

A R R Ê T É

FIXANT LES CATÉGORIES DE TERRES, DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION ET DES MAISONS D'HABITATION LOUÉES AU SEIN D'UN BAIL RURAL

**Le Préfet d'Eure-et-Loir,
Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU les dispositions du Code Rural et de la pêche maritime relatives au statut du fermage ;
VU la loi n°95.2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages ;
VU la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;
VU l'arrêté préfectoral n°2049 du 28 octobre 1997 relatif au contrat-type bail rural applicable en Eure-et-Loir ;
VU l'arrêté préfectoral du 4 avril 2022 fixant les catégories des terres, des bâtiments d'exploitation et des maisons d'habitation louées au sein d'un bail ;
VU l'arrêté préfectoral donnant délégation de signature au profit de M. BARRON Guillaume du 21 août 2023 ;

Considérant le procès verbal de la réunion de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux du 17 mars 2021 ;

Considérant le procès verbal de la réunion de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux du 22 février 2022 ;

Considérant le procès verbal de la réunion de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux du 13 septembre 2022 ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires ;

ARRÊTE

DÉLIMITATION DES ZONES ET DÉFINITION DES CATÉGORIES DE TERRES

ARTICLE 1

Pour l'application du statut du fermage, le département d'Eure-et-Loir est divisé en 4 zones dont la détermination a été établie à partir de la productivité naturelle des sols, du climat et des possibilités de production.

ZONE I

ALLONNES
ARDELU
AUNAY-SOUS-AUNEAU
AUNEAU-BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN (ex AUNEAU)
BARMAINVILLE
BAUDREVILLE
BEAUVILLIERS
BEVILLE-LE-COMTE
BOISVILLE-LA-SAINT-PERE
BULLAINVILLE
CHATENAY
DENONVILLE
EOLE-EN-BEAUCE (ex FAINS LA FOLIE – GERMIGNONVILLE – VIABON - VILLEAU)
FRANCOURVILLE
FRESNAY-L'EVEQUE
GARANCIERES-EN-BEAUCE
GOMMERVILLE (ex GOMMERVILLE - ORLU)
GOUILLONS
GUILLEVILLE
HOUVILLE-LA-BRANCHE
INTREVILLE
JALLANS
JANVILLE-EN-BEAUCE (ex ALLAINES – MERVILLIERS – LE PUISET - JANVILLE)
LA CHAPELLE-D'AUNAINVILLE
LE GAULT-SAINT-DENIS
LES VILLAGES VOVEENS (ex ROUVRAY SAINT FLORENTIN - VILLENEUVE SAINT NICOLAS -
VOVES)
LETHUIN
LEVESVILLE-LA-CHENARD
LOUVILLE-LA-CHENARD
MAISONS
MEROUVILLE
MOINVILLE-LA-JEULIN
MONDONVILLE-SAINT-JEAN
MORAINVILLE
MORIERS
MOUTIERS
NEUVY-EN-BEAUCE
NEUVY-EN-DUNOIS
OINVILLE-SAINT-LIPHARD
OUARVILLE
OYSONVILLE
POINVILLE
PRASVILLE
PRE-SAINT-EVROULT
PRE-SAINT-MARTIN
PRUNAY-LE-GILLON
RECLAINVILLE
ROINVILLE
ROUVRAY-SAINT-DENIS
SAINVILLE
SANCHEVILLE
SANTEUIL
SANTILLY
SOURS
THEUVILLE (ex THEUVILLE - PEZY)

TOURY
TRANCRAINVILLE
VIERVILLE
VILLAMPUY
VILLARS
VILLEMAURY (ex LUTZ EN DUNOIS - OZOIR LE BREUIL - SAINT CLOUD EN DUNOIS)
VOISE
YMONVILLE

ZONE II

AMILLY
AUNEAU-BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN (ex BLEURY - SAINT-SYMPHORIEN)
BAIGNEAUX
BAILLEAU-ARMENONVILLE
BAILLEAU-L'EVEQUE
BAILLEAU-LE-PIN
BARJOUVILLE
BAZOUCHES-EN-DUNOIS
BAZOUCHES-LES-HAUTES
BERCHERES LES PIERRES
BLANDAINVILLE
BONCE
BOUVILLE
CERNAY
CHALLET
CHAMPSERU
CHARONVILLE
CHARTAINVILLIERS
CHATEAUDUN (ex Châteaudun Est à l'Est de la Nationale 1010)
CHARTRES
CHAUFFOURS
CINTRAY
CLEVILLIERS
CLOYES LES TROIS RIVIERES (ex AUTHEUIL - FERTE-VILLENEUIL - LE MEE)
COLTAINVILLE
CORANCEZ
CORMAINVILLE
COURBEHAYE
COURVILLE-SUR-EURE
DAMBRON
DAMMARIE
DANCY
DONNEMAIN-SAINT-MAMES
ECROSNES
EOLE-EN-BEAUCE (ex BAIGNOLET)
EPEAUTROLLES
ERMENONVILLE-LA-GRANDE
ERMENONVILLE-LA-PETITE
FONTENAY-SUR-CONIE
FONTENAY-SUR-EURE
FRESNAY-LE-COMTE
FRESNAY-LE-GILMERT
GALLARDON
GAS
GASVILLE-OISEME
GELLAINVILLE

GUILLOVILLE

ILLIERS-COMBRAY (ex Illiers Est à l'est de la départementale 23 de Courville sur Eure à Illiers Combray et de la départementale 941 d'Illiers-Combray à Dangeau)

JOUY

LA BOUDINIÈRE SAINT LOUP

LA CHAPELLE-DU-NOYER

LE BOULLAY-MIVOYE

LE COUDRAY

LE GUE-DE-LONGROI

LES VILLAGES VOVEENS (ex MONTAINVILLE)

LEVAINVILLE

LOIGNY-LA-BATAILLE

LUCE

LUISANT

LUMEAU

LUPLANTE

MAGNY

MAINVILLIERS

MARCHEVILLE

MESLAY-LE-GRENET

MESLAY-LE-VIDAME

MEVOISINS

MIGNIÈRES

MONTBOISSIER

MORANCEZ

MOUTIERS

NOGENT LE PHAYE

NOGENT-SUR-EURE

NOTTONVILLE

OINVILLE-SOUS-AUNEAU

OLLE

ORGERES-EN-BEAUCE

ORMOY

ORROUER

PERONVILLE

POISVILLIERS

POUPRY

PUISEUX

SAINT-AUBIN-DES-BOIS.

SAINT-GEORGES-SUR-EURE

SAINT-GERMAIN-LE-GAILLARD

SAINT-LEGER-DES-AUBÈES

SAINT-LUPERCE

SAINT-PIAT

SANDARVILLE

SERAZEREUX

SOULAIRES

TERMINIERS

THIVARS

THIVILLE

TILLAY-LE-PENEUX

TREMBLAY-LES-VILLAGES

UMPEAU

VARIZE

VER LES CHARTRES

VILLEMAURY (ex CIVRY)

VILLIERS-SAINT-ORIEN

VITRAY-EN-BEAUCE

YERMENONVILLE
YMERAY

ZONE III

ABONDANT
ALLAINVILLE
ALLUYES
BERCHERES-SAINT-GERMAIN
BILLANCELLES
BONNEVAL
BOUGLAINVAL
BOUTIGNY-PROUAI
BRICONVILLE
BROUE
BU
CHAMPHOL
CHATAINCOURT
CHATEAUDUN (ex Ouest à l'Ouest de la Nationale 1010)
CHATEAUNEUF-EN-THYMERAI
CHAUDON
CLOYES LES TROIS RIVIERES (ex CHARRAY - ROMILLY-SUR-AIGRE)
CONIE-MOLITARD
CROISILLES
CRUCEY-VILLAGES (partie Est de la départementale 939)
DANGERS
FAVEROLLES
FAVIERES
FLACEY
FONTAINE-LA-GUYON
GARANCIERES-EN-DROUAI
GERMAINVILLE
GOUSSAINVILLE
HAVELU
HOUX
LA CHAPELLE-FORAINVILLIERS
LAONS
LE BOULLAY-LES-DEUX-EGLISES
LE BOULLAY-THIERRY
LE MESNIL-SIMON
LES PINTHIERES
LEVES
MAINTENON
MARBOUE
MARCHEZAI
MARVILLÉ-MOUTIERS-BRULÉ
MITTAINVILLIERS - VERIGNY
MOLEANS
NERON
PIERRES
PRUDEMANCE
SAINT-ARNOULT-DES-BOIS
SAINT-LAURENT-LA-GATINE
SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE
SAINT-MAUR-SUR-LE-LOIR
SAINT-PREST
SAINT-SAUVEUR-MARVILLE

SAUMERAY
SERVILLE
THIMERT-GATELLES
VILLEMEUX-SUR-EURE

ZONE IV

ANET
ARCISSES (ex BRUNELLES – COUDRECEAU - MARGON)
ARDELLES
ARGENVILLIERS
AUNAY-SOUS-CRECY
AUTHON-DU-PERCHE (ex AUTON DU PERCHE - SOIZE)
BEAUCHE
BEAUMONT-LES-AUTELS
BELHOMERT-GUEHOVILLE
BERCHERES-SUR-VESGRE
BEROU-LA-MULOTIERE
BETHONVILLIERS
BOISSY-EN-DROUAI
BOISSY-LES-PERCHE
BONCOURT
BRECHAMPS
BREZOLLES
BROU
CHAMPROND-EN-GATINE
CHAMPROND EN PERCHET
CHAPELLE-GUILLAUME
CHAPELLE-ROYALE
CHARBONNIERES
CHARPONT
CHASSANT
CHERISY
CHUISNES
CLOYES LES TROIS RIVIERES (ex CLOYES SUR LE LOIR – DOUY - MONTIGNY LE GANELON -
SAINT HILAIRE SUR YERRE)
COMBRES
COMMUNE NOUVELLE D'ARROU (ex ARROU - BOISGASSON - COURTALAIN – CHATILLON EN
DUNOIS - LANGEY SAINT PELLERIN)
COUDRAY-AU-PERCHE
COULOMBS
CRECY-COUVE
CRUCEY VILLAGES (partie Ouest de la départementale 939)
DAMPIERRE-SOUS-BROU
DAMPIERRE-SUR-AVRE
DANGEAU (ex DANGEAU – BULLOU – MEZIERES AU PERCHE)
DIGNY
DREUX
DROUE-SUR-DROUETTE
ECLUZELLES
EPERNON
ESCORPAIN
FESSANVILLIERS-MATTANVILLIERS
FONTAINE-LES-RIBOUTS
FONTAINE-SIMON
FRAZE
FRIAIZE

FRUNCE
GARNAY
GILLES
GOHORY
GUAINVILLE
HANCHES
HAPPONVILLIERS
ILLIERS-COMBRAY (ex Illiers Centre à l'ouest de la départementale 23 de Courville sur Eure à Illiers-Combray et à l'est de la limite naturelle : Vallée de la Reusse)
JAUDRAIS
LA BAZOCHE-GOUET
LA CHAPELLE-FORTIN
LA CHAUSSEE-D'IVRY
LA CROIX-DU-PERCHE
LA FERTE-VIDAME
LA FRAMBOISIERE
LA GAUDAIN
LA LOUPE
LA MANCELIERE
LA PUISAYE
LA SAUCELLE
LAMBLORE
LANDELLES
LE FAVRIL
LE MESNIL-THOMAS
LES AUTELS-VILLEVILLON
LES CHATELETS
LES CHATELLIERS-NOTRE-DAME
LES CORVEES-LES-YY
LES ETILLEUX
LES RESSUINTES
LE THIEULIN
LOGRON
LORMAYE
LOUVILLIERS-EN-DROUAI
LOUVILLIERS-LES-PERCHE
LUIGNY
LURAY
MAILLEBOIS
MANOU
MAROLLES-LES-BUIS
MEAUCE
MEREGLISE
MEZIERES-EN-DROUAI
MIERMAIGNE
MONTHARVILLE
MONTIGNY-LE-CHARTIF
MONTIGNY-SUR-AVRE
MONTIREAU
MONTLANDON
MONTREUIL
MORVILLIERS
MOTTEREAU
MOULHARD
NOGENT-LE-ROI
NOGENT LE ROTROU
NONVILLIERS-GRANDHOUX
OUERRE

OULINS
PONTGOUIN
REVERCOURT
ROHAIRE
ROUVRES
RUEIL-LA-GADELIERE
SAINT-ANGE-ET-TORCAY
SAINT-AVIT-LES-GUESPIERES
SAINT-BOMER
SAINT-CHRISTOPHE
SAINT-DENIS-DES-PUITS
SAINT-DENIS-LANNERAY (ex LANNERAY – SAINT DENIS LES PONTS)
SAINT-ELIPH
SAINT-EMAN
SAINT-JEAN-DE-REBERVILLIERS
SAINT-JEAN-PIERRE-FIXTE
SAINT-LUBIN-DE-CRAVANT
SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS
SAINT-LUCIEN
SAINT-MAIXME-HAUTERIVE
SAINT-MARTIN-DE-NIGELLES
SAINT-MAURICE-SAINT-GERMAIN
SAINT-OUEN-MARCHEFROY
SAINT-REMY-SUR-AVRE
SAINT-VICTOR-DE-BUTHON
SAINTE-GEMME-MORONVAL
SAINTIGNY (ex FRETIGNY – SAINT DENIS D'AUTHOU)
SAULNIERES
SAUSSAY
SENANTES
SENONCHES
SOREL-MOUSSEL
SOUANCE-AU-PERCHE
THIRON-GARDAIS
TREON
TRIZAY-COUTRETOT-SAINT-SERGE
TRIZAY-LES-BONNEVAL
UNVERRE
VAUPILLON
VERNOUILLET
VERT-EN-DROUAIS
VICHES
VIEUVICQ
VILLEBON
VILLIERS-LE-MORHIER
YEVRES

DÉFINITION DES CATÉGORIES DES ZONES

ARTICLE 2

Chaque zone est divisée en 3 catégories. Ces catégories sont définies en fonction des critères suivants : nature du sol, climat, topographie parcellaire (forme et groupement des parcelles d'une exploitation ou d'une partie d'exploitation par rapport à son siège), possibilité ou non de drainage et d'irrigation (s'il y a nécessité), accès aux parcelles et éventuelles bordures de bois.

La surface de chacune des catégories doit être mentionnée au bail

Les catégories A correspondent aux meilleures terres et meilleurs prés de chaque zone.
Les catégories B correspondent aux terres moyennes et prés moyens de chaque zone.
Les catégories C correspondent aux terres inférieures et prés inférieurs de chaque zone.

Zone I

CATÉGORIE A

Terres de limon très profond, d'excellence fertilité, d'accès facile suffisamment groupées et de dimension permettant une exploitation normale (sans nécessité d'irrigation ou de drainage).

CATÉGORIE B

Terres de limon profond, de bonne fertilité, avec possibilité d'irrigation ou de drainage, ou terres de catégorie A d'accès plus difficile ou insuffisamment groupées.

CATÉGORIE C

Terres de limon peu profond, caillouteuses ou argileuses ou de terres de catégorie B avec certaines difficultés d'irrigation ou de drainage ou terres en pente.

Zone II

CATÉGORIE A

Terres de limon profond (sur calcaire ou argile à silex), de bonne fertilité, d'accès facile suffisamment groupées et de dimension permettant une exploitation normale sans nécessité d'irrigation ou de drainage.

CATÉGORIE B

Terres de limon moins profond, de fertilité satisfaisante avec possibilité d'irrigation ou de drainage, ou terres de catégorie A d'accès plus difficile, dispersées ou de dimension insuffisante.

CATÉGORIE C

Terres de limon peu profond ou caillouteuses ou terres de catégorie B avec difficulté d'irrigation ou de drainage ou terres en pente.

Zone III

CATÉGORIE A

Terres de limon suffisamment profond sur argile à silex, terres argileuses sur craie, de bonne fertilité, d'accès facile suffisamment groupées et de dimension permettant une exploitation normale.

CATÉGORIE B

Terres d'argile à silex ou de catégorie A moins saines avec possibilité de drainage, ou brûlantes avec possibilité d'irrigation, d'accès plus difficile, dispersées ou de dimension insuffisante ou riveraines de bois.

CATÉGORIE C

Terres caillouteuses ou de terres de catégorie B très humides difficilement drainables ou brûlantes avec difficulté d'irrigation ou riveraines de bois ou en pente accentuée.

Zone IV

CATÉGORIE A

Terres de limon sur argile à silex, terres d'argile siliceuse sur craie ou sur argile à silex, de bonne fertilité, d'accès facile suffisamment groupées et de dimension permettant une exploitation normale.

CATÉGORIE B

Terres sableuses ou terres d'argile à silex, ou terres de catégorie A d'accès plus difficile, dispersées ou de dimension insuffisante ou riveraines de bois.

CATÉGORIE C

Terres sans possibilité d'irrigation ou de drainage ou en pente accentuée ou riveraine de bois.

DÉFINITION DES CATÉGORIES DE BÂTIMENTS D'EXPLOITATION ET DE MAISONS D'HABITATION

ARTICLE 3 – Bâtiments d'exploitation, hors activités équinés

Les bâtiments d'exploitation, hors activités équinés, sont définis comme suit en 5 catégories :

Catégories	Caractéristiques
1	Bâtiment spécialisé en bon état général répondant aux besoins d'une agriculture moderne, muni d'isolation et/ou ventilation et aux normes à la signature du bail.
2	Bâtiment spécialisé ou non en bon état général répondant aux besoins d'une agriculture moderne avec 3 côtés au moins.
3	Bâtiment en bon état général, fonctionnel, adaptable à l'exploitation moderne, non spécialisé, bardé partiellement, non fermé
4	Bâtiment adaptable à l'exploitation moderne dont l'état général est vétuste
5	Bâtiment inadaptable à l'exploitation moderne.

ARTICLE 4 – Bâtiments d'activités équinés

Les bâtiments dédiés aux activités équinés sont définis en 4 catégories :

Catégories	Caractéristiques
1	Aires d'évolution extérieure (carrière, piste et paddock)
2	Aires d'évolution intérieure (manège couvert)
3	Logement des Animaux (boxes individuels ou collectifs, aires de soins)
4	Bâtiments relatifs à l'accueil du public et à l'administration.

Les bâtiments servant au stockage des fourrages sont à référencer parmi les 5 catégories de bâtiments hors activités équinés.

ARTICLE 5 – Maisons d'habitation - Catégories

Les catégories de maisons d'habitation tiennent compte des quatre critères suivants : état d'entretien et de conservation du logement, importance du logement, confort du logement et situation du logement par rapport à l'exploitation agricole.

Chaque critère comporte différentes caractéristiques.

Quatre catégories de maisons sont identifiées :

Catégorie 1 :

Critères	Caractéristiques
État d'entretien et de conservation du logement	Maison neuve ou restaurée, sans vétusté et présentant un bon aspect extérieur.
Importance du logement	Habitation avec au moins 4 pièces principales.
Confort du logement	Les pièces sont bien éclairées, bien isolées (de même les combles), saines et ventilées et mesurent au minimum 9 m ² . L'habitation comporte des annexes diverses (dont un garage), dispose d'une installation de chauffage de moins de 10 ans et comporte également une salle de bain avec baignoire ou douche ainsi qu'un WC intérieur indépendant.
Situation du logement	Habitation séparée des bâtiments d'exploitation, pourvue d'un accès indépendant.

Catégorie 2 :

Critères	Caractéristiques
État d'entretien et de conservation du logement	Maison avec de bonnes conditions d'habitabilité (éléments d'équipement et de confort).
Importance du logement	Habitation avec au moins 3 pièces principales.
Confort du logement	Les pièces sont correctement éclairées, isolées et mesurent au minimum 9 m ² . L'habitation comporte des annexes diverses, est munie d'une installation de chauffage fonctionnelle et comporte également une salle de bain avec baignoire ou douche ainsi qu'un WC intérieur indépendant.
Situation du logement	Habitation contiguë des bâtiments d'exploitation.

Catégorie 3 :

Critères	Caractéristiques
État d'entretien et de conservation du logement	Maison d'un état correct, défauts dus à l'ancienneté.
Importance du logement	Habitation avec au moins 2 pièces principales.
Confort du logement	Les pièces sont mal éclairées et mesurent au minimum 9 m ² . L'habitation présente des défauts d'isolation et dispose d'une salle d'eau.
Situation du logement	Habitation imbriquée dans les bâtiments d'exploitation.

Catégorie 4 :

Critères	Caractéristiques
État d'entretien et de conservation du logement	Maison d'un état insuffisant, défauts importants.
Importance du logement	Habitation aux dimensions inadéquates.
Confort du logement	Les pièces sont très mal éclairées et mesurent au minimum 9 m ² . L'habitation répond de façon minimale à la conformité des normes sanitaires et électriques. L'agencement des pièces n'est pas fonctionnel.
Situation du logement	Autres situations conduisant à une mauvaise accessibilité à la maison d'habitation.

Un critère est rempli s'il répond à la totalité de ses caractéristiques.

Pour déterminer la catégorie d'une maison, les quatre critères doivent être remplis.

ARTICLE 6 – Maisons d'habitation – Définition de la surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte, dans l'établissement de la surface habitable, de la superficie des combles non aménagés, caves, sous sols, remises, garage, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs du logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10 du code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Lors de l'état des lieux d'entrée tel que prévu par le code rural et de la pêche maritime (article L411-4), le bailleur et le preneur se mettent d'accord sur le nombre de mètres carrés habitables du logement.

PRIX DES BAUX

ARTICLE 7

Le loyer des terres nues et des prés, des bâtiments d'exploitation et des maisons d'habitation est fixé en monnaie entre des maxima et minima arrêtés par l'autorité préfectorale. Ces valeurs sont actualisées tous les ans au plus tard le 1er octobre par arrêté préfectoral relatif aux valeurs locatives au sein d'un bail rural.

Les valeurs locatives relatives aux terres, prés et bâtiments d'exploitations sont actualisées chaque année selon la variation d'un indice national des fermages et de ses composantes, constaté par l'autorité préfectorale.

Les valeurs locatives relatives aux maisons d'habitation au sein d'un bail rural sont actualisées annuellement d'après la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année en cours par rapport à l'IRL du 2ème trimestre de l'année précédente (publication INSEE).

ARTICLE 8 – Prix des baux d'une durée supérieure à 9 ans

Les prix des baux d'une durée supérieure à 9 ans (terres et prés, bâtiments d'exploitation hors maison d'habitation) subiront une augmentation :

- + 8 % pour un bail de 12 ans
- + 16 % pour un bail de 15 ans
- + 24 % pour un bail de 18 ans
- + 25 % pour un bail de 25 ans

Les baux d'une durée strictement supérieure à 25 ans connaîtront + 1 % d'augmentation par an plafonné à 40 % pour 40 ans.

En cas de reprise au cours de premier bail (cas d'un propriétaire ou copropriétaire mineur), les minorations suivantes sont appliquées par rapport au prix des baux de 9 ans si la reprise est effective :

- 16 % pour une reprise au bout de 3 ans
- 8 % pour une reprise au bout de 6 ans

Ces minorations seront décomptées sur le fermage des dernières échéances dues par le preneur évincé.

Lorsqu'une clause de reprise figurera dans le bail renouvelé, le montant du fermage subira une minoration de 4 %.

En cas de reprise effective, cette minoration sera de 8 %.

- 4% sera décompté sur la totalité des fermages échus ou à échoir depuis le renouvellement du bail et,
- 8% sera décompté sur le fermage des dernières échéances dues par le preneur évincé.

La majoration ou minoration sera calculée sur la valeur locative des terres nues et des prés agricoles, à l'exclusion de celle retenue pour les bâtiments d'exploitation et d'habitation.

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 9 – Superficie de petites parcelles dérogeant au statut du fermage

La nature et la superficie maximum des parcelles louées par un même preneur à un même bailleur, ne constituant pas un corps de ferme ou une partie essentielle d'une exploitation agricole, pour lesquelles une dérogation peut-être accordée aux dispositions visées par l'article L.411-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime sont fixées à 1 ha, toutes cultures et élevages confondus.

ARTICLE 10 - Parties essentielles d'une exploitation

Doit être considérée comme partie essentielle d'une exploitation agricole et soumise au statut de fermage toute parcelle qui, soit par son emplacement, soit par sa nature, concourt à assurer l'équilibre de fonctionnement de l'exploitation, ou qui, par sa présence, contribue à assurer l'emploi de tous les moyens de travail de l'exploitant.

ARTICLE 11 - Droit de préemption

Lorsqu'un propriétaire souhaite vendre une parcelle, l'exploitant preneur en place peut bénéficier du droit de préemption. En vertu de l'article L.412-5 du code rural et de la pêche maritime ce droit de préemption ne peut être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, le bénéficiaire est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à trois fois le seuil mentionné au II de l'article L. 312-1 du même code, soit 330 ha (3 x 110 ha en 2021 pour le SDREA de la région Centre-Val de Loire).

ARTICLE 12 - Part de surface du fonds loué susceptible d'être échangée en jouissance

En application du 2ème alinéa de l'article L.411-39 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et peuvent s'exercer sur tout ou partie de la surface du fonds loué.

Pour l'ensemble du département d'Eure et Loir, les échanges mentionnés au présent article ne peuvent porter sur la totalité du bien loué que si sa surface n'excède pas le cinquième du seuil mentionné à l'article L312-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime (seuil du contrôle des structures de 110 ha) compte tenu de sa nature, soit à ce jour 22 ha.

Si la surface des biens loués par propriétaire est supérieure au 1/5ème du seuil de contrôle des structures (22 ha), la surface maximale susceptible d'être échangée est égale à 22 ha majorée du cinquième de la surface louée

Le titulaire du bail conserve son droit de préemption sur les parcelles dont il est titulaire et reste garant vis-à-vis du propriétaire du respect des clauses mentionnées dans le bail.

ARTICLE 13 -

L'arrêté préfectoral du 4 avril 2022 fixant les catégories des terres, des bâtiments d'exploitation et des maisons d'habitation louées au sein d'un bail est abrogé par le présent arrêté.

ARTICLE 14

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir, Mesdames et Messieurs les sous-préfets, Mesdames et Messieurs les Maires et Monsieur le Directeur Départemental des Territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet d'une insertion au recueil des actes administratifs.

CHARTRES, le 21 SEP. 2023

Le Préfet


Hervé JONATHAN