DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES

VILLE DE NIORT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 03/11/2026

Publication :
le 13/11/2026

SEANCE DU 9 NOVEMBRE 2026

Délibération n° D-2026-482

Régularisation d'un bail rural verbal - Conclusion d'une convention avec l'EARL du Grand Cercoux

Président :
MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Véronique ROUILLE-SURAULT, Monsieur Jean-Claude SIRON, Madame Annie-Laurence FOUREL, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Hocine TELALI, Madame Catherine ROUSSILLON, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Gilles NORMAND, Madame Katia PONCELET, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Anne-Sophie GODART-CUAZ, Madame Marie-Pascaline CHOLLET, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Jyan MOHAMMED, Madame Chloé BANLIER, Monsieur Maximilien SAINT-CAST, Madame Patricia ROCHER, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Julie SIAUDEAU, Monsieur Sébastien MATHIEU, Monsieur Baptiste PEYRAUD, Monsieur Laurent LACOURARIE, Madame Céline BONNET-DERISBOURG.

Secrétaire de séance : Madame ZANATTA Lydia

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Florence VILLES, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Ségolène BARDET, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN

Excusés :

Monsieur Michel PAILLEY.

CONSEIL MUNICIPAL DU 9 novembre 2026

Délibération n° D-2026-482

Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine

Régularisation d'un bail rural verbal - Conclusion d'une convention avec l'EARL du Grand Cercoux

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Commune de Niort et l'EARL du Grand Cercoux sont liés depuis le 19 octobre 2022 par un bail rural verbal portant sur une parcelle du domaine privé de la Collectivité cadastrée section IS n°25, située lieudit Champ Roucher, pour une superficie totale de 31a 84ca.

Dans un souci de sécurité juridique, il convient de régulariser cette situation de fait, conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du Code rural et de la pêche maritime, par la conclusion d'une convention précisant les conditions d'exécution de ce bail.

Il est proposé de formaliser cette relation contractuelle aux conditions principales suivantes :

- identité du preneur : EARL DU GRAND CERCOUX, Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée, dont le siège est à Le Grand Cercoux, 17700 SAINT-SATURNIN-DU-BOIS,

- désignation de la parcelle : cadastrée section IS n°25, pour une superficie de 31a 84ca,

- date de prise d'effet : la convention prendra effet à compter du 1er décembre 2026, pour la durée légale restante du bail en cours ou de son renouvellement automatique,

- montant du fermage : fixé conformément aux barèmes de l'Arrêté Préfectoral en vigueur déterminant les valeurs locatives normales des terres nues et des bâtiments d'exploitation, soit actuellement la somme de TRENTE-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DIX-SEPT CENTIMES (37,77 €), payable à terme échu, révisable chaque année selon l'indice des fermages.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- accepter le principe de la régularisation par écrit du bail rural verbal consenti à l'EARL DU GRAND CERCOUX portant sur la parcelle cadastrée section IS n°25 ;

- approuver les termes de la convention de régularisation ci-annexée ;

- autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention ainsi que tout acte ou document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

LE CONSEIL
ADOPTE

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Le Secrétaire de séance — Le Président de séance

Lydia ZANATTA — **Jérôme BALOGE**

Mention des voies et délais de recours :
« Un recours contentieux peut être déposé devant le Tribunal administratif de Poitiers sis 15 rue de Blossac - 86000 POITIERS, dans les deux mois à compter de la date de publication de la présente délibération.
Ce recours contentieux peut être déposé par courrier ou directement auprès de l'accueil du tribunal ; il peut être également saisi par l'application « Télérecours citoyen » accessible sur le site www.telerecours.fr ».

CONVENTION DE RÉGULARISATION D'UN BAIL RURAL VERBAL ENTRE LA COMMUNE DE NIORT ET L'EARL DU GRAND CERCOUX

ENTRE les soussignés

La Commune de Niort, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération n° D-2026-…… du Conseil municipal du 9 novembre 2026, ci-après annexée,
Monsieur Jérôme BALOGE, lui-même représenté aux présentes par Monsieur Thibault HEBRARD, 7ème Adjoint au Maire, en vertu de l'arrêté n°2026-286 en date du 25 mars 2026, portant délégation de signature et de fonction,

ci-après dénommée « la Commune de Niort » ou « le Bailleur » d'une part,

ET

La Société dénommée EARL DU GRAND CERCOUX, Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée, dont le siège est à Le Grand Cercoux, 17700 SAINT-SATURNIN-DU-BOIS, immatriculée au RCS de LA ROCHELLE, n° SIREN 401 983 176.

Représentée par Monsieur François PETORIN, associé gérant,

ci-après dénommés « le Preneur », d'autre part,

PROJET

Exposé préliminaire

La Commune de Niort et le Preneur constatent qu'ils sont liés par un bail rural verbal portant sur une parcelle du domaine privé de la Collectivité cadastrée section IS n°25 depuis le 19 octobre 2022, date de l'acte notarié d'acquisition par la Ville de Niort de cette parcelle.

Soucieuses de régulariser cette situation de fait conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du Code rural et de la pêche maritime, les parties ont décidé de formaliser par écrit les conditions d'exécution de ce bail.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1. – OBJET DE DESIGNATION DU BIEN

Le Bailleur constate qu'il loue au Preneur, qui l'accepte, la parcelle de terre agricole suivante, dépendant de son domaine privé et située sur la Commune de NIORT :

SECTION	N°	LIEUDIT	ZONAGE PLUI-D	SURFACE
IS	25	Champ Roucher	A	31a 84ca

ARTICLE 2. – DATE D'EFFET ET DUREE.

Les parties conviennent d'un commun accord que la présente convention prendra effet à compter du 1er décembre 2026 pour la durée légale restante du bail en cours ou de son renouvellement automatique.

En application de l'article L. 411-46 du Code Rural, à défaut de congé, le bail se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de neuf ans.

Les parties conviennent de reconnaitre que le preneur exploite la parcelle objet de la présente convention depuis plusieurs années mais que l'acquittement du loyer ne débutera qu'à compter du 1er décembre 2026.

ARTICLE 3. – PRIX DU FERMAGE ET INDEXATION.

Le fermage annuel est fixé à la somme de **TRENTE-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DIX-SEPT CENTIMES (37,77 €),** conformément aux règles de calcul de l'Arrêté Préfectoral en vigueur déterminant les valeurs locatives normales des terres nues et des bâtiments d'exploitation.

Ce fermage est payable à terme échu auprès du Trésor Public sur présentation d'un titre de recette émis par la Collectivité.

Le montant sera actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages.

L'indice national des fermages de référence est celui constaté pour l'année 2026 par l'Arrêté ministériel du 11 août 2026, soit **127,04.**

ARTICLE 4. – DROIT DE REPRISE SPECIFIQUE DE LA COLLECTIVITE

Conformément à l'article L.415-11, dernier alinéa, du Code Rural et de la Pêche Maritime, le Preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la Commune de Niort lui aura connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser le bien loué, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

De même, le bail peut, à tout moment, être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit.

ARTICLE 5. – CLAUSES GENERALES

Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu par la présente convention, les parties déclarent se soumettre aux dispositions d'ordre public du statut du fermage et au contrat type départemental de fermage du département des Deux-Sèvres.

ARTICLE 6. – CARACTERE ET OBLIGATIONS DE L'OCCUPATION

Le Preneur s'oblige à respecter les charges et conditions suivantes :

1-Le Preneur est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser en son nom et sans discontinuité la parcelle mise à sa disposition.

PROJET

2-Il demeure personnellement responsable envers la Commune de l'accomplissement de toutes les obligations que lui impose la présente convention.

3-Il est interdit au Preneur, sauf autorisation expresse et écrite de la Commune, soit de sous-traiter, soit de céder à des tiers, à titre gratuit ou onéreux, tout ou partie des droits qu'il détient.

Dans le cas de sous-traitance exceptionnellement autorisée, le Preneur est pécuniairement responsable, solidairement avec son sous-traitant, de l'accomplissement des obligations résultant de la présente convention.

4-Le Preneur s'engage à exploiter la parcelle mise à sa disposition pendant toute la durée du bail.

5-Le Preneur n'édifiera aucune construction sur le terrain mis à disposition.

6-Il s'engage à ne pas stationner de véhicules sur le bien en dehors de ceux requis pour son exploitation.

7-À l'échéance du bail, le Preneur sera tenu de laisser les parcelles, objet de la présente convention, libres de toute occupation et en bon état d'entretien.

8 – Le Preneur est tenu d'entretenir les bordures de la parcelle mis à sa disposition. Dans le cas d'un défaut d'entretien, l'intervention des services municipaux pourrait lui être facturée.

ARTICLE 7. –CLAUSES ENVIRONNEMENTALES.

I - Contexte et enjeux :

Les enjeux de préservation de la biodiversité font partie des défis à relever pour contribuer à une agriculture durable. La Commune de Niort, engagée dans un Plan d'actions biodiversité, labellisée Territoires Engagées pour la Nature et Territoires Bio Engagés, souhaite que des précautions en faveur de la préservation de la biodiversité soient prises dans l'exploitation agricole de ses propriétés, justifiant les clauses spécifiques suivantes.

Dans le cadre de l'Aménagement foncier agricole forestier et environnemental (AFAFE) actuellement en cours sur les parcelles objets de la présente convention, la Commune se réserve le droit de procéder unilatéralement à la modification des clauses mentionnées dans l'article 6-II ci-dessous.

II - Clauses spécifiques de biodiversité :

A – Limitation d'apports d'intrants chimiques, organiques et minéraux

Afin de préserver la biodiversité présente sur le bien objet des présentes et de limiter les impacts négatifs sur la ressource en eau, le Preneur s'engage à épandre de manière raisonnée les intrants de nature chimique (pesticides, fongicides, insecticides, herbicides ou autres produits phytosanitaires).

L'épandage de fertilisants organiques est autorisé, s'il s'agit de fertilisants dont le rapport C/N est supérieur à 8 (fumier bien décomposé, compost…) et issu de l'activité d'élevage de l'occupant ou de toute autre exploitation agricole.

L'épandage de fertilisation minérale est autorisé, dans la limite de 50 unités d'azote, 50 unités de phosphore et 50 unités de potasse.

B - Conservation des infrastructures agro écologiques (haies, arbres, …) en bordure et au sein des parcelles

le Preneur s'oblige dès à présent à conserver les infrastructures agro écologiques (haies, arbres, arbustes, …), et ce en bon état d'entretien, qu'il s'agisse aussi bien des haies et arbres situés en bordure que des haies et arbres présents au sein des parcelles.

PROJET

Les haies, arbres et arbustes plantés par la Commune en cours de convention sont également concernés par le présent article, et feront l'objet d'un avenant à l'état des lieux.

Ainsi, il s'interdit de procéder à toute taille des arbres et arbustes entre le 1er mars et le 30 septembre de chaque année. Les arbres morts ou sénescents devront être conservés, excepté pour des raisons de sécurité du public.

Le travail du sol devra se réaliser à une distance raisonnable afin de protéger les couronnes d'arbres et arbustes.

L'entretien des haies devra être réalisé en-dehors de cette période annuelle, et uniquement en taille douce, avec des engins adaptés de type lamier.

S'il s'avérait nécessaire de replanter tout ou partie d'une haie, le Preneur s'engage à privilégier des espèces rustiques et locales. La Commune pourra si nécessaire l'accompagner dans cette démarche.

C - Conservation de l'avifaune

le Preneur devra signaler à la Commune de Niort toute nichée d'oiseaux observée au sol au sein de la parcelle et s'engage à ne pas les détruire lors de la réalisation des interventions mécaniques. Si besoin, en lien avec les services communaux, toute nichée observée sera matérialisée au sol (piquetage) afin de s'assurer de sa préservation lors du passage des engins agricoles.

D - Conservation des arbres têtards

La parcelle objet des présentes est située dans le périmètre d'application de l'arrêté préfectoral n°2013182-0004, du 1er juillet 2013, portant protection des arbres conduits en têtards dans le Marais Poitevin.

Aussi, en vue de la conservation des arbres têtards, le Preneur s'engage à respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2013182-0004, du 1er juillet 2013, portant protection des arbres conduits en têtards dans le Marais Poitevin.

Ledit arrêté dispose notamment que :

« Article 1er :
Les dispositions du présent arrêté ont pour objectif de préserver le biotope constitué par les arbres conduits en têtard, ou issus de ce mode de taille traditionnelle, quelle que soit l'essence et quelle que soit leur localisation (arbre isolé ou au sein de boisement, alignement, ripisylve, haie, …) sur les secteurs correspondant aux communes listées en annexe.

Article 2 :
La taille traditionnelle des arbres conduits en têtard, qui consiste à prélever, à périodes régulières, des branches repoussant à partir de la tête, est permise.
Cette taille ou émondage respecte les pratiques suivantes :
- coupe à la base des branches (veiller à ne pas enlever des morceaux de la tête car cela entraînerait des plaies trop importantes, ne pas laisser de chicots - morceaux de bois mort - car ils empêchent une bonne cicatrisation et aucune repousse n'est possible sur ces tronçons) ;
- taille hivernale pendant la période de repos végétatif des arbres (après chute des feuilles et avant le débourrement des bourgeons) et au plus tard le 31 mars.

[…]

Article 4 :

PROJET

Sur les secteurs définis à l'article 1, sauf autorisation administrative préalable dûment justifiée, il est interdit d'abattre, d'arracher ou de couper le tronc et la « tête » de tout arbre conduit en têtard, ou issu de ce mode de taille traditionnelle.

Par ailleurs, sont interdites les pratiques portant atteinte :

- au chevelu racinaire de l'arbre, comme par exemple les sous-solages mécaniques pratiqués au droit de la couronne de l'arbre, voire à son pied,

- à l'intégrité de l'arbre, comme par exemple le feu, le déversement de produits chimiques ou de substances mettant en péril à plus ou moins long terme la pérennité de l'arbre. »

E – Travaux de restauration, d'aménagement et d'équipement du site

Dans un objectif de préservation de la biodiversité et de la qualité de la ressource en eau, la Commune se réserve le droit de procéder en cours de bail et à ses frais exclusifs, à des travaux de réhabilitation et de restauration favorable à la biodiversité et à la qualité de la ressource en eau, et notamment de planter des haies.

La Commune notifiera par écrit ses projets d'aménagement au Preneur qui disposera alors d'un délai d'un mois pour présenter ses observations.

ARTICLE 8. – LITIGE.

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention devra être résolu à l'amiable.

A défaut d'accord entre les parties, le litige sera porté devant le Tribunal compétent.

Fait en deux exemplaires à Niort, le

Pour le Maire de Niort **et par délégation** **L'Adjoint délégué** **Thibault HEBRARD**	**Pour l'EARL du Grand Cercoux** **Le gérant** **François PETORIN**

PROJET

Parcelle IS 25

N

Format A4
Echelle : 1:3 101
Imprimé le : 13/08/2026

0 40 80 120 160 m

