



MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE L'ALIMENTATION
MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Direction générale de la performance économique et environnementale des entreprises
Service Compétitivité et performance environnementale
Sous-direction Performance environnementale et valorisation des territoires
Bureau Foncier
3, rue Barbet de Jouy
75349 PARIS 07 SP

Direction des services judiciaires
Sous-direction de l'organisation judiciaire et de l'innovation
Bureau du droit de l'organisation judiciaire
13 place Vendôme
75 042 PARIS CEDEX 01

Instruction technique DGPE/SDPE/2017-815 du 6 octobre 2017
NOR : AGRT1726341J

Date de mise en application : Immédiate

Diffusion : Tout public

Cette instruction abroge : la circulaire DGPAAT/SDEA/C2009-3074 du 22/06/2009 relative à l'élection des membres assesseurs des tribunaux paritaires des baux ruraux.

Nombre d'annexes : 2

Objet : application du décret relatif aux tribunaux paritaires des baux ruraux et commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux.

Destinataires d'exécution
DDT(M) DAAF Préfets Premiers présidents des cours d'appel Procureurs généraux près lesdites cours

Résumé : l'instruction présente le nouveau dispositif de désignation des représentants des bailleurs et des preneurs des tribunaux paritaires des baux ruraux et des commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux.

Textes de référence : articles L. 492-2 et L. 492-4 du code rural et de la pêche maritime, dans leur rédaction résultant de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXIe siècle ; chapitre IV du titre Ier du livre IV du code rural et de la pêche maritime et chapitre II du titre IV du livre IV du même code, dans leur rédaction résultant du décret n° 2017-1100 du 15 juin 2017 relatif aux tribunaux paritaires des baux ruraux et commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux.

I. Mise en œuvre du nouveau dispositif de désignation des assesseurs des TPBR

II. Mise en œuvre du nouveau dispositif de désignation des membres des CCPDBR

III. Modalités pratiques d'application des nouveaux dispositifs

Annexe I. Rappel du rôle et des missions de la CCPDBR

Annexe II. Carte des tribunaux d'instance

Dans le cadre du statut du fermage, deux instances interviennent dans les rapports entre les bailleurs et les preneurs :

- Le tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR) juge les litiges entre bailleurs et preneurs. Il est mis en place dans le ressort de chaque tribunal d'instance. Présidé par le juge d'Instance, le tribunal comprend des bailleurs non preneurs à ferme et des preneurs non bailleurs à ferme pour la section fermage et, s'il y a lieu, des bailleurs et des preneurs à métayage si le tribunal comporte une section métayage.

- La commission consultative paritaire départementale des baux ruraux (CCPDBR) a un rôle consultatif auprès du préfet dans le domaine du statut du fermage, notamment sur les fourchettes minimales et maximales des prix des fermages. A la différence de nombreuses autres commissions placées auprès du préfet, elle dispose d'un pouvoir réglementaire propre lorsqu'il s'agit d'établir le contrat type utilisé notamment en cas de bail verbal, de fixer la part de surface que le preneur peut échanger en jouissance, de déterminer l'étendue et les modalités des obligations du bailleur d'assurer la permanence et la qualité des plantations et de valider les clauses du bail cessible hors cadre familial dérogatoires au droit commun. Elle est constituée notamment de représentants des bailleurs non preneurs et des preneurs non bailleurs.

Les représentants des bailleurs et des preneurs des TPBR et des CCPDBR étaient élus pour six ans. Les prochaines élections devaient se tenir en 2016.

L'article 260 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a dans un premier temps repoussé ces élections en janvier 2018 et a prorogé le mandat des représentants en place jusqu'à cette date. Puis, l'article 104 de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle a remplacé les élections des assesseurs des TPBR par une procédure de désignation par le premier président de la cour d'appel.

De même, le décret n°2017-1100 du 15 juin 2017 relatif aux tribunaux paritaires des baux ruraux et aux commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux a remplacé les élections des représentants des bailleurs et des preneurs des CCPDBR par une procédure de désignation par le préfet.

Ce décret précise en outre les modalités de désignation des assesseurs des TPBR et des membres de la CCPDBR. Plusieurs dispositions concernent également le fonctionnement du tribunal et de la commission.

La présente instruction vise à présenter le nouveau dispositif de désignation des représentants des bailleurs et des preneurs des TPBR (I) et des CCPDBR (II). Elle précise également ses modalités d'application (III).

I. Mise en œuvre du nouveau dispositif de désignation des assesseurs des TPBR

Conformément à l'article 104 de la loi modernisation de la justice du XXI^e siècle, les dispositions de l'article L. 492-2 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) seront remplacées à compter du 1^{er} janvier 2018 par les dispositions suivantes :

« Les assesseurs sont désignés pour une durée de six ans par le premier président de la cour d'appel, après avis du président du tribunal paritaire, sur une liste dressée dans le ressort de chaque tribunal paritaire par l'autorité administrative sur proposition des organisations professionnelles les plus représentatives intéressées pour les preneurs non bailleurs ainsi que sur proposition, pour les bailleurs non preneurs, des organisations professionnelles les plus représentatives intéressées et, le cas échéant, des organisations de propriétaires ruraux représentatives au plan départemental. Leurs fonctions peuvent être renouvelées suivant les mêmes formes. En l'absence de liste ou de proposition, le premier président de la cour d'appel peut renouveler les fonctions d'un ou de plusieurs assesseurs pour une durée de six ans.

Des assesseurs suppléants sont désignés dans les mêmes formes.

Les assesseurs titulaires et suppléants doivent être de nationalité française, être âgés de vingt-six ans au moins, jouir de leurs droits civils, civiques et professionnels et posséder depuis cinq ans au moins la qualité de bailleur ou de preneur de baux à ferme ou à métayage. »

Le décret n°2017-1100 du 15 juin 2017 relatif aux tribunaux paritaires des baux ruraux et aux commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux précise les modalités d'application de cet article de loi, et notamment :

I. 1. La composition des sections (R. 492-1 du CRPM)

Tous les TPBR comportent au moins une section, celle des baux à ferme. Certains TPBR (Reims, Villefranche-sur-Saône, Nîmes et Uzès) sont dotés en plus d'une section des baux à métayage.

Avant réforme, chacune des sections (fermage et métayage le cas échéant) était composée de quatre assesseurs, dont deux représentants des bailleurs et deux représentants des preneurs. Un arrêté conjoint du ministère de la justice et du ministère chargé de l'agriculture fixait les conditions dans lesquelles le nombre d'assesseurs élus des tribunaux par section pouvait être supérieur à quatre¹.

¹ Arrêté du 2 octobre 2009

Dans le nouveau dispositif, chacune des sections sera composée systématiquement de quatre assesseurs dont deux représentants des bailleurs et deux représentants des preneurs, sans possibilité d'y déroger.

I.2. Constitution de la liste d'assesseurs adressée au premier président de la cour d'appel (articles R. 492-4 à R. 492-6 du CRPM)

Conformément à l'article R. 492-4 du CRPM, c'est le préfet de département qui dresse la liste des assesseurs. Il dresse une liste par TPBR et par section le cas échéant.

Une liste comprend au total huit noms : deux assesseurs titulaires et deux assesseurs suppléants représentant les bailleurs, ainsi que deux assesseurs titulaires et deux assesseurs suppléants représentant les preneurs.

Ainsi, dans le département de Saône-et-Loire qui comporte trois TPBR et où il n'existe pas de section de métayage, le préfet dressera trois listes de 8 candidats chacune.

Dans le département de la Marne qui comporte deux TPBR et où il existe pour le TPBR de Reims une section métayage, le préfet dressera également trois listes de 8 candidats chacune (une liste pour le TPBR de Châlons-en-Champagne, une liste pour la section fermage du TPBR de Reims et une liste pour la section métayage de ce même TPBR).

L'article R. 492-5 du CRPM fixe deux règles de désignation à respecter :

- nul ne peut être désigné comme assesseur titulaire ou suppléant dans plus d'un tribunal paritaire des baux ruraux ;
- un assesseur peut être affecté à plusieurs sections.

Une fois dressée, le préfet transmet la ou les listes au président du TPBR compétent. Ce dernier la transmet, avec son avis sur chacun des candidats, au premier président de la cour d'appel qui procède à leur désignation par ordonnance.

I.3. Prestation de serment et installation des assesseurs (R. 492-7 du CRPM)

L'installation des assesseurs des tribunaux paritaires des baux ruraux a lieu, en audience publique, au siège du tribunal, sous la présidence du juge d'instance. C'est à cette occasion que les assesseurs titulaires et suppléants prêtent individuellement serment, devant le juge d'instance, de remplir leurs fonctions avec zèle et intégrité et de garder le secret des délibérations. Il est dressé procès-verbal de cette installation. En cas de nécessité, les assesseurs peuvent être installés par écrit.

Les nouveaux assesseurs sont considérés comme installés à l'issue de la prestation de serment. Ce n'est qu'alors que les fonctions des assesseurs sortants cessent. Ces dispositions s'appliquent aussi bien aux assesseurs qui auraient été élus avant la réforme qu'aux assesseurs qui seront désignés à l'avenir (article R. 492-30 du CRPM dans sa version applicable jusqu'au 31 décembre 2017 et article R. 492-7 dans sa version applicable à compter du 1^{er} janvier 2018).

I.4. Convocation des assesseurs à l'audience (article 889 du CPC)

L'article 889 du code de procédure civile (CPC) prévoyait jusqu'à présent que les assesseurs titulaires et, s'il y a lieu, leurs suppléants étaient convoqués aux audiences dans les conditions fixées à l'article 886 du même code. Or, l'article 886 renvoie à deux modes possibles de convocation : « *par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, quinze jours au moins avant la date fixée par le président du tribunal* » et « *par tous moyens* ».

Selon l'interprétation de l'article 889, la pratique dans les TPBR est variable, pouvant ainsi se faire selon l'un ou l'autre mode de convocation. Afin de préciser le mode de convocation tout en laissant plus de souplesses aux greffes, l'article 889 du code de procédure civile a donc été modifié. La convocation des assesseurs titulaires et, le cas échéant, de leurs suppléants, pourra dorénavant se faire par tous moyens, quinze jours au moins avant la date d'audience fixée par le président du tribunal.

II. Mise en œuvre du nouveau dispositif de désignation des membres des CCPDBR

Les dispositions qui impactent les CCPDBR sont fixées à l'article 1^{er} du décret du 15 juin 2017. L'outre-mer n'est pas concernée par ces dispositions, des règles particulières étant instituées aux articles R. 461-3 et suivants du CRPM.

II.1. La composition de la commission (R. 414-1 du CRPM)

Elle reste inchangée et comprend des membres de droit et des membres désignés par le préfet selon les modalités détaillées au II.3, qui étaient élus avant l'entrée en vigueur du nouveau dispositif.

II. 1. 1. Les membres de droit sont :

- Le préfet ou son représentant, président ;
- Le directeur départemental des territoires (et de la mer) ou son représentant ;
- Le président de la Chambre d'Agriculture ou son représentant ;
- Un représentant de chacune des organisations syndicales d'exploitants agricoles à vocation générale habilitées en application de l'article 1^{er} du décret n° 90-187 du 28 février 1990 ;
- Le président de l'organisation départementale des bailleurs de baux ruraux affiliée à l'organisation nationale la plus représentative (*en l'état, il s'agit de la Section Nationale des Propriétaires Ruraux de la FNSEA*) ou son représentant. Le président de cette organisation a la faculté de renoncer à faire partie de la commission, auquel cas siège le président de l'organisation départementale de la propriété agricole affiliée à l'organisation nationale la plus représentative (*en l'état, il s'agit de la Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale*) ou son représentant ;
- Le président de l'organisation départementale des fermiers et des métayers affiliée à l'organisation nationale la plus représentative (*en l'état, il s'agit de la Section Nationale des Fermiers et Métayers de la FNSEA*) ou son représentant ;
- Le président de la chambre départementale des notaires ou son représentant.

II. 1. 2. Les membres désignés par le préfet à voix délibérative sont :

- des représentants des bailleurs non preneurs ;
- des représentants des preneurs non bailleurs.

Ces représentants sont au nombre de six par catégorie (bailleurs/preneurs) lorsque le département comporte un, deux ou trois tribunaux. Ces représentants sont au nombre d'un bailleur et d'un preneur par tribunal lorsque le département comporte quatre tribunaux paritaires ou plus.

Ainsi, le préfet de Saône-et-Loire (département comportant trois TPBR) désignera six représentants de bailleurs et six représentants de preneurs alors que celui de l'Ain (département comportant quatre TPBR) désignera quatre représentants de bailleurs et quatre représentants de preneurs.

Seuls les membres désignés par le préfet ont voix délibérative.

Si l'existence du métayage le rend nécessaire, le préfet peut toujours constituer deux sections égales ; l'une pour les bailleurs et les preneurs à ferme, l'autre pour les bailleurs et les preneurs à métayage entre lesquelles les intéressés sont répartis.

Les DDT(M) continuent à assurer le secrétariat de la commission. En cas d'absence du préfet et de son représentant, le DDT(M) ou son représentant préside la commission.

II.2. Fonctionnement de la commission (R. 414-2 du CRPM)

Avant l'entrée en vigueur du nouveau dispositif, les votes ne pouvaient intervenir que si la moitié au moins des membres élus était présente et si les représentants des bailleurs et ceux des preneurs étaient en nombre égal.

Le décret du 15 juin 2017 assouplit la règle de quorum : « *les votes ne peuvent intervenir qui si les représentants des bailleurs et preneurs disposent du même nombre de voix* ». Ainsi, si sur le fond, le respect de la parité est maintenu, elle ne se constate plus exclusivement par la présence physique des représentants des preneurs et bailleurs. S'ajoute également la possibilité de recourir au mandat en application de l'article R. 133-9 du code des relations entre le public et l'administration (CRPA) : « *lorsqu'il n'est pas suppléé, le membre d'une commission peut donner un mandat à un autre membre* ». Il est précisé au même article que « *nul ne peut détenir plus d'un mandat* ».

Par respect du principe de la parité, un mandat ne peut être bien sûr transmis qu'entre membres de la même catégorie (bailleurs/preneurs).

De manière générale, les règles de fonctionnement des commissions administratives à caractère consultatif définies aux articles R. 133-3 à R .133-15 du CRPA s'appliquent au CCPDBR, sauf disposition contraire du code rural.

II.3. La désignation des membres (R. 414-3 du CRPM)

Les représentants des preneurs et des bailleurs sont désignés au plus tard un mois après la désignation des membres assesseurs des tribunaux paritaires des baux ruraux.

Les représentants des preneurs non bailleurs sont désignés par le préfet de département sur proposition des organisations syndicales d'exploitants agricoles représentatives dans le département au sens de l'article 2 de la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole et des textes pris pour son application (maintenant codifiés aux articles R. 514-37 et suivants du CRPM).

Les représentants des bailleurs non preneurs sont désignés par le préfet sur proposition des organisations représentatives des propriétaires agricoles dans le département. Il est désigné autant de suppléants que de titulaires (R. 414-1 du CRPM).

A noter, les représentants des bailleurs et preneurs doivent remplir les conditions d'antériorité professionnelle prévues pour les assesseurs des tribunaux : posséder depuis cinq ans au moins la qualité de bailleur ou de preneur de baux à ferme ou à métayage.

En application de l'article 5 du décret du 15 juin 2017, toutes ces dispositions entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2018.

III. Modalités pratiques d'application des nouveaux dispositifs

Afin de préparer l'échéance du 1^{er} janvier 2018, il convient de conduire dès publication de cette instruction les actions suivantes :

III.1. Concernant la désignation des assesseurs des TPBR

La désignation des assesseurs des TPBR intervient tous les six ans (en 2018, 2024, 2030, etc). Dans l'intervalle, le premier président de la cour d'appel ne peut pas procéder à des désignations complémentaires.

III. 1. 1. Précisions sur les conditions visées à l'article L. 492-2 du CRPM

Aux termes de l'article L. 492-2 du CRPM, « *les assesseurs titulaires et suppléants doivent être de nationalité française, être âgés de vingt-six ans au moins, jouir de leurs droits civils, civiques et professionnels et posséder depuis cinq ans au moins la qualité de bailleur ou de preneur de baux à ferme ou à métayage.* »

Le représentant d'une personne morale possédant la qualité de bailleur ou de preneur sera considéré comme répondant à ces conditions, sous réserve :

- qu'il s'agisse du seul représentant désigné parmi le collège des associés de la personne morale,
- que ce représentant remplisse les conditions personnelles énumérées ci-dessus (être de nationalité française, âgé de vingt-six ans au moins, jouir de ses droits civils, civiques et professionnels),
- que la personne morale qu'il représente possède depuis cinq ans au moins la qualité de bailleur ou de preneur.

Pour les groupements agricoles d'exploitation en commun, il n'est pas dérogé au principe de transparence (article [L. 323-13](#) du CRPM).

Concernant la qualité de bailleur :

- En cas de démembrement de la propriété, la qualité de bailleur appartient aussi bien à l'usufruitier qu'au nu-propriétaire pour application des articles L. 492-1 et suivants du CRPM.
- Sur des biens indivis, chaque copropriétaire bénéficie de la qualité de bailleur pour application des articles L. 492-1 et suivants du CRPM.
- Lorsque le bien loué dépend de la communauté, chaque époux bénéficie de la qualité de bailleur pour application des articles L. 492-1 et suivants du CRPM.

III.1.2. Le recueil des candidatures auprès des organisations représentatives

Le préfet de département, avec l'appui de la direction départementale des territoires, adressera un courrier aux organisations représentatives dans le département leur demandant de proposer dans chaque tribunal le nom de deux assesseurs titulaires et de deux assesseurs suppléants par catégorie (bailleurs/preneurs) et par section le cas échéant. Cinq semaines pourront être laissées aux organisations pour répondre.

Chaque candidature doit être accompagnée de la copie d'un titre d'identité visé à l'article R. 113-5 du code des relations entre le public et l'administration, et d'une déclaration écrite sur l'honneur que le candidat remplit les conditions fixées à l'article L. 492-2 du CRPM, selon qu'il est bailleur ou preneur, et qu'il n'est pas candidat dans un autre tribunal.

Par ailleurs, les candidatures pourront être accompagnées de tout élément permettant de justifier de la compétence et des qualités du candidat à exercer ces fonctions.

- Pour les preneurs non bailleurs :

Les termes « *organisations professionnelles* » employés à l'article 104 de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle présentent une acceptation plus large que les organisations syndicales visées à l'article 1^{er} du décret du 15 juin 2017 (désignations des représentants des preneurs à la CCPDBR).

S'il n'est pas un critère exclusif, la représentativité au sens de l'article 2 de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole et des textes pris pour son application reste néanmoins un des critères dans le choix de la ou des organisations consultées.

- Pour les bailleurs non preneurs :

Aux termes de la loi, le préfet consulte les organisations professionnelles les plus représentatives intéressées et les organisations de propriétaires ruraux représentatives au plan départemental.

Le résultat des élections au collège des propriétaires et usufruitiers à la Chambre

d'Agriculture sera un des critères d'appréciation de la représentativité.

III.1.3. L'établissement de la liste par le préfet

Le préfet ne retiendra que les listes présentées par les organisations représentatives et la candidature des personnes respectant toutes les conditions requises pour devenir assesseur. Parmi ces candidats répondant à ces exigences, il choisira ensuite deux assesseurs titulaires et deux assesseurs suppléants par tribunal, par catégorie et par section le cas échéant.

Dans son choix, il tiendra compte notamment des éventuels éléments démontrant la compétence, la qualité et l'expérience professionnelle des candidats proposés.

Aucune disposition de nature législative ou réglementaire n'impose un binôme titulaire/suppléant. Aussi, le préfet ne liera-t-il pas les suppléants aux titulaires dans la liste établie.

En l'absence de liste complète, le préfet notifiera cet état de fait, par l'intermédiaire du président du TPBR, au premier président de la cour d'appel.

III.1.4. Transmission et publicité de la liste

Une fois la liste établie, le préfet la transmet au président du tribunal paritaire des baux ruraux compétent. Ce dernier émet un avis sur chaque candidat de la liste.

La liste des candidats accompagnée de l'avis sur chacun d'entre eux est ensuite transmise par le président du TPBR au premier président de la cour d'appel qui procède aux désignations par ordonnance.

Lorsque le premier président se sera vu notifier l'absence de liste ou leur incomplétude, il pourra, à la lumière de l'avis du président du TPBR, renouveler les fonctions d'un ou plusieurs assesseurs pour une durée de six ans (art. L. 492-2 du CRPM).

L'ordonnance sera communiquée aux personnes intéressées, assesseurs désignés, organisations professionnelles ayant proposé les listes et préfet.

La liste des candidats désignés est affichée au siège du tribunal paritaire des baux ruraux.

III.1.5. Difficulté de fonctionnement ou absence d'assesseur

Le tribunal paritaire sera regardé comme constitué dès lors qu'il comprendra au moins deux assesseurs titulaires dans chaque catégorie.

Lorsque le TPBR ne peut être constitué ou ne peut fonctionner pour tout autre motif que ceux précisés à l'article L. 492-6 du CRPM, le juge d'instance qui le préside constate cet état de fait par ordonnance. Les attributions du TPBR et celles du président ainsi que les procédures en cours sont alors transférées au tribunal d'instance.

Lorsque le tribunal paritaire est de nouveau en mesure de fonctionner, le juge d'instance fixe par ordonnance la date à compter de laquelle les affaires devront être à nouveau

portées devant cette juridiction. Le TI reste néanmoins compétent pour les affaires en cours (art. L. 492-7 du CRPM).

A l'occasion d'une audience, si le TPBR ne peut se réunir au complet en cas d'absence ou de récusation d'un assesseur, celui est aussitôt remplacé par un membre suppléant de sa catégorie (anciennes dispositions de l'article 890 du code de procédure civile transférées vers l'alinéa 5 de l'article R. 492-1 du CRPM).

Si ce dispositif ne permet pas de compléter la formation de jugement, le président statue seul après avoir pris l'avis des assesseurs présents (art. L. 492-6 du CRPM).

III.2. Concernant la désignation des membres des CCPDBR

La désignation des membres des CCPDBR intervient tous les six ans, au plus tard un mois après la désignation des assesseurs des TPBR.

III.2.1. Le recueil des candidatures auprès des organisations représentatives

Le préfet de département, avec l'appui de la direction départementale des territoires, adressera un courrier aux organisations représentatives leur demandant de proposer le nom de représentants titulaires et suppléants des bailleurs non preneurs et des preneurs non bailleurs. Il pourra être demandé à chaque organisation de proposer un nombre de candidats égal aux nombres de membres désignés afin de laisser le choix au préfet et de constituer un vivier en cas de défection des membres désignés au cours de leur mandat. Il pourra être laissé cinq semaines aux organisations pour répondre.

Chaque candidature doit être accompagnée de la copie d'un titre d'identité et d'une déclaration écrite sur l'honneur que le candidat remplit les conditions d'antériorité professionnelle.

Le représentant d'une personne morale pourra se porter candidat sous réserve :

- qu'il s'agisse du seul représentant désigné parmi le collège des associés de la personne morale,
- que la personne morale qu'il représente possède depuis cinq ans au moins la qualité de bailleur ou de preneur.

Pour les groupements agricoles d'exploitation en commun, il n'est pas dérogé au principe de transparence (article [L. 323-13](#) du CRPM).

Concernant la qualité de bailleur, les mêmes principes arrêtés au chapitre III. 1. 1 s'appliquent pour la CCPDBR.

- Pour les preneurs non bailleurs :

le préfet consultera les organisations syndicales d'exploitants agricoles représentatives dans le département au sens de l'article 2 de la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole et des textes pris pour son application.

- Pour les bailleurs non preneurs :

le préfet consultera les organisations représentatives des propriétaires agricoles dans le

département. La représentativité s'apprécie notamment au regard des élections Chambre d'Agriculture dans le collège des propriétaires et usufruitiers.

Aucune disposition n'interdit qu'un assesseur de tribunal soit également membre de la commission.

III.2.2. La désignation des membres de la CCPDBR

Le préfet ne retiendra que la candidature des personnes respectant bien la condition d'antériorité professionnelle. Parmi ces candidats, il choisira six représentants des bailleurs et six suppléants, ainsi que six représentants des preneurs et six suppléants. Pour les départements comportant quatre TPBR et plus, le préfet choisira par tribunal un représentant des bailleurs et un suppléant, ainsi qu'un représentant des preneurs et un suppléant.

Dans son choix, il tiendra compte de la représentativité des organisations.

La composition de la commission sera ensuite arrêtée par le préfet de département.

III.3. Proposition de calendrier

- dès publication de la présente note : saisine par le préfet des organisations représentatives (TPBR et CCPDBR) ;
- cinq semaines après la saisine : réception et examen des candidatures ;
- à compter du 1^{er} janvier 2018 : le préfet transmet la liste des membres assesseurs au président du TPBR qui la transmet au premier président de la cour d'appel ;
- à compter de la réception des listes par le premier président de la cour, celui-ci procède à la désignation des membres assesseurs ;
- la prestation de serment des assesseurs a lieu à compter de l'ordonnance de désignation du premier président ;
- au plus tard un mois après la désignation des assesseurs, le préfet procède à la désignation des membres de la CCPDBR.

La directrice générale de la performance économique et environnementale des entreprises

Signée

Catherine GESLAIN-LANEELLE

La directrice des services judiciaires

Signée

Marielle THUAU

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

<u>Compétences des commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux</u>	
<i>Code rural et de la pêche maritime</i>	
<u>Dispositions applicables</u>	<u>Nature et étendue de la compétence</u>
Fixation de la superficie maximale des parcelles échappant au statut du fermage <u>L. 411-3</u> 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. [...]	Compétence consultative s'agissant des "baux de petites parcelles"
Etablissement du contrat type <u>L. 411-4</u> 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. [...]	Pouvoir réglementaire d'établissement du contrat type
Fixation des minima et maxima <u>L. 411-11</u> [...] 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 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. [...]	Compétence consultative concernant la fixation des maxima et minima des loyers des bâtiments d'exploitation, des terres nues et des bâtiments d'habitation Application réglementaire : Art. R. 411-2

<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>	Art. R. 411-5 Art. R. 411-9-7 Art. R. 411-9-11
<p>Demande résiliation d'un bail rural en vue d'un changement de destination agricole des parcelles</p> <p><u>L. 411-32</u></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>	Compétence consultative des commissions, qui découle de l'article suivant : <u>D. 411-9-12-1</u> 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>Fraction de superficie du bien loué que le preneur peut échanger en jouissance</p> <p><u>L. 411-39</u></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>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>	Pouvoir réglementaire pour fixer la part de surface de fonds loué susceptible d'être échangée pour chaque région agricole
<p>Surface que le bailleur peut reprendre (construction d'une maison d'habitation...)</p> <p><u>L. 411-57</u></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</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

<p>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 attenant ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante. [...]</p>	<p>de terrains attenant 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><u>L. 411-71</u> : modalités de fixation de l'indemnité</p> <p><u>L. 411-73</u> : travaux d'amélioration</p>	<p>Compétence consultative des commissions, qui découle des articles suivants :</p> <p><u>R. 411-14</u> Les décisions administratives prévues aux articles L. 411-71 et L. 411-73 sont prises par arrêté du préfet du département après 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></p> <p>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 incomptant de ce fait au propriétaire, aux frais de celui-ci.</p>	Pouvoir réglementaire pour déterminer les obligations du bailleur relatives à la permanence et à la qualité des plantations
<p>Baux à métayage : dérogation au partage des dépenses d'exploitation</p> <p><u>L. 417-3</u></p> <p>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.</p> <p>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>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>	Compétence consultative concernant une demande de dérogation au partage des dépenses d'exploitation entre le preneur et le bailleur
<p>Bail cessible hors cadre familial : validation de clauses</p> <p><u>L. 418-1</u></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.</p> <p>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>	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>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. 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>Bail à compliant : redevance due au propriétaire</p> <p><u>Art. L. 441-1</u></p> <p>Dans le régime des vignes à compliant, quelles que soient les dénominations - contrat de compliant, bail à compliant 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.</p>	<p>Compétence consultative, versement d'une redevance dans le régime des vignes à compliant</p>

Annexe II : carte des tribunaux d'instance

Source : http://www.justice.gouv.fr/art_pix/C_19_TI.pdf

Tribunaux de grande instance, tribunaux d'instance et juridictions de proximité

(art.221-1 et 231-1 du Code de l'organisation judiciaire)

Janvier 2010



Cour de cassation

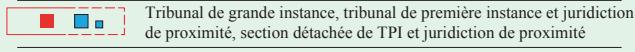
Légende



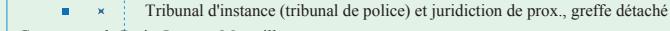
Cour d'appel, tribunal supérieur d'appel, chambre détachée de CA



Département



Tribunal de grande instance, tribunal de première instance et juridiction de proximité, section détachée de TPI et juridiction de proximité



Tribunal d'instance (tribunal de police) et juridiction de prox., greffe détachée

Communes de Paris, Lyon et Marseille :

TI à compétence exclusive en matière pénale (TP) et juridiction de proximité

TI sans compétence pénale et juridiction de proximité

