RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 31/08/2026
Reçu en préfecture le 31/08/2026
Publié le 31 AOUT 2026
ID : 085-218500296-20260717-D_2026_07_029-AU

COMMUNE DE BOUIN
85230

DECISION DU MAIRE
PRISE EN VERTU D'UNE DELEGATION
DONNEE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

D_2026_07_029

SIGNATURE D'UN BAIL A FERME

Le Maire de la Commune de BOUIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2122-22 ;

VU le Code rural et notamment l'article L. 411-4 alinéa 2 aux termes duquel « à 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 » ;
VU la délibération DCM_2026_04_008, en particulier son 5ème alinéa, du 07 avril 2026 portant délégation du Conseil Municipal au Maire pour « décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans »;

CONSIDERANT qu'à compter du 1er octobre 2025, la Commune de Bouin a accepté de louer sous forme de « location verbale » des terrains communaux à M. Teddy BONNIN, exploitant agricole (19, rue du Marais Doux – 85 230 BOUIN), pour une durée de 9 ans, il convient d'établir un bail à ferme afin de matérialiser cette location verbale ;

CONSIDERANT l'obtention de l'autorisation d'exploitation délivrée à M. Teddy BONNIN le 19 décembre 2024 par le Préfet de la Vendée

D É C I D E

Article 1er : De mettre à disposition les terres agricoles suivantes à Monsieur Teddy BONNIN :

N° PARCELLE		SURFACE
H 2354	Polder du Dain Section H	63 a 64
H 2355		64 a 65
H 2356		65 a 41
H 2357		66 a 17
H 2358		67 a 28
H 2360		64 a 57
H 2361		70 a 97
H 2362		72 a 94
H 2363		87 a 90
H 2364		92 a 47
H 2365		72 a 74
H 2366		72 a 24
H 2581		58 a 83
E 1415	Polder de la Louippe Section E	85 a 60
E 1416		98 a 25
E 1417		60 a 90
E 1418		50 a 75
	Superficie totale	**12 ha 15 a 31**

Envoyé en préfecture le 31/08/2026
Reçu en préfecture le 31/08/2026
Publié le 31 AOUT 2026
ID : 085-218500296-20260717-D_2026_07_029-AU
D_2026_07_029

Article 2 : De fixer la location à 1 964,22 euros par an soit 161,62 euros l'hectare, actualisable annuellement en fonction de l'indice national des fermages.

Article 3 : Que le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années prenant effet le 1er octobre 2025.

Article 4 : la présente décision sera communiquée au Conseil Municipal lors de la prochaine séance sous forme d'un donner acte.

Un extrait est affiché à la Mairie.

Bouin, le 17 juillet 2026

MAIRIE DE BOUIN VENDÉE

Le Maire,
Thomas GISBERT de CALLAC

Un extrait est affiché en mairie.

Affiché le : 31 AOUT 2026
Mis en ligne le : 31 AOUT 2026

Envoyé en préfecture le 31/08/2026
Reçu en préfecture le 31/08/2026
Publié le 31 AOUT 2026
ID : 085-218500296-20260717-D_2026_07_029-AU

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 :

Société : COMMUNE DE BOUIN,
Siège social : 1 place de l'Eglise 85230 BOUIN
Représentée par M GISBERT Thomas, Maire
ci -après désignés « **Le Bailleur** »,

ET
Monsieur BONNIN Teddy, né le 26 mars 1988 à CHALLANS (85)
preneur, demeurant à 19 rue du Marais Doux 85230 BOUIN
ci-après *désigné « **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	N°	Contenance	NATURE
BOUIN	E	1415	85 a 60	terre
BOUIN	E	1416	98 a 25	terre
BOUIN	E	1417	60 a 90	terre
BOUIN	E	1418	50 a 75	terre
BOUIN	H	2354	63 a 64	terre
BOUIN	H	2355	64 a 65	terre
BOUIN	H	2356	65 a 41	terre
BOUIN	H	2357	66 a 17	terre
BOUIN	H	2358	67 a 28	terre
BOUIN	H	2360	64 a 57	terre
BOUIN	H	2361	70 a 97	terre
BOUIN	H	2362	72 a 94	terre
BOUIN	H	2363	87 a 90	terre
BOUIN	H	2364	92 a 47	terre
BOUIN	H	2365	72 a 74	terre
BOUIN	H	2366	72 a 24	terre
BOUIN	H	2581	58 a 83	terre

Envoyé en préfecture le 31/08/2026
Reçu en préfecture le 31/08/2026
Publié le 31 AOUT 2026
ID : 085-218500296-20260717-D_2026_07_029-AU

Le Bailleur donne à bail à ferme au Preneur les immeubles à usage agricole qui figurent au cadastre sous les mentions suivantes :
Soit une contenance totale de 12 ha 15 a 31 ca, avec toutes leurs dépendances. Le Preneur déclare connaître ces limites et l'étendue des biens loués, mais sans garantie de contenance indiquée ci-dessus.

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

Un état des lieux constatant l'état des bâtiments et des terres ainsi que leur degré d'entretien et le rendement moyen des terres sur les cinq dernières années, sera établi contradictoirement et à frais communs, dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Il sera annexé au présent contrat.

Passé ce délai, 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'un état des lieux a été établi contradictoirement le : ....~~
qu'aucun état des lieux n'a été établi à ce jour. (rayer la mention inutile)

Article 4 : Durée

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir depuis le 1er octobre 2025 pour se terminer le 30 septembre 2034 (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 preneur 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 bailleur, 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.

Envoyé en préfecture le 31/08/2026
Reçu en préfecture le 31/08/2026
Publié le 31 AOUT 2026
ID : 085-218500296-20260717-D_2026_07_029-AU

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.

- 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. Il doit en faire la demande dans les six mois suivant le décès.
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 et les bâtiments d'exploitation :
A la somme annuelle de 1 964.22 euros, 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).

Envoyé en préfecture le 31/08/2026
Reçu en préfecture le 31/08/2026
Publié le 31 AOUT 2026
ID : 085-218500296-20260717-D_2026_07_029-AU

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 culturaux 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.

Il pourra, avec l'accord du Bailleur, pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent et les morcellent (L 411-28 du CRPM).

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. Réparations
Le Bailleur entretiendra les biens loués en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et prendra à sa charge les grosses réparations devenues nécessaires. Il est tenu de toutes les réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou de la matière.
Le Preneur doit réaliser les réparations locatives ou de menu entretien. Il supportera les réparations exécutées par le Bailleur, même s'il doit être privé temporairement d'une partie de son bien, sans pouvoir réclamer d'indemnité, dès lors qu'elles sont urgentes et ne peuvent être différées en fin de bail.

8.5. Assurances
En application de l'article L415-3 du CRPM, le Bailleur tiendra constamment assurés les bâtiments loués contre l'incendie pendant toute la durée du bail, pour une somme suffisante et auprès d'une société d'assurance offrant toute garantie.

Le Preneur fournira annuellement une attestation d'assurance au bailleur.
Le Preneur doit s'assurer contre le recours éventuel du Bailleur en cas d'incendie dû à sa faute exclusive. Il devra également s'assurer pour son matériel, sa responsabilité civile, son cheptel et le cas échéant pour ses récoltes.

Dans le cas où un bien inclus dans un bail serait détruit en totalité ou en partie et que la destruction compromet l'équilibre économique de l'exploitation, le Bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bien à concurrence des sommes versées par la compagnie d'assurances, dans les conditions de l'article L 411-30 du CRPM.

8.6. Taxes et impôts
Le Preneur remboursera au Bailleur une partie du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, portant sur les biens loués.
A défaut d'accord, elle est fixée à 1/5 (L 415-3 du CRPM).
Le Preneur devra rembourser au Bailleur la moitié du montant de la taxe perçue par la Chambre d'Agriculture (L 514-1 du CRPM).
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, il acquittera les taxes syndicales correspondantes.

8.7. Prestations sociales agricoles
Le Preneur prendra à sa charge les prestations sociales agricoles afférentes aux biens loués.

Envoyé en préfecture le 31/08/2026
Reçu en préfecture le 31/08/2026
Publié le 31 AOUT 2026
ID : 085-218500296-20260717-D_2026_07_029-AU

8.8. 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).

8.9. 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.

8.10. Bois de chauffage

Dans les propriétés qui possèdent du bois, le Preneur, locataire de la maison d'habitation utilisera pour son chauffage le bois désigné par le Bailleur.

8.11. Dispositions particulières et réserves

.....
.....
.....sans objet.....
.....

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 :

60 ha en qualité de locataire, 60 ha en qualité de propriétaire, ~~.....ha en qualité de membre d'une société exploitante.~~

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 / ~~il n'est pas soumis au contrôle des structures~~. (rayer la mention inutile)

Envoyé en préfecture le 31/08/2026
Reçu en préfecture le 31/08/2026
Publié le 31 AOUT 2026
ID : 085-218500296-20260717-D_2026_07_029-AU

S'il est soumis au contrôle des structures :

– L'autorisation a été accordée,

~~– l'autorisation n'a pas encore été accordée et le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de cette autorisation.~~
(rayer la mention inutile)

Fait à BOUIN, le 17 juillet 2026

Le Bailleur
agissant en qualité de propriétaire

MAIRIE DE BOUIN VENDEE

Le Maire,
Thomas GISBERT

Le Preneur