

-----  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE  
L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT  
-----

ARRÊTÉ N° 1612  
FIXANT LES TAUX DES FERMAGES

**LE PRÉFET D'EURE ET LOIR**  
Chevalier de l'ordre national du mérite

Vu les dispositions du Code Rural relatives au statut du fermage, notamment l'article L.411.11,

Vu la loi n° 95.2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages,

Vu le procès verbal de la réunion de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux du 25 septembre 1995,

Vu l'arrêté n° 3152 du 29 septembre 1995 fixant les taux des fermages,

VU les propositions de Monsieur le Directeur départemental de l'agriculture et de la forêt d'EURE ET LOIR,

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire général de la préfecture d'EURE ET LOIR,

**A R R Ê T É :**

**T I T R E I**

**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 5 zones dont la détermination a été établie à partir de la productivité naturelle des sols, du climat et des possibilités de production.

**ARRONDISSEMENT DE CHARTRES**

*Canton d'AUNEAU*

**Zone I** : AUNAY SOUS AUNEAU, AUNEAU, BÉVILLE LE COMTE, LA CHAPELLE D'AUNAINVILLE, CHÂTENAY, DENONVILLE, FRANOURVILLE, GARANCIÈRES EN BEAUCE, HOUVILLE LA BRANCHE, LETHUIN, MAISONS, MOINVILLE LA JEULIN, MONDONVILLE ST JEAN, MORAINVILLE, OYZONVILLE, ROINVILLE SOUS AUNEAU, SAINVILLE, SANTEUIL, VOISE.

**Zone II** : ARDELU, CHAMPSERU, LE GUÉ DE LONGROI, LEVAINVILLE, OINVILLE SOUS AUNEAU, ORLU, ST LÉGER DES AUBÉES, UMPEAU, VIERVILLE.

Canton de CHARTRES NORD EST

- Zone II** : CHALLET, CHARTRES 1/4, CLÉVILLIERS, COLTAINVILLE, FRESNAY LE GILMERT, GASVILLE, JOUY, POISVILLIERS.
- Zone III** : BERCHÈRES ST GERMAIN (anciennement Berchères la Maingot et St Germain la Gâtine), BRICONVILLE, ST PREST, CHAMPHOL.

Canton de CHARTRES SUD EST

- Zone I** : PRUNAY LE GILLON, SOURS.
- Zone II** : BERCHÈRES LES PIERRES, CHARTRES 1/4, LE COUDRAY, GELLAINVILLE, NOGENT LE PHAYE.

Canton de CHARTRES SUD OUEST

- Zone II** : BARJOUVILLE, CHARTRES 1/4, CORANCEZ, DAMMARIE, FONTENAY SUR EURE, FRESNAY LE COMTE, LUISANT, MIGNIÈRES, MORANCEZ, THIVARS, VER LES CHARTRES.

Canton de COURVILLE SUR EURE

- Zone II** : COURVILLE SUR EURE, ORROUER, ST GEORGES SUR EURE, ST GERMAIN LE GAILLARD, ST LUPERCE.
- Zone III** : BILLANCELLES, DANGERS, FONTAINE LA GUYON, MITTAINVILLIERS, ST ARNOULT DES BOIS, VÉRIGNY.
- Zone IV** : CHUISNES, FRUNCÉ EST (à l'Est de la Départementale 345<sup>3</sup> de Bois St Père à Villebon), LANDELLES, PONTGOUIN.
- Zone V** : LE FAVRIL, FRUNCE OUEST (à l'Ouest de la Départementale 345<sup>3</sup> de Bois St Père à Villebon).

Canton d'ILLIERS COMBRAY

- Zone II** : BAILLEAU LE PIN, BLANDAINVILLE, CERNAY Est (à l'Est de la Départementale 23 de Courville sur Eure à Illiers Combray), CHARONVILLE, CHAUFFOURS, EPEAUTROLLES, ERMENONVILLE LA GRANDE, ERMENONVILLE LA PETITE, 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), LA BOURDINIÈRE ST LOUP (anciennement Boisvillette et St Loup), LUPLANTÉ, MAGNY EST (à l'Est de la Départementale 23 de Courville sur Eure à Illiers Combray), MARCHÉVILLE EST (à l'Est de la Départementale 23 de Courville sur Eure à Illiers Combray), MESLAY LE GRENET, NOGENT SUR EURE, OLLÉ, SANDARVILLE.
- Zone IV** : CERNAY OUEST (à l'Ouest de la Départementale 23 de Courville sur Eure à Illiers Combray), LES CHÂTELLIERS NOTRE DAME, ILLIERS COMBRAY 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), MAGNY OUEST (à l'Ouest de la Départementale 23 de Courville sur Eure à Illiers Combray), MARCHÉVILLE OUEST (à l'Ouest de la Départementale 23 de Courville sur Eure à Illiers Combray), ST EMAN.
- Zone V** : ILLIERS COMBRAY OUEST (à l'Ouest de la limite naturelle : Vallée de la Reusse), MÉRÉGLISE.

Canton de JANVILLE

**Zone I** : ALLAINES MERVILLIERS, BARMAINVILLE, FRESNAY L'EVÊQUE, GOMMERVILLE (anciennement Grandville-Gaudreville et Gommerville), GOUILLONS, INTRÉVILLE, JANVILLE, LEVESVILLE LA CHENARD, MÉROUVILLE, NEUVY EN BEAUCE, OINVILLE ST LIPHARD, POINVILLE, LE PUISET, ROUVRAY ST DENIS, SANTILLY, TOURY, TRANCRAINVILLE.

**Zone II** : BAUDREVILLE, GUILLEVILLE

Canton de LUCÉ

**Zone II** : AMILLY, CINTRAY, LUCÉ.

Canton de Maintenon

**Zone II** : BAILLEAU ARMENONVILLE (anciennement Armenonville les Gâtineaux et Bailleau sous Gallardon), BLEURY, CHARTAINVILLIERS, ECROSNES, GALLARDON (anciennement Gallardon et Montlouet), GAS, MÉVOISINS, ST PIAT, ST SYMPHORIEN LE CHÂTEAU, SOULAIRES, YERMENONVILLE, YMERAY.

**Zone III** : BOUGLAINVAL, HOUX, MAINTENON, PIERRES.

**Zone IV** : DROUÉ SUR DROUETTE, EPERNON, HANCHES.

Canton de Mainvilliers

**Zone II** : BAILLEAU L'EVÊQUE, CHARTRES 1/4, MAINVILLIERS, ST AUBIN DES BOIS.

**Zone III** : LÈVES.

Canton de Voves

**Zone I** : ALLONNES, BEAUVILLIERS, BOISVILLE LA ST PÈRE, FAINS LA FOLIE, LOUVILLE LA CHENARD, OUARVILLE, PRASVILLE (partie à l'Ouest de la Départementale 107<sup>2</sup>), RÉCLAINVILLE, THEUVILLE, VILLARS, VILLEAU, VOVES.

**Zone II** : BAINOLET, BONCÉ, GERMIGNONVILLE, MONTAINVILLE, MOUTIERS EN BEAUCE, PÉZY, PRASVILLE (partie à l'Est de la Départementale 107<sup>2</sup>), ROUVRAY ST FLORENTIN, VIABON, VILLENEUVE ST NICOLAS, YMONVILLE.

ARRONDISSEMENT DE CHÂTEAUDUN

Canton de BONNEVAL

- Zone I** : BULLAINVILLE, LE GAULT ST DENIS, MORIERS, NEUVY EN DUNOIS, PRÉ ST EVROULT, PRÉ ST MARTIN, SANCHEVILLE.
- Zone II** : BOUVILLE, DANCY, MESLAY LE VIDAME, MONTBOISSIER, VILLIERS ST ORIEN, VITRAY EN BEAUCE.
- Zone III** : ALLUYES, BONNEVAL, FLACEY, ST MAUR SUR LE LOIR, SAUMERAY.
- Zone IV** : MONTHARVILLE, TRIZAY LES BONNEVAL.

Canton de BROU

- Zone IV** : BROU, BULLOU, DANGEAU, GOHORY, MÉZIÈRES AU PERCHE, MOTTEREAU, ST AVIT LES GUESPIÈRES, VIEUVICQ, YÈVRES.
- Zone V** : DAMPIERRE SOUS BROU, UNVERRE.

Canton de CHÂTEAUDUN

- Zone I** : JALLANS, LUTZ EN DUNOIS, OZOIR LE BREUIL, ST CLOUD EN DUNOIS, VILLAMPUY.
- Zone II** : LA CHAPELLE DU NOYER, CHÂTEAUDUN EST (à l'Est de la Nationale 10), CIVRY, DONNEMAIN ST MAMES, THIVILLE.
- Zone III** : CHÂTEAUDUN OUEST (à l'Ouest de la Nationale 10), CONIE MOLITARD, MARBOUÉ, MOLÉANS.
- Zone IV** : LANNERAY, LOGRON, ST CHRISTOPHE, ST DENIS LES PONTS.

Canton de CLOYES SUR LE LOIR

- Zone II** : AUTHEUIL, LA FERTÉ VILLENEUIL, LE MÉE.
- Zone III** : CHARRAY, ROMILLY SUR AIGRE.
- Zone IV** : BOISGASSON, CHATILLON EN DUNOIS, CLOYES SUR LE LOIR, COURTALAIN, DOUY, LANGEY, MONTIGNY LE GANNELON, ST HILAIRE SUR YERRE, ST PELLERIN.
- Zone V** : ARROU.

Canton d'ORGÈRES EN BEAUCE

- **Zone II** : TOUTES LES COMMUNES DU CANTON D'ORGÈRES EN BEAUCE.  
dont CORMAINVILLE

**ARRONDISSEMENT DE DREUX**

**Canton d'ANET**

**Zone III** : ABONDANT, BROUE, BU, CHAMPAGNE, GOUSSAINVILLE, HAVELU, MARCHEZAIS, LE MESNIL SIMON, ST LUBIN DE LA HAYE, SERVILLE.

**Zone IV** : ANET, BERCHÈRES SUR VESGRE, BONCOURT, LA CHAUSSÉE D'IVRY, GILLES, GUAINVILLE, OULINS, ROUVRES, ST OUEN MARCHEFROY, SAUSSAY, SOREL MOUSSEL.

**Canton de BRÉZOLLES**

**Zone III** : CHÂTAINCOURT, CRUCEY VILLAGES (anciennement Mainterne et Vitray sous Brézolles), LAONS, PRUDEMACHE.

**Zone IV** : BEAUCHE, BÉROU LA MULOTIERE, BRÉZOLLES, CRUCEY VILLAGES (anciennement Crucey), DAMPIERRE SUR AVRE, ESCORPAIN, FESSANVILLIERS MATTANVILLIERS, MONTIGNY SUR AVRE, REVERCOURT, ST LUBIN DES JONCHERETS, ST RÉMY SUR AVRE, ST LUBIN DE CRAVANT.

**Zone V** : LES CHÂTELETS, LA MANCÉLIÈRE, RUEIL LA GADELIÈRE.

**Canton de CHÂTEAUNEUF EN THYMERAI**

**Zone II** : PUISEUX, SÉRAZEREUX, TREMBLAY LES VILLAGES (anciennement Chêne Chenu, Ecublé, Gironville Neuville, Theuvy Achères, Tremblay le Vicomte).

**Zone III** : LE BOULLAY LES DEUX ÉGLISES, CHATEAUNEUF EN THYMERAI, FAVIERES, ST SAUVEUR MARVILLE (anciennement Marville les Bois et St Sauveur Levasville), THIMERT GÂTELLES (anciennement Gâtelles et Thimert), TREMBLAY LES VILLAGES (anciennement St Chéron des Champs).

**Zone IV** : ARDELLES, FONTAINE LES RIBOUTS, MAILLEBOIS (anciennement Blévy et Maillebois), ST ANGE ET TORCAY, ST JEAN DE REBERVILLIERS.

**Zone V** : MAILLEBOIS (anciennement Dampierre sur Blévy), ST MAIXME HAUTERIVE.

**Canton de DREUX OUEST**

**Zone III** : ALLAINVILLE, GARANCIÈRES EN DROUAI.

**Zone IV** : BOISSY EN DROUAI, CRÉCY COUVÉ, DREUX 1/3, LOUVILLIERS EN DROUAI, MONTREUIL, SAULNIÈRES, VERT EN DROUAI.

Canton de DREUX EST

**Zone III** : LA CHAPELLE FORAINVILLIERS, GERMAINVILLE.

**Zone IV** : CHARPONT, CHÉRISY, DREUX 1/3, ECLUZELLES, LURAY, MEZIERES EN DROUAI, OUERRE, STE GEMME MORONVAL.

Canton de DREUX SUD

**Zone III** : MARVILLE MOUTIERS BRÛLÉ.

**Zone IV** : AUNAY SOUS CRÉCY, DREUX 1/3, GARNAY, TRÉON, VERNOUILLET.

Canton de LA FERTÉ VIDAME

**Zone IV** : BOISSY LES PERCHE, ROHAIRE.

**Zone V** : LA CHAPELLE FORTIN, LA FERTÉ VIDAME, LAMBLORE, LES RESSUINTES, MORVILLIERS.

Canton de NOGENT LE ROI

**Zone II** : LE BOULLAY MIVOYE, ORMOY.

**Zone III** : LE BOULLAY THIERRY, BOUTIGNY PROUAI (anciennement Boutigny sur Opton et Prouais), CHAUDON, CROISILLES, FAVEROLLES, LES PINTHIÈRES, NÉRON, NOGENT LE ROI, ST LAURENT LA GÂTINE, VILLEMEUX SUR EURE.

**Zone IV** : BRÉCHAMPS, COULOMBS, LORMAYE, NOGENT LE ROI (anciennement Vacheresse les Basses), ST LUCIEN, ST MARTIN DE NIGELLES, SENANTES, VILLIERS LE MORHIER.

Canton de SENONCHES

**Zone IV** : DIGNY.

**Zone V** : LA FRAMBOISIÈRE, LA SAUCELLE, (ces 2 communes sont défusionnées depuis le 1er janvier 1987) JAUDRAIS, LA PUISAYE, LE MESNIL THOMAS, LOUVILLIERS LES PERCHE, SENONCHES (anciennement Senonches, Tardais et La Ville aux Nonains).

**ARRONDISSEMENT DE NOGENT LE ROTROU**

**Canton d'AUTHON DU PERCHE**

**Zone III** : BÉTHONVILLIERS, COUDRAY AU PERCHE, LES ETILLEUX, ST BOMER.

**Zone V** : AUTHON DU PERCHE, BEAUMONT LES AUTELS, CHAPELLE GUILLAUME, CHAPELLE ROYALE, CHARBONNIERES, LA BAZOCHE GOUËT, LES AUTELS VILLEVILLON, LUIGNY, MIERMAIGNE, MOULHARD, SOIZE.

**Canton de LA LOUPE**

**Zone III** : ST VICTOR DE BUTHON.

**Zone IV** : VAUPILLON.

**Zone V** : BELHOMERT, CHAMPROND EN GÂTINE, FONTAINE SIMON, FRIAIZE, LA LOUPE, LE THIEULIN, LES CORVÉES LES YYS, MANOU, MEAUCÉ, MONTIREAU, MONTLONDON, ST DENIS DES PUIITS, ST ÉLIPH, ST MAURICE ST GERMAIN, VILLEBON.

**Canton de NOGENT LE ROTROU**

**Zone III** : ARGENVILLIERS OUEST (à l'Ouest de la Départementale 5 de Beaumont à Thiron Gardais), BRUNELLES, CHAMPROND EN PERCHET, LA GAUDAINE, MARGON, NOGENT LE ROTROU, ST JEAN PIERRE FIXTE, SOUANCÉ AU PERCHE, TRIZAY COUTRETOT ST SERGE, VICHÈRES.

**Zone V** : ARGENVILLIERS EST (à l'Est de la Départementale 5 de Beaumont les Autels à Thiron Gardais).

**Canton de THIRON GARDAIS**

**Zone III** : COUDRECEAU, FRÉTIGNY OUEST (à l'Ouest de la Départementale 103 de Montlondon à St Denis d'Authou), MAROLLES LES BUIS.

**Zone V** : CHASSANT, COMBRES, FRAZÉ, FRÉTIGNY EST (à l'Est de la Départementale 103 de Montlondon à St Denis d'Authou), HAPPONVILLIERS, LA CROIX DU PERCHE, MONTIGNY LE CHARTIF, NONVILLIERS GRAND'HOUX, ST DENIS D'AUTHOU, THIRON GARDAIS.

**Cas particuliers :**

Les prés de la Vallée de l'Huisne peuvent être classés en zone I.

Les prés de la Vallée de l'Eure et de ses affluents peuvent être classés en zone II.

## **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.

**LES TERRES ET PRES D'UN MÊME BAIL DOIVENT OBLIGATOIREMENT ETRE DIFFERENCIÉS SELON LES CATÉGORIES. LA SURFACE DE CHACUNE DES CATÉGORIES DOIT ETRE 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'excellente 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 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 de drainage ou d'irrigation.

#### **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 ou d'accès plus difficile, dispersées et de dimension insuffisante ou riveraines de bois.

#### **Catégorie C**

Terres caillouteuses ou terres de catégories 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 avec possibilité de drainage ou d'irrigation, ou terres de catégorie A d'accès plus difficile, dispersées et de dimension insuffisante ou riveraines de bois.

#### **Catégorie C**

Terres de catégories B sans possibilité d'irrigation ou de drainage ou en pente accentuée ou riveraines de bois.

### **Zone V**

#### **Catégorie A**

Terres de limon peu profond sur argile à silex ou d'argile à silex avec possibilité de drainage ou d'irrigation, de fertilité acceptable, d'accès facile, suffisamment groupées et de dimension permettant une exploitation normale ou en pente faible.

#### **Catégorie B**

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

#### **Catégorie C**

Terres avec excès d'humidité ou terres brûlantes ou riveraines de bois sans possibilité de drainage ou d'irrigation ou en pente accentuée.

**Dans chacune des zones, les catégories des prés sont définies comme suit :**

Catégorie A

Herbages et prés sur sols profonds et sains, bien situés ou en bordure de rivière.

Catégorie B

Herbages et prés sur sols peu profonds ou prés et herbages de catégorie A moins bien situés.

Catégorie C

Herbages et prés établis sur sols de mauvaise qualité avec excès d'humidité permanente.

**TITRE II**

**Prix des baux**

**ARTICLE 3**

Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité préfectorale.

Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation d'un indice des fermages.

Après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, l'autorité préfectorale fixe la composition de l'indice des fermages. Elle en constate l'évolution chaque année, avant le 1er octobre, selon la même procédure.

La composition de cet indice fait l'objet d'un nouvel examen, au plus tard, tous les 6 ans.

**ARTICLE 4 - PRIX DES BAUX DE 9 ANS - TERRES NUES**

Pour les cultures générales, la valeur locative des terres nues est exprimée en monnaie à l'hectare. Les maxima et les minima, selon les zones et les catégories, sont définis comme suit :

Catégories Zones	A (euros/hectare)	B (euros/hectare)	C (euros/hectare)
I	128,30 à 161,86	88,83 à 128,30	78,96 à 88,83
II	118,43 à 148,04	78,96 à 118,43	69,09 à 78,96
III	102,64 à 134,23	69,09 à 102,64	59,22 à 69,09
IV	90,80 à 118,43	59,22 à 90,80	49,35 à 59,22
V	80,93 à 102,64	49,35 à 80,93	39,48 à 49,35

Pour les prés, les maxima et les minima, selon les zones et les catégories, sont définis comme suit :

Catégories Zones	A (euros/hectare)	B (euros/hectare)	C (euros/hectare)
I	123,37 à 155,64	85,41 à 123,37	75,92 à 85,41
II	113,88 à 142,35	75,92 à 113,88	66,43 à 75,92
III	98,70 à 129,06	66,43 à 98,70	56,94 à 66,43
IV	87,31 à 113,88	56,94 à 87,31	47,45 à 56,94
V	77,82 à 98,70	47,45 à 77,82	37,96 à 47,45

#### **ARTICLE 5 - PRIX DES BAUX D'UNE DURÉE SUPÉRIEURE À 9 ANS**

Les prix des baux subiront une augmentation de 8 % par fraction de 3 ans à partir des baux de 9 ans.

- Bail de 12 ans           ⇒           + 8 %
- Bail de 15 ans           ⇒           + 16 %
- Bail de 18 ans           ⇒           + 24 %

#### **POUR LES BAUX À LONG TERME**

##### *a) Type bail 18 ans cessible*

- + 24,00 % par rapport aux baux de 9 ans.
- + 1,33 % par an de 18 à 30 ans.
- + 0,66 % par an de 30 à 42 ans avec un plafond de 48 % pour 42 ans.

##### *b) Type bail 18 ans avec clauses de non cessibilité*

Abattement de 6 % par rapport au bail de 18 ans cessible.

##### *c) Type bail 25 ans*

- + 25 % par rapport aux baux de 9 ans
- + 1 % par an au-delà de 25 ans avec plafond à 40 % pour 40 ans.

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

- reprise au bout de 3 ans           ⇒           - 16 %
- reprise au bout de 6 ans           ⇒           - 8 %

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 %. Celle-ci sera décomptée sur la totalité des fermages échus ou à échoir depuis le renouvellement du bail. Cette minoration sera décomptée sur le fermage des dernières échéances dues par le preneur évincé.

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

## **ARTICLE 6 - VALEURS LOCATIVES DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION**

Pour les terres logées, les bâtiments d'exploitation doivent être compris dans le même bail que les terres et les prés. Leur valeur locative s'apprécie à partir de leur état avant les travaux réalisés par le fermier en place.

La valeur locative des bâtiments d'exploitation, en bon état d'entretien conformément aux dispositions du Code Civil, est déterminée comme suit :

### **A - BÂTIMENTS D'EXPLOITATION -**

#### *a) Fermage*

Le fermage des bâtiments d'exploitation est calculé à partir de la surface pondérée desdits bâtiments, exprimée en m<sup>2</sup> (surface pondérée = surface réelle x coefficient, la surface réelle étant la surface intérieure des bâtiments). Ce calcul doit figurer au bail. Le prix fixé est à 2,96 euros par m<sup>2</sup> pondéré, affecté de butoirs déterminés comme suit :

- 25,66 euros par hectare pour les bâtiments d'exploitation sur les terres appartenant au propriétaire des bâtiments,
- 9,87 euros par hectare pour les terres louées en sus des terres bâties, à condition que l'importance des bâtiments le permette.

#### *b) Nature des bâtiments et coefficient affecté*

Coefficient 1,30 : Bâtiments spéciaux utilisés et répondant aux besoins d'une agriculture moderne (ex. stabulation libre, porcherie moderne).

Hangars bardés 4 faces avec grande(s) porte(s) et avec toit suffisamment débordant ou avec toit muni de gouttières.

Belles granges avec portes surmontées d'une gouttière, dimension minimum :

- profondeur : 9 mètres
- hauteur sous traits : 6 mètres

Coefficient 1 : Hangar bardé 3 côtés

Granges ordinaires, dimensions inférieures à celles affectées au coefficient 1,30 avec un minimum de hauteur sous trait de 4 mètres avec des ouvertures normales, profondeur : 7 mètres minimum.

Remises à matériels : closes 3 ou 4 faces, de dimensions inférieures à la grange ordinaire.

Garages clos, quais, ateliers, sols bétonnés ou pavés.

Dortoirs désaffectés.

- Coefficient 0,85 : Hangar parapluie bardé 2 faces et petites granges ne correspondant pas aux normes, ci-dessus, définies.
- Coefficient 0,80 : Hangar parapluie bardé 1 face.
- Coefficient 0,75 : Hangar parapluie non bardé.
- Coefficient 0,60 : Bergeries, étables, écuries sommairement converties et transformées, notamment par agrandissement des ouvertures (3 mètres minimum) et avec éventuellement suppression des greniers.
- Coefficient 0,30 : Bergeries, écuries, étables non transformées mais utilisables.
- Coefficient 0,10 : Petits locaux utilisables (ex. poulaillers, clapiers, loges à porcs).

Les parties présentes lors de la conclusion du bail auront la possibilité d'écarter de la location les bâtiments d'exploitation affectés des coefficients 0,10 et 0,30.

#### **B - BÂTIMENTS D'HABITATION -**

La location des bâtiments d'habitation est fixée par arrêté préfectoral n° 2398 du 23 décembre 1998.

### **TITRE III**

#### **Dispositions diverses**

#### **ARTICLE 7 - 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 aux Surfaces Minimum d'Installation fixées dans le schéma directeur départemental des structures approuvé le 15 janvier 2001.

#### **ARTICLE 8 - PARTIES ESSENTIELLES D'UNE EXPLOITATION**

Doit être considérée comme *partie essentielle d'une exploitation agricole* et soumise au statut du 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 9 - DROIT DE PREEMPTION**

Pour l'application de l'article L.412.5 du Code Rural (anciennement 793), le bénéficiaire du droit de préemption ne devra pas être propriétaire de parcelles représentant une superficie totale supérieure à 100 hectares.

**ARTICLE 10 - CAS DES ADJUDICATIONS PUBLIQUES**

Dans le cas d'une adjudication publique, le montant maximum du fermage devra être déterminé par une expertise établie dans les conditions fixées par le présent arrêté.

Le procès verbal d'expertise sera annexé au cahier des charges.

**ARTICLE 11 - PART DE SURFACE DU FONDS LOUÉ SUSCEPTIBLE D'ÊTRE ÉCHANGÉE**

Application du 2ème alinéa de l'article L.411.39 du Code Rural (anciennement 835).

Pour l'ensemble du département d'EURE ET LOIR, la part de surface du fonds loué susceptible d'être échangée est fixée au quart de cette surface.

**ARTICLE 12**

L'arrêté n° 3152 du 29 septembre 1995 est abrogé.

**ARTICLE 13**

Toutes infractions au présent arrêté seront sanctionnées conformément aux lois et règlements en vigueur.

**ARTICLE 14**

Monsieur le Secrétaire général de la préfecture d'EURE ET LOIR, Messieurs les sous-préfets, Mesdames et Messieurs les maires et Monsieur le Directeur départemental de l'agriculture et de la forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.



POUR AMPLIATION  
LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL  
DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT

  
O. de LAGARDE

FAIT À CHARTRES, LE

28 SEP. 2001

POUR LE PRÉFET,  
Le Secrétaire Général,

  
Pascal BOLOT