

## Commune de BAZOGES-EN-PAREDS

Membre de la communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie

Arrondissement de Fontenay-le-Comte

Département de la Vendée

Région des Pays-de-la-Loire

Envoyé en préfecture le 11/12/2023

Reçu en préfecture le 11/12/2023

Publié le

ID : 085-218500148-20231208-D2023\_12\_088-DE



### SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 08/12/2023 EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-trois, le 8 du mois de décembre, à 20h00, le conseil municipal de la commune de BAZOGES EN PAREDS dûment convoqué le 4 décembre 2023, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe RICHIER, Maire.

Le secrétaire de séance : Damien RAGON

ELU (29 Janvier 2023)	EN EXERCICE	PRESENT (Signature)	ABSENT EXCUSE	ABSENT	MANDATAIRE (Signature)
BALOGÉ Marina	Conseillère				
BUFFETEAU Annie	Conseillère				
CAILLEAUD Véronique	Adjointe				
CESAR Jean-François	Conseiller				
COULAIS Valérie	Conseillère				
DOTHEE Jean-Luc	Conseiller	Arrivée à 21h15			
FAUSSOT Johann	Conseiller				
GIACOMAZZI Denis	Adjoint				
LELOT Christine	Adjointe				
LIEVRE Daniel	Conseiller				
MACE Joëlle	Conseillère				
MARSAUD Christia	Conseillère				Pouvoir à Annie BUFFETEAU
POLO Frédérique	Conseillère				
RAGON Damien	Adjoint				
RICHIER Philippe	Maire				
15	15	13	2	0	1

**D2023-12-088**

### BAIL RURAL CHANGEMENT DE FERMIER

Mairie de Bazoges-en-Pareds – 4 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 85390 BAZOGES-EN-PAREDS –

Tél : 02 51 51 25 19

Courriel : [mairie@bazoges-en-pareds.fr](mailto:mairie@bazoges-en-pareds.fr)

Code commune : 85014

Siret : 21850014800075

## Commune de BAZOGES-EN-PAREDS

Membre de la communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie

Arrondissement de Fontenay-le-Comte

Département de la Vendée

Région des Pays-de-la-Loire

Envoyé en préfecture le 11/12/2023

Reçu en préfecture le 11/12/2023

Publié le

ID : 085-218500148-20231208-D2023\_12\_088-DE



### VU

ARTICLE L. 411 - 4 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM)

« Les contrats de baux ruraux doivent être écrits.

A défaut d'écrit (...) les baux conclus verbalement (...) sont censés être faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat-type établi par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux (...) »

### CONSIDERANT

Suite au départ à la retraite d'un fermier, il convient d'approuver un bail avec un nouveau fermier pour la parcelle ZC 68 de 6230 m<sup>2</sup>.

### PROPOSITION DU MAIRE :

- Approuver le bail ci-joint
- Autoriser le Maire à signer le bail ci-joint

RESULTAT DU VOTE									
MODE DE SCRUTIN : ORDINAIRE									
EFFECTIF LEGAL	MEMBRES EN EXERCICE	QUORUM	PRESENTS	PROCURATIONS	VOTANTS	ABSTENTIONS	SUFFRAGES EXPRIMES	POUR	CONTRE
15	15	8	13	1	14	0	14	13	1

Le Maire, Philippe RICHIER

Le 11 décembre 2023



Date de mise en ligne de la délibération sur le site internet <https://bazoges-en-pareds.fr> : 12/12/2023

A compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat (Préfet) dans un délai de deux mois, la présente délibération peut faire l'objet de trois recours :

- d'un recours administratif « gracieux » auprès du Maire et/ou
- d'un recours administratif « hiérarchique » auprès du Préfet de Vendée et/ou
- d'un recours contentieux « pour excès de pouvoir » devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6, Allée de l'Île Gloriette 44041 NANTES CEDEX.

Le Tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible sur le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

L'utilisation de l'un de ces recours suspend le délai des deux mois.

Mairie de Bazoges-en-Pareds – 4 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 85390 BAZOGES-EN-PAREDS –

Tél : 02 51 51 25 19

Courriel : [mairie@bazoges-en-pareds.fr](mailto:mairie@bazoges-en-pareds.fr)

Code commune : 85014

Siret : 21850014800075



Commune de  
Bazoges-en-Pareds

## BAIL RURAL TYPE

### PREAMBULE

ARTICLE L. 411 - 4 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM)

« Les contrats de baux ruraux doivent être écrits.

A défaut d'écrit (...) les baux conclus verbalement (...) sont censés être faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat-type établi par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux (...) »

### BAIL A FERME

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Collectivité : *Commune de Bazoges en Pareds, représentée par son Maire, M. Philippe RICHIER, en vertu de la délibération n°D2023-12-088 du conseil municipal du 8 décembre 2023 ;*

Siège social : *Mairie, 4 Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny 85390 BAZOGES EN PAREDS*

Agissant en qualité de propriétaire,

ci -après désignés « **Le Bailleur** »,

ET

Monsieur *BLAIZEAU Roland et GOUTTEFARDE Florentin (GAEC les Métairies)*

demeurant à *Pareds, 85110 JAUDONNIERE*

ci-après désignés « **Le Preneur** »,

#### Article 1 : Objet

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne au Preneur, qui accepte, la jouissance des biens ci-après désignés. Le présent bail obéit aux règles impératives du statut du fermage (art. L 411.1 et suivants du CRPM) et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir. Il obéit également aux règles du Code civil, aux usages locaux applicables dans le département de la Vendée qui ne sont pas contraires audit statut ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites de ce que la loi permet.

#### Article 2. Désignation cadastrale

Commune	Section cadastrale	Numéro de parcelle	Surface	Nature
Bazoges en Pareds	ZC	68	06.23	Terres

#### Article 3 : État des lieux (L411-4 du CRPM)

La partie la plus diligente établit unilatéralement un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose à compter du courrier recommandé d'un délai de deux mois pour faire ses observations sur l'état des lieux qui lui est proposé. A l'expiration de ce délai, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Les parties déclarent qu'aucun état des lieux n'a été établi à ce jour.

#### **Article 4 : Durée**

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le **11/12/2023 pour se terminer le 11/12/2032** (L 411.5 du CRPM).

#### **Article 5 : Renouvellement du bail. Reprise.**

A défaut de congé, le bail se renouvellera conformément à l'article L411-50 du CRPM par tacite reconduction pour une durée de neuf années aux clauses et conditions du bail précédent, sauf conventions contraires qui devront faire l'objet d'un avenant.

Lors du renouvellement, le bailleur ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint du preneur, du partenaire pacsé ou d'un ou plusieurs des descendants qui devront exploiter personnellement, conformément à l'article L411-59 du CRPM. Dans ce cas, le congé doit être adressé au preneur au moins 2 ans à l'avance.

Le Bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au Preneur un congé motivé, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier (L411-47 du CRPM).

A peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le CRPM (L 411.53, L411-31, L 411-57 et suivants). Si le Preneur entend contester le congé, il doit saisir le tribunal paritaire dans les 4 mois du congé, par lettre recommandée (L 411-54 CRPM).

Le Preneur peut demander la résiliation du bail pour les motifs énoncés à l'art L411-33 du CRPM.

Si la fin de l'année culturale est postérieure de 9 mois au moins à la cause de résiliation, celle-ci peut prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

#### **Article 6. Transmission du bail**

##### **- Cession/sous-location**

Toute cession ou sous-location de bail est interdite, sauf pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article L 411-35 du CRPM et avec l'agrément du Bailleur : conjoint, descendant, etc.

##### **- Mise à disposition**

Si le Preneur est ou devient membre d'une société, il peut mettre à sa disposition, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens loués, à la condition d'en aviser au plus tard dans les deux mois de la mise à disposition, le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'avis comportera, à peine de nullité, les mentions prévues à l'article L 411-37 du CRPM.

Le Preneur qui adhère à un GAEC peut faire exploiter par ce dernier, tout ou partie des biens dont il est locataire. Il en avise alors le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception (L 323-14 du CRPM).

Le Preneur reste seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer personnellement à l'exploitation du bien loué. Les droits du bailleur ne sont pas modifiés.

##### **- Apport du droit au bail**

Le Preneur ne peut faire apport de son droit au bail au profit d'une personne morale qu'avec l'agrément personnel du Bailleur (L 411-38 du CRPM).

##### **- Décès du Preneur (L 411-34 du CRPM)**

En cas de décès du Preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire pacsé, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès.

Les ayants droit du Preneur ont la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès. La même faculté est accordée au Bailleur lorsque le Preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions précitées.

Lorsque le bail a été souscrit par des co-preneurs, au décès de l'un d'eux, l'autre co-preneur conserve ses droits locatifs.

## **Article 7 : Prix du fermage**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel qui est fixé :

- Pour les terres :

A la somme annuelle de 84,73€ (*base fermage 2022*), actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

Le fermage est payable à terme échu en fonction de la date du bail : annuellement.

## **Article 8 : Charges et conditions**

### **8.1. Jouissance et exploitation**

Le Bailleur est tenu de mettre à la disposition du Preneur les biens loués pendant toute la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

Le Preneur s'engage à jouir des biens loués, suivant leur destination, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux. Il avertira le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds loué (L.411-26 du CRPM) dans les délais prescrits par l'art 1768 du Code civil.

Il sera tenu d'engranger et devra tenir l'exploitation constamment garnie (L 1766 et 1767 du Code civil).

Il ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre sans le consentement du Bailleur. Il entretiendra toutes les clôtures vives et sèches existant sur les biens loués. Il pourra élaguer les arbres de bordure.

En fonction des usages locaux, le Preneur fera tous les fossés, rigoles, et saignées nécessaires à l'assainissement des terres et des prés.

### **8.2. Améliorations foncières**

En vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, le Preneur pourra transformer les terres en prés et les prés en terres ou mettre en œuvre des moyens culturels non prévus au bail (L 411-29 du CRPM).

A défaut d'accord amiable, le Preneur informera le Bailleur en lui fournissant un descriptif des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le Bailleur peut s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

### **8.3. Travaux et aménagements**

Le Preneur pourra, dans les conditions de l'article L 411-73 du CRPM, effectuer des travaux et des aménagements sur le fonds loué, avec l'accord du Bailleur.

### **8.4. Taxes et impôts**

Le Bailleur prendra à sa charge la totalité des taxes foncières et la totalité de la taxe perçue par la Chambre.

Le preneur remboursera les taxes d'arrosage ; de même, dans le cas où il aurait participé à des travaux inclus dans des opérations collectives de drainage ou d'irrigation et/ou de remembrement, il acquittera les taxes syndicales correspondantes en totalité.

### **8.5. Chasse**

Le droit de chasse appartient au Bailleur. Le Preneur et le co-preneur ont le droit personnel de chasser sur la ferme louée sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille (L 415-7 du CRPM).

### **8.6. Droit de passage**

Le Bailleur ou son représentant auront le droit de visiter ou de faire visiter le fonds loué, après en avoir informé le Preneur.

Le Bailleur se réserve le droit de passage, en temps et saisons convenables, et avec paiement des dégâts s'il y a lieu pour l'exploitation des bois du domaine loué.

Le stockage des grumes sur les biens loués ne pourra excéder une durée de trois mois à compter de la date de fin de chantier. S'il y a lieu, il donnera lieu à réparation des dégâts et des dommages occasionnés.

### **Article 9 : Restitution des lieux**

Le Preneur devra à sa sortie restituer les lieux loués conformément à l'état des lieux d'entrée qui a été dressé.

Il devra également laisser sur la propriété autant de paille, de foin, et d'engrais organique qu'il en a trouvé à son entrée (L 415-2 du CRPM).

### **Article 10 : Indemnité de sortie**

Le Preneur qui, par son travail, ou ses investissements a apporté des améliorations constatées par état des lieux, au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail à une indemnité due par le Bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail (L 411-69 du CRPM). L'indemnité est calculée selon l'article L411-71 du CRPM.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le Bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi (L 411-72 du CRPM).

### **Article 11 : Contrôle des structures**

Le Preneur déclare qu'il exploite à ce jour :

0.623 Ha en qualité de locataire.

En application de l'article L331-2 du CRPM et du Schéma Directeur Départemental des Structures en vigueur :

Il est soumis au contrôle des structures : autorisation d'exploiter.

*L'autorisation a été accordée.*

Fait à Bazoges en Pareds, le 11/12/2023

#### **Le Bailleur**

agissant en qualité de propriétaire

#### **Le(s) Preneur(s)**

Pour la Commune de Bazoges-en-Pareds,  
Le Maire,  
Philippe RICHIER