneur à faire exécuter les travaux incombant de ce fait au propriétaire, aux frais de celui-ci.</p>	<p>Pouvoir réglementaire pour déterminer les obligations du bailleur relatives à la permanence et à la qualité des plantations.</p>
<p>Baux à métayage : dérogation au partage des dépenses d'exploitation</p> <p><u>L. 417-3</u> Dans le bail, la part du bailleur ou prix du bail ne peut être supérieure au tiers de l'ensemble des produits, sauf décision contraire du tribunal paritaire. En conséquence, le preneur ne peut être astreint, en sus de la part de produits revenant au bailleur, à aucune redevance, prestation ou service soit en nature, soit en argent, soit en travail, quelle qu'en soit la forme ou l'origine. Le propriétaire ne peut récupérer le montant par une modification des conditions du partage.</p>	<p>Compétence consultative concernant une demande de dérogation au partage des dépenses d'exploitation entre le preneur et le bailleur</p>

<p>Les dispositions ci-dessus sont d'ordre public.</p> <p>Une dérogation au partage des dépenses d'exploitation entre le preneur et le bailleur peut être autorisée par le préfet du département après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.</p>	
<p>Bail cessible hors cadre familial : validation de clauses</p> <p>L. 418-1</p> <p>L'insertion dans le contrat de bail d'une clause autorisant le locataire à céder son bail à d'autres personnes que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 411-35 est subordonnée à la condition que ce contrat soit passé en la forme authentique et mentionne expressément que chacune des parties entend qu'il soit soumis aux dispositions du présent chapitre. A défaut, la clause est réputée nulle et le bail n'est pas régi par les dispositions du présent chapitre.</p> <p>Les baux qui satisfont aux conditions prévues au premier alinéa sont régis, nonobstant toute convention contraire, par les dispositions du présent chapitre, ainsi que par les autres dispositions du présent titre qui ne leur sont pas contraires.</p> <p>Toutefois, ne sont pas applicables aux biens immobiliers faisant l'objet de tels baux les articles L. 143-1 à L. 143-15 et L.412-7 dès lors que le bail portant sur ces biens a été conclu depuis au moins trois ans.</p> <p>En outre, les parties peuvent déroger, par convention expresse au moyen de clauses validées par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, aux articles L. 411-25 à L. 411-29, L. 415-1, L. 415-2 et L. 415-7.</p> <p>Elles peuvent également convenir d'une répartition différente de la charge du paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués prescrites par le premier alinéa de l'article L. 415-3.</p> <p>Les parties sont libres de prévoir que le bailleur pourra acquérir par préférence le bail cédé isolément.</p>	<p>Pouvoir réglementaire dans le cadre d'un bail cessible hors du cadre familial par la validation des clauses dérogeant aux articles L. 411-25 à L.411-29, L. 415-1, L. 415-2 et L. 415-7.</p>
<p>Bail à complant : redevance due au propriétaire</p>	<p>Compétence consultative, versement d'une redevance dans le régime des vignes à complant.</p>

Art. L. 441-1

Dans le régime des vignes à complant, quelles que soient les dénominations - contrat de complant, bail à complant ou tout autre analogue - la redevance due au propriétaire est versée dans les conditions déterminées par un arrêté préfectoral, sur proposition de la commission consultative départementale des baux ruraux.