

ARRONDISSEMENT DE PONTOISE

VILLE D'OSNY

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du Conseil Municipal du jeudi 19 juin 2025.

Le dix-neuf juin deux mille vingt-cinq à vingt heures, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le treize juin deux mille vingt-cinq s'est réuni en séance.

M. Jean-Michel LEVESQUE, Maire.

Mme Christine ROBERT, M. Jean-Yves CAILLAUD, Mme Tatiana PRIEZ, M. Claude MATHON, Mme Danièle DUBREIL, M. Michel PICARD, Mme Laurence TEREKENKO, Adjoints au Maire.

M. Daniel HEQUET, Mme Nicole SIEPI, Mme Anne-Marie BESNOUIN, M. Laurent BOULA, M. Chaouki BOUBERKA, Mme Caroline OLIVIER, Mme Jennifer BALLAND, Mme Virginie BUSSON, Mme Christelle BENDADDA, M. Mickaël MARC, Mme Barbara LEVESQUE, Conseillers Municipaux.

ONT DONNÉS POUVOIRS :

M. Philippe HOGOMMAT	à	Mme Nicole SIEPI
M. Franck GAILLOT	à	M. Foued BOUBERKA
M. Christian DANDRIMONT	à	M. Jean-Yves CAILLAUD
Mme Laura BELLOIS	à	Mme Tatiana PRIEZ
M. Sylvain LANDEMAINE	à	Mme Laurence TEREKENKO
M. Olivier MEDROS	à	Mme Danièle DUBREIL

ABSENTS :

M. Nassim KERBACHI
Mme Virginie THERIZOLS
M. Guillaume GINGUENE
M. Abdelmalek BENSEDDIK (a quitté la séance à 20h13)
Mme Coline OLIVIER
Mme Amandine MARTINEZ

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Mme Danièle DUBREIL

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 31.

**139.06.2025 FONCIER – SIGNATURES DE LA PROMESSE DE BAIL RURAL ET DU BAIL RURAL DEFINITIF
SOUS SEING PRIVE DE 9 ANS PORTANT SUR DES TERRES AVEC BATIMENT – MARAIS DU MISSIPIPI –
SIGNATURE DU BAIL RURAL DEFINITIF**

Résumé :

La présente délibération a pour but d'autoriser le Maire à signer la promesse de bail rural sous seing privé de 9 ans portant sur des parcelles agricoles, des bâtiments d'exploitation et d'une maison d'habitation d'une surface totale de 1 ha 68 a 70 ca sise Marais du Missipi.

Enjeux et objectifs :

Par délibération en date du 20 juin 2024, le Conseil Municipal a décidé d'acquérir une exploitation maraîchère composée de terres, d'une maison d'habitation et de bâtiments d'exploitation sise lieu-dit « Marais du Missipipi » suite à la préemption de ces biens par la SAFER Ile de France en application de la convention de veille foncière qui nous lie.

Située en zone agricole et bénéficiant de protections environnementales fortes, cette propriété présente un intérêt stratégique pour le maintien des équilibres agricoles et paysagers de notre territoire et constitue un site de choix pour un projet d'installation.

La commune a chargé la SAFER de l'Île-de-France sur mandat de recherche de preneur prévu notamment par les articles L.141-1-II et R.141-1-I. 7° et II du Code Rural et de la Pêche Maritime pour trouver un preneur pour ses biens.

À l'issue d'un appel à projets conduit par la SAFER, la candidature de Monsieur Gendry a été retenue.

Par décision du Maire en date du 11 avril 2025, un prêt à usage a été régularisé à titre précaire et révocable jusqu'au 31 octobre 2025 permettant au maraîcher d'occuper la maison d'habitation.

Afin de préserver la qualité environnementale du secteur et d'y encourager une activité agricole durable, la SAFER Ile de France a identifié également des surfaces complémentaires à acquérir et à exploiter.

Présentation du projet :

Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole est soumise au statut du fermage encadré par le Code rural et de la pêche maritime.

A ce titre le bail rural permettant de garantir des pratiques respectueuses de l'environnement sur les parcelles concernées est le mieux adapté pour répondre aux objectifs du projet.

Afin que le maraîcher puisse déposer son dossier de demande d'aides à l'installation de la Région, une promesse de bail rural doit être régularisée entre la commune et Monsieur Gendry pour y développer un projet de maraîchage structurant dès le 1^{er} novembre 2025, date de prise d'effet du bail.

Ainsi, il est proposé de signer une promesse de bail rural de 9 ans sous la condition suspensive de régularisation par la SAFER de toutes les ventes foncières et immobilières dans le cadre de l'article L.141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, au profit des candidats preneurs ou de toute société dont ils sont associés.

Impact financier :

En application de l'article L.411-11 du Code rural et de la pêche maritime, de l'arrêté national des fermages en vigueur et de l'arrêté en vigueur de Monsieur le Préfet du département de Val-d'Oise, le fermage annuel est fixé à la somme annuelle de **7 754,00 €** se détaillant ainsi :

- Montant du loyer foncier : 400 € / an
- Montant du loyer sur les bâtiments (dont maison d'habitation) : 7 354,00 € par an.

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages, l'indice de référence étant égal à 122,55.

Dans ce cadre, il est proposé à l'Assemblée :

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse de bail rural sous seing privé sous condition suspensive, préalablement à la signature du bail définitif pour une durée de 9 ans pour l'exploitation maraîchère composée de terres, d'une maison d'habitation et de bâtiments d'exploitation sise lieu-dit « Marais du Missipipi » dont le cadastre figure ci-dessous et toute pièce subséquente et actes nécessaires à la réalisation de cette opération, au prix annuel de 7 754, 00 € (Sept mille sept cent cinquante-quatre euros) en application de l'arrêté national des fermages en vigueur et de l'arrêté en vigueur de Monsieur le Préfet du département de

Val-d'Oise ensuite actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages.

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer le bail rural définitif une fois que la condition suspensive sera levée.

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Ancien N°	Surface	NC	NR	PLU
LE MARAIS DE MISSIPIPI OUE	AB	0101				22 a 31 ca	Terres	Terres	A
LE MARAIS DE MISSIPIPI OUE	AB	0102				18 a 29 ca	Terres	Terres	A
LE MARAIS DE MISSIPIPI OUE	AB	0103				15 a 31 ca	Terres	Terres	A
LE MARAIS DE MISSIPIPI OUE	AB	0104				21 a 66 ca	Terres	Terres	A
LE MARAIS DE MISSIPIPI OUE	AB	0105				24 a 39 ca	Terres	Terres	A
0002 CHE DE REAL A IMMARMONT	AB	0106	J			12 a 90 ca	Terres	Terres	A
0002 CHE DE REAL A IMMARMONT	AB	0106	K			4 a 00 ca	Sols	Sols	A
0002 CHE DE REAL A IMMARMONT	AB	0107	J			9 a 66 ca	Terres	Terres	A
0002 CHE DE REAL A IMMARMONT	AB	0107	K			6 a 00 ca	Sols	Sols	A
LE MARAIS DE MISSIPIPI OUE	AB	0108	J			24 a 40 ca	Terres	Terres	A
LE MARAIS DE MISSIPIPI OUE	AB	0108	K			4 a 00 ca	Sols	Sols	A
0004 CHE DE REAL A IMMARMONT	AB	0111	D			4 a 50 ca	Sols	Sols	A
LE MARAIS DE MISSIPIPI OUE	AB	0168		P1	0116	1 a 28 ca	Landes	Landes	A

Surface totale : 1 ha 68 a 70 ca

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques,

VU le Code rural et de la Pêche maritime,

VU l'Arrêté du 17 juillet 2024 constatant pour 2024 l'indice national des fermages,

VU l'Arrêté en vigueur de Monsieur le Préfet du département de Val-d'Oise, actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages et sa variation et fixant les valeurs locatives (minima et maxima) et dont le dernier arrêté est le 24-17937 en date du 12 août 2024,

VU le Plan Local d'Urbanisme révisé le 8 avril 2025,

VU la délibération n° 156.06.2024 en date du 20 juin 2024 autorisant l'acquisition de parcelles agricoles lieu-dit « Marais du Missipipi »,

VU le mandat recherche confié à la SAFER en vue de trouver un preneur pour l'exploitation agricole,

VU la décision n° 093.04.2025 en date du 11 avril 2025 autorisant la signature d'un prêt à usage en vue d'occuper la maison d'habitation,

VU le projet de promesse de bail rural ci-annexé,

VU l'avis **favorable à l'unanimité** de la commission plénière du 10 juin 2025,

CONSIDERANT que la commune est propriétaire d'une exploitation maraîchère composée de terres, d'une maison d'habitation et de bâtiments d'exploitation sise lieu-dit « Marais du Missipipi » suite à la préemption de ces biens par la SAFER Ile de France en application de la convention de veille foncière qui nous lie,

CONSIDERANT que cette propriété est située en zone agricole et bénéficie de protections environnementales fortes,

CONSIDERANT que cette propriété présente un intérêt stratégique pour le maintien des équilibres agricoles et paysagers de notre territoire et constitue un site de choix pour un projet d'installation,

CONSIDERANT qu'à l'issue d'un appel à projets conduit par la SAFER, la candidature de Monsieur Gendry a été retenue,

CONSIDERANT que toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole est soumise au statut du fermage encadré par le Code rural et de la pêche maritime,

CONSIDERANT à ce titre que le bail rural permettant de garantir des pratiques respectueuses de l'environnement sur les parcelles concernées est le mieux adapté pour répondre aux objectifs du projet,

CONSIDERANT que la régularisation par la SAFER de toutes les ventes foncières et immobilières dans le cadre de l'article L.141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, au profit des candidats preneurs ou de toute société dont ils sont associés est une condition à la signature d'un bail rural définitif,

CONSIDERANT ainsi qu'il convient d'inclure cette condition suspensive à une promesse de bail rural préalablement à la conclusion du bail définitif.

LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré,

DECIDE : A L'UNANIMITE

Article 1 :

D'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse de bail rural sous seing privé sous condition suspensive, préalablement à la signature du bail définitif pour une durée de 9 ans pour l'exploitation maraîchère composée de terres, d'une maison d'habitation et de bâtiments d'exploitation sise lieu-dit « Marais du Missipi » dont le cadastre figure ci-dessous et toute pièce subséquente et actes nécessaires à la réalisation de cette opération, au prix annuel de 7 754, 00 € (Sept mille sept cent cinquante-quatre euros) en application de l'arrêté national des fermages en vigueur et de l'arrêté en vigueur de Monsieur le Préfet du département de Val-d'Oise ensuite actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages.

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Ancien N°	Surface	NC	NR	PLU
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0101				22 a 31 ca	Terres	Terres	A
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0102				18 a 29 ca	Terres	Terres	A
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0103				15 a 31 ca	Terres	Terres	A
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0104				21 a 66 ca	Terres	Terres	A
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0105				24 a 39 ca	Terres	Terres	A
0002 CHE DE REAL A IMMARMONT	AB	0106	J			12 a 90 ca	Terres	Terres	A
0002 CHE DE REAL A IMMARMONT	AB	0106	K			4 a 00 ca	Sols	Sols	A
0002 CHE DE REAL A IMMARMONT	AB	0107	J			9 a 66 ca	Terres	Terres	A
0002 CHE DE REAL A IMMARMONT	AB	0107	K			6 a 00 ca	Sols	Sols	A
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0108	J			24 a 40 ca	Terres	Terres	A
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0108	K			4 a 00 ca	Sols	Sols	A
0004 CHE DE REAL A IMMARMONT	AB	0111	D			4 a 50 ca	Sols	Sols	A
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0168		P1	0116	1 a 28 ca	Landes	Landes	A

Surface totale : 1 ha 68 a 70 ca

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Maire à signer le bail rural définitif une fois que la condition suspensive sera levée.

Ledit bail rural entrera en vigueur à compter du 1er novembre 2025 pour une durée de 9 ans.

Article 3 :

DIT que les recettes seront inscrites au budget primitif de la commune de l'exercice 2025 et suivants.

Article 4 :

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Fait et délibéré à OSNY, le 19 juin 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,

Le Maire



Jean-Michel LEVESQUE

PROMESSE DE BAIL RURAL SOUS SEING PRIVÉ DE 9 ANS portant sur des terres avec bâtiment

PREAMBULE

Le Propriétaire a chargé la Safer de l'Île-de-France sur mandat de recherche de preneur prévu par les articles L 141-1-II ; R 141-1-I. 7° et II du Code Rural et de la Pêche Maritime pour trouver un preneur pour ses biens. Au terme de sa procédure d'attributions, la Safer de l'Île-de-France a présenté au propriétaire le candidat ci-dessous pour la location des biens désignés plus bas:

La promesse de bail est consentie entre les soussignés suivants, dont les initiales figurent au bas des pages des présentes,

COMMUNE D'OSNY, Commune, immatriculé(e) sous le numéro SIRET 219504768 00124, dont le siège est à OSNY (95520), 14 rue William Thornley Château de Grouchy et représenté(e) par **Monsieur le Maire Jean-Michel LEVESQUE**

désigné "le bailleur",

Et

Monsieur Marc-Antoine GENDRY, Maraîcher, né le 06/03/1995 à Courbevoie, domicilié à OSNY (95520), 3 bis rue Joliot Curie (/ +33611659114 / leconceptcery@gmail.com)

Nationalité : française

Situation de famille : Célibataire

désigné "le preneur"

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu que le bailleur confère au preneur, qui accepte, la jouissance des biens ci-après désignés.

Ce bail sera soumis aux règles impératives des articles L 411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime relatives au statut du fermage ainsi qu'aux conditions particulières suivantes.

Pour tous les points qui ne sont pas prévus dans le contrat, les parties déclarent se référer aux clauses du bail type départemental telles qu'elles ont été fixées par l'arrêté préfectoral ainsi qu'aux dispositions du statut du fermage telles qu'elles sont consignées au Livre IV du Code rural et de la pêche maritime.

DESIGNATION

Les biens objets des présentes d'une surface totale de 1 ha 68 a 70 ca se situent sur la commune principale de OSNY, département de Val-d'Oise dont la désignation cadastrale est annexée ci-dessous.

Un état des lieux sera obligatoirement établi contradictoirement et à frais communs entre les propriétaires et les candidats preneurs, dans les conditions prévues à l'article L411-4 du Code rural et de la pêche maritime. Les preneurs prendront les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

DUREE

Ce bail est conclu pour une durée de **9 années** entières et consécutives, et prendra effet le **01/01/2025**.

DESTINATION DES LIEUX

Les preneurs ne pourront changer la destination des lieux loués qui est strictement à vocation agricole, et plus particulièrement pour les cultures suivantes : polyculture / prairie temporaire / maraîchage / arboriculture / cressiculture / aviculture / apiculture.

FERMAGE

En application de l'article L 411-11 du Code rural et de la pêche maritime, de l'arrêté national des fermages en vigueur et de l'arrêté en vigueur de M. le préfet du département de Val-d'Oise, le fermage annuel est fixé à la somme annuelle de **7 754,00 €** se détaillant ainsi :

- Montant du loyer foncier : 400 € / an
- Montant du loyer sur les bâtiments (dont maison d'habitation) : 7 354,00 € par an

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages, l'indice de référence étant égal à 122,55.

Le preneurs s'oblige à payer le fermage au bailleur ou à leur fondé de pouvoir le 01/11 de chaque année à terme échu, le premier paiement devant être effectué le 01/11/2026. Le fermage relatif à la maison d'habitation pourra faire l'objet d'un paiement mensualisé sous réserve d'un accord entre les parties.

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile des bailleurs, soit par chèque soit par virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

ASSURANCES

Les preneurs devront faire assurer, à leurs frais, pour une somme suffisante, tous les biens leur appartenant garnissant les lieux loués, le recours des propriétaires et le risque des voisins, leurs salariés et leurs récoltes.

IMPOTS ET TAXES

Les preneurs devront acquitter tous impôts personnels de manière que les bailleurs ne puissent être inquiétés ni recherchés à ce sujet.

Les preneurs rembourseront aux bailleurs les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L 415-3, alinéa 3, et L. 514-1 du Code rural et de la pêche maritime, soit :

- 0 % du montant global de la taxe foncière portant sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale ;

DECLARATIONS

1°) Contrôle des structures

Concernant l'autorisation d'exploiter, le bail objet des présentes relève des opérations réalisées par les SAFER et bénéficie à ce titre du régime de la déclaration préalable instauré par les articles L 331-2 III et R 331-4 du Code rural et de la pêche maritime. Il sera procédé à cette déclaration préalablement à la signature du bail rural.

2°) Zonages environnementaux

Nom du zonage	Type de zonage	Type d'intersection	Surface totale intersection (m ²)	Nombre de parcelle(s)
Enveloppe d'alerte zones humides - classe B	Zones humides prioritaires Agence de l'Eau	Partielle	15567	12
PLU/PLUi - Zonage agricole	Plan local d'urbanisme	Totale	16470	12
PRIF - Périmètre régional d'intervention foncière - IDF-Nature	Agence des espaces verts	Partielle	12322	8
Référentiel régional pédologique	Pédopaysage	Totale	16470	12

SDRIF - Secteurs de développement 2km gares		Totale	16470	12
SRCE - Corridor de la sous-trame arborée	Corridors écologiques axe SRCE	Partielle	2343	7
Site inscrit	Sites classés et inscrits	Totale	16470	12

3°) Prévention des risques naturels et technologiques et zonage sismique

En application de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, est demeuré annexé à la présente promesse de bail un état des risques naturels et technologiques établi par le bailleur et dûment visé par le preneur.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse de bail est réalisée sous la condition suspensive suivante :

Régularisation de toutes les ventes foncières et immobilières résultant d'attributions par la SAFER dans le cadre de l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, au profit des candidats preneurs ou de toute société dont ils sont associés.

Dès réalisation de la condition suspensive ci-dessus, la SAFER demandera la régularisation du bail.

En cas de non-réalisation de ladite condition suspensive ci-dessus, la présente promesse serait réputée nulle et non avenue.

RUPTURE DES ENGAGEMENTS

En cas de refus de régularisation du bail de la part d'une des parties et à défaut d'un accord amiable :

Si la date prévue du début du bail, telle que mentionnée au paragraphe « D - Durée », est passée, l'autre partie pourra par lettre recommandée avec avis de réception, mettre en demeure la partie défaillante de procéder à la régularisation du bail dans un délai de 15 jours suivant la première présentation du courrier en recommandé. Passé ce délai, la partie requérante pourra exiger la régularisation judiciaire du bail auprès de la juridiction compétente.

Si la partie requérante renonce à poursuivre la réalisation judiciaire du bail et/ou trouve un accord amiable avec la partie défaillante pour ne pas poursuivre la conclusion dudit bail, la rémunération de la SAFER restera due par les parties comme convenu au paragraphe I.

Propriétaires et candidats preneurs s'engagent d'ores et déjà à réitérer les présentes dans le bail définitif.

FRAIS

Le montant des droits d'enregistrement et autres frais de ce bail sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Fait en trois exemplaires à OSNY le pour le bailleur

Et à OSNY, le pour le preneur.

Signature du bailleur précédée
de la mention « lu et approuvé » :

Signature du preneur précédée
de la mention « lu et approuvé » :

DESIGNATION CADASTRALE

Commune : Osny - Surface totale sur la commune : 1 ha 68 a 70 ca

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Ancien N°	Surface	NC	NR	PLU
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0101				22 a 31 ca	Terres	Terres	A
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0102				18 a 29 ca	Terres	Terres	A
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0103				15 a 31 ca	Terres	Terres	A
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0104				21 a 66 ca	Terres	Terres	A
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0105				24 a 39 ca	Terres	Terres	A
0002 CHE DE REAL A IMMARMONT	AB	0106	J			12 a 90 ca	Terres	Terres	A
0002 CHE DE REAL A IMMARMONT	AB	0106	K			4 a 00 ca	Sols	Sols	A
0002 CHE DE REAL A IMMARMONT	AB	0107	J			9 a 66 ca	Terres	Terres	A
0002 CHE DE REAL A IMMARMONT	AB	0107	K			6 a 00 ca	Sols	Sols	A
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0108	J			24 a 40 ca	Terres	Terres	A
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0108	K			4 a 00 ca	Sols	Sols	A
0004 CHE DE REAL A IMMARMONT	AB	0111	D			4 a 50 ca	Sols	Sols	A
LE MARAIS DE MISSIPI OUE	AB	0168		P1	0116	1 a 28 ca	Landes	Landes	A

Surface totale : 1 ha 68 a 70 ca