



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Validation d'un modèle de bail rural

Rapport n° CP/2016/30

Service gestionnaire :

Secrétariat général du pôle aménagement du territoire - Service des opérations foncières

Résumé :

Le présent rapport a pour objet la validation par la Commission Permanente d'un document type dans le cadre de la conclusion des baux ruraux classiques ainsi que ceux intégrant des clauses environnementales pour la mise en œuvre de mesures compensatoires.

Dans le cadre de sa politique de bonne gestion et de valorisation de son patrimoine, le Département du Bas-Rhin est amené à conclure des contrats sur ses biens immobiliers du domaine public et privé afin que ceux-ci soient générateurs de revenus et restent entretenus. Dans ce processus de valorisation, la collectivité dispose d'outils variables selon la nature publique ou privée de son domaine.

S'agissant des biens appartenant à son domaine privé, le Département du Bas-Rhin peut, sur le fondement des articles L.411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime (CRPM) conclure des baux ruraux. Il s'agit d'un contrat qui s'applique exclusivement à un bien immobilier agricole, c'est-à-dire une terre ou un bâtiment d'exploitation à usage agricole, et qui peut être conclu par deux personnes, physiques ou morales. Il s'applique à tout type d'exploitation agricole.

Actuellement, les services du Département gèrent environ une centaine de baux ruraux sur le territoire départemental.

Certains baux ruraux peuvent contenir des clauses environnementales. En effet, depuis la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, le législateur a donné naissance au bail rural environnemental. Ce dernier modifie la relation entre le propriétaire et son fermier. Il permet au propriétaire d'imposer au fermier, avant la signature du contrat, un certain nombre de mesures à caractère environnemental qu'il devra respecter, faute de quoi il pourrait être mis fin au bail.

L'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que peuvent être incluses dans les baux, des clauses visant au respect par le preneur de pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion, y compris des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques. En

contrepartie de ces obligations, le loyer pourra être adapté, les minimas déterminés par arrêté préfectoral ne s'appliquant pas.

Le Département du Bas-Rhin utilise de tels baux ruraux environnementaux dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires.

Dans les deux cas, que le bail rural soit classique ou environnemental, il est conclu pour une durée au moins égale à neuf ans, renouvelable (article L. 411-5 du code rural et de la pêche maritime). Cette durée de neuf années est un minimum impératif que le bail soit écrit ou verbal.

Dans ce contexte et au regard notamment du nombre important de baux ruraux conclus par le Département du Bas-Rhin, il est proposé à la Commission Permanente la validation d'un modèle de bail rural répondant aux lois et réglementations en vigueur.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président, approuve le modèle de bail rural avec possibilité de clauses environnementales.

Strasbourg, le 21/12/15

Le Président,



Frédéric BIERRY