

## ARRÊTÉ

### 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,  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Officier 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 25 mai 2021 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 25 janvier 2021 ;

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 ;  
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  
GOMMENVILLE (ex GOMMENVILLE - 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  
GUILLONVILLE  
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  
MIGNIERES  
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-AUBEES  
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  
MARVILLE-MOUTIERS-BRULE  
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-LÈS-AUTELS  
BELHOMERT-GUEHOVILLE  
BERCHERES-SUR-VESGRE  
BEROU-LA-MULOTIERE  
BETHONVILLIERS  
BOISSY-EN-DROUAIS  
BOISSY-LES-PERCHE  
BONCOURT  
BRECHAMPS  
BREZOLLES  
BROU  
CHAMPROND-EN-GATINE  
CHAMPROND EN PERCHET  
CHAPELLE-GUILLAUME  
CHAPELLE-ROYALE  
CHARBONNIERES  
CHARPONT  
CHASSANT  
CHERISY  
CHUISNÈS  
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 GAUDAINE  
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-YYS  
LES ETILLEUX  
LES RESSUINTES  
LE THIEULIN  
LOGRON  
LORMAYE  
LOUVILLIERS-EN-DROUAIS  
LOUVILLIERS-LES-PERCHE  
LUGNY  
LURAY  
MAILLEBOIS  
MANOU  
MAROLLES-LES-BUIS  
MEAUCE  
MEREGLISE  
MEZIERES-EN-DROUAIS  
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-DROUAI  
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 équine

Les bâtiments d'exploitation, hors activités équine, 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 équine

Les bâtiments dédiés aux activités équine 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 (boîtes 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 équine.

## 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 <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> . 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 - Corps de Ferme

La superficie maximum des parcelles ne constituant pas un corps de ferme est ainsi déterminée pour l'ensemble du département :

a) culture générale : 1 hectare

b) pour les cultures spécialisées, il sera fait référence à l'annexe 1 fixée dans le schéma directeur régional des exploitations agricoles en vigueur.

### 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 x110 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 25 mai 2021 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

04 AVR. 2022

Le Préfet

Françoise SOULIMAN