



■ **BAIL RURAL PORTANT SUR L'EXPLOITATION DE LA PLAINE AGRICOLE DE CREIL (GAEC DU CHEMIN BLANC A MONTATAIRE).**

**ENTRE-LES SOUSSIGNES :**

La Commune de Creil, Sise place François Mitterrand (60109) représentée par Sophie DHOURY-LEHNER, la Maire de Creil.

Ci-après dénommé « *le Bailleur* »

**ET**

Monsieur et Madame Jérôme et Stéphanie ROUSSILLON, domiciliés au 4 rue du Chemin blanc à Montataire (60610)

Ci-après dénommé « *le preneur* »

**Article 1 – Objet**

En date du 26 avril 2021, une réunion s'est tenue afin d'informer de l'avancée du plan d'action foncière concernant le secteur « La Justice du Plessis ».

Dans ce cadre, et en tant qu'exploitants agricoles sur cette section, les points suivants ont été convenus : la Ville a autorisé l'exploitation des deux parcelles cadastrées AY 132 et AY 167 par l'EPFLO.

Le présent bail est soumis aux règles impératives du statut du fermage (articles L.411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime), ainsi qu'à toutes les modifications qui pourraient y être apportées à l'avenir. Il est également régi par les dispositions du Code civil.

**Article 2 – Désignation des biens**

Commune	N° parcelle/ilot	Surface
Creil	AY 132	10458m <sup>2</sup> (1.04 ha)
Creil	AY167	12128m <sup>2</sup> (1,21ha)

### **Article 3 – Etat des lieux**

Le preneur prendra le bien loué dans l'état où il le trouvera à la date de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera établi contradictoirement à des frais communs dans le mois précédant ou suivant l'entrée en jouissance. Passé ce délai, l'une des parties pourra établir unilatéralement cet état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **Article 4 – Durée du Bail**

Ce bail est conclu pour une durée de dix huit années entières et consécutives, sous réserves des conditions de résiliation et de reprise prévues par la loi.

Pour toute résiliation ou tout renouvellement, il convient de se référer à la législation en vigueur.

### **Article 5 – Contrôle des structures**

Le preneur déclare faire son affaire de toute déclaration ou demande d'autorisation prévue conformément à l'article L 311-11 du Code Rural ; il déclare en outre exploiter une surface totale de 2,25 ha.

### **Article 6 – Cession – Sous location – Echanges en jouissance – Mise à disposition**

Toute cession de bail est interdite en dehors des cas et sous les conditions prévues à l'article L411-35 du CPRM.

Toute sous location est interdite, sauf dans les conditions fixées à l'article L411-35 du CPRM.

Le preneur aura la possibilité de procéder à des échanges en jouissance de parcelles dans les limites et conditions fixées par l'article L411-39 du CRPM. Il devra en préalable notifier l'opération au bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR).

Si le preneur est membre d'une société dont l'objet est agricole (et dont le capital est détenu par des personnes physiques) ou le devient, il pourra mettre à disposition (MAD de la société) le bien loué à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois de cette MAD par lettre recommandée avec accusé de réception. Il en sera de même pour tout changement ou fin de MAD au regard de la situation initialement déclarée.

### **Article 7– Empiètements -usurpations**

Le bailleur s'oblige à assurer au preneur la jouissance paisible du bien loué pendant la durée du bail. Le preneur veillera à ce qu'il ne soit commis aucun abus, dégât ; dégradation ni usurpation ou empiètement quelconque, et devra prévenir le bailleur dans les délais légaux pour qu'il puisse s'en défendre (article 1768 du Code Civil).

## **Article 8 – Entretien des bâtiments et mise aux normes**

Le preneur assurera les réparations locatives ou de menu entretien. Les grosses réparations et les réparations d'entretien sont à la charge exclusive du bailleur. En ce qui concerne les travaux imposés par l'autorité administrative, le preneur notifiera au bailleur la proposition de réaliser les travaux. Le Bailleur peut décider de les prendre en charge dans un délai fixé en accord avec le preneur. En cas de refus du bailleur ou s'il ne répond pas dans les deux mois de la notification ou s'il ne respecte pas son engagement, le preneur est réputé disposer de l'accord du bailleur pour l'exécution de ces travaux.

L'indemnité en fin de bail sera calculée conformément à l'article L411-71 du Code Rural. Le preneur, sauf accord du bailleur, n'aura pas la possibilité de stocker des denrées dans les greniers des maisons d'habitation.

## **Article 8 – Changement des biens loués**

Le preneur ne pourra faire, sans le consentement écrit du bailleur ; aucun changement dans les biens loués, sauf application des articles L. 411-28, L. 411-29, L. 411-71 et L. 411-73 du Code Rural.

## **Article 9 – Montant du fermage**

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un fermage mensuel d'un montant de : 380 euros (terres), payable annuellement.

Le montant du fermage sera fixé conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur fixant les modalités de détermination de la valeur locative des biens loués par bail rural et arrêtant les minima et maxima des catégories, conformément à l'article L411-11 du CRPM. Le montant du fermage sera actualisé tous les ans en fonction de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

## **Article 10 – Impôts et assurances**

Le preneur acquittera exactement tous impôts personnels, de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. En application des articles L415-3 et L514-1 du Code rural, et sauf accord particulier, le preneur remboursera au bailleur la part du texte pour Chambre d'Agriculture (1/2) et la part d'impôt foncier bâti et non bâti à sa charge (1/5-ème), ainsi que les frais de gestion de la fiscalité locale, les parties justifieront de toute assurance de risque du ressort de leur responsabilité.

Fait à Creil, le

Monsieur et Madame ROUSSILLON

En qualité de « Preneur »

Sophie DHOURY-LEHNER

Maire de Creil

Vice-Présidente de l'ACSO

Chargée du Projet de Territoire

En qualité de « Bailleur »