



PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

ARRETE N° 41-2019-01-24-007
fixant les zones du département de Loir-et-Cher dans lesquelles
les dispositions de l'article L.113-2 du code rural peuvent être appliquées
et les conditions de location des parcelles objet de conventions pluriannuelles
d'exploitation ou de pâturage

Le préfet de Loir-et-Cher,
Chevalier dans l'Ordre national de la Légion d'Honneur,
Chevalier dans l'Ordre national du Mérite,

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment les articles L.113-2 et L.481-1,

Vu l'arrêté n° 03-4089 du 28 octobre 2003 fixant les zones du département de Loir-et-Cher dans lesquelles les dispositions de l'article L.113-2 du code rural peuvent être appliquées, les critères auxquelles les parcelles cadastrales incluses dans ces zones doivent répondre, les conditions de location des parcelles objet de conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage,

Vu l'avis de la CDOA donné en sa séance du 4 décembre 2018,

Vu l'avis de la chambre d'agriculture du 12 novembre 2018,

Sur proposition de la directrice départementale des territoires,

ARRETE

Article 1^{er} – Les dispositions de l'article L.113-2 du code rural peuvent s'appliquer sur les territoires suivants :

Petite région agricole de Grande Sologne
Communes de La Chapelle Montmartin, Saint Julien sur Cher, Saint Loup et Maray
zone dite « Vallée du Cher et coteaux, forêt de Grosbois » n° FR2400561 du réseau Natura 2000,

La liste des communes (Grande Sologne) ou parties de communes (Vallée du Cher) concernées, ainsi que la cartographie de ces territoires (Vallée du Cher) figurent en annexe du présent arrêté.

Article 2 – Les parcelles incluses dans le territoire mentionné à l'article 1^{er} sont éligibles aux dispositions des articles L.113-2 et L.481-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article 3 – Les parcelles définies à l'article 2 peuvent donner lieu pour leur exploitation à des conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage (CPEA).

Ces conventions sont conclues dans les conditions de l'article L.481-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur existence ne fait pas obstacle à la conclusion par le propriétaire d'autres contrats pour l'utilisation des fonds à des fins non agricoles dans des conditions compatibles avec les possibilités de mise en valeur extensive.

Article 4 – Les projets de CPEA doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDOA lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- la durée de la CPEA est inférieure à 18 ans et est inférieure à la durée restant jusqu'à l'âge légal de la retraite de l'exploitant ;
- la superficie en CPEA est supérieure à 40 % de la SAU de l'exploitant ;

En cas d'avis défavorable de la CDOA, la CPEA peut être refusée par l'autorité administrative.

Article 5 – Les CPEA visées à l'article 3 sont des contrats libres devant répondre aux conditions du présent arrêté :

- le montant annuel des loyers fixés de gré à gré dans le cadre de ces CPEA entre propriétaire et locataire ne peut pas être supérieur à 32,63 € par hectare, base 100 au 1^{er} octobre 2018, indexé sur l'indice national des fermages.
- Les CPEA ne peuvent en aucun cas être conclues pour une durée inférieure à cinq ans.
- A l'échéance de la première convention, à défaut d'un nouveau contrat conclu entre les deux parties, il peut être mis fin à la convention par un préavis d'un an notifié par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception.
Si la CPEA vient à se poursuivre tacitement au-delà de son échéance initiale, elle est reconductible annuellement.
Dans ce cas, elle peut être dénoncée chaque année par lettre recommandée avec accusé de réception, 6 mois au minimum avant son échéance conformément aux articles 1774 et 1775 du code civil.
- Ces conventions sont obligatoirement écrites.
- Un état des lieux, annexé à la convention, est effectué avant sa signature ou dans le mois suivant sa signature.
- Ces CPEA peuvent être accompagnées d'un cahier des charges techniques précisant leur mise en œuvre.
- En cas d'investissement payé par le propriétaire, la valeur locative peut être revue d'un commun accord entre les parties portant sur le montant et la date d'effet de la nouvelle valeur.
- En cas d'investissement payé par le locataire, une indemnité de sortie peut lui être versée par le propriétaire d'un commun accord entre les parties.

Un exemple de CPEA figure en annexe au présent arrêté.

Article 6 – La CPEA ne concède pas le droit de chasser au locataire.

Les cotisations sociales sont à la charge du locataire.

Les parcelles objet de la CPEA peuvent être incluses dans un contrat d'agriculture durable ou tout dispositif de mesures agri-environnementales.

Article 7 – Un bilan régulier de la mise en œuvre de ces dispositions sera présenté par l'administration en CDOA. Au terme d'une période expérimentale de deux ans, le présent arrêté pourra faire l'objet de modification.

Article 8 – L'arrêté n° 03-4089 du 28 octobre 2003 fixant les zones du département de Loir-et-Cher dans lesquelles les dispositions de l'article L.113-2 du code rural peuvent être appliquées, les critères auxquelles les parcelles cadastrales incluses dans ces zones doivent répondre, les conditions de location des parcelles objet de conventions pluriannuelles d'exploitation ou de pâturage est abrogé.

Article 9 – Le secrétaire général de la préfecture et la directrice départementale des territoires. 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.

Fait à BLOIS, le 24 JAN. 2019



Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,

Romain DELMON

Annexe à l'arrêté n° 41-2019-01-24-007 du 24 janvier 2019

Liste des communes de la région agricole de Grande Sologne

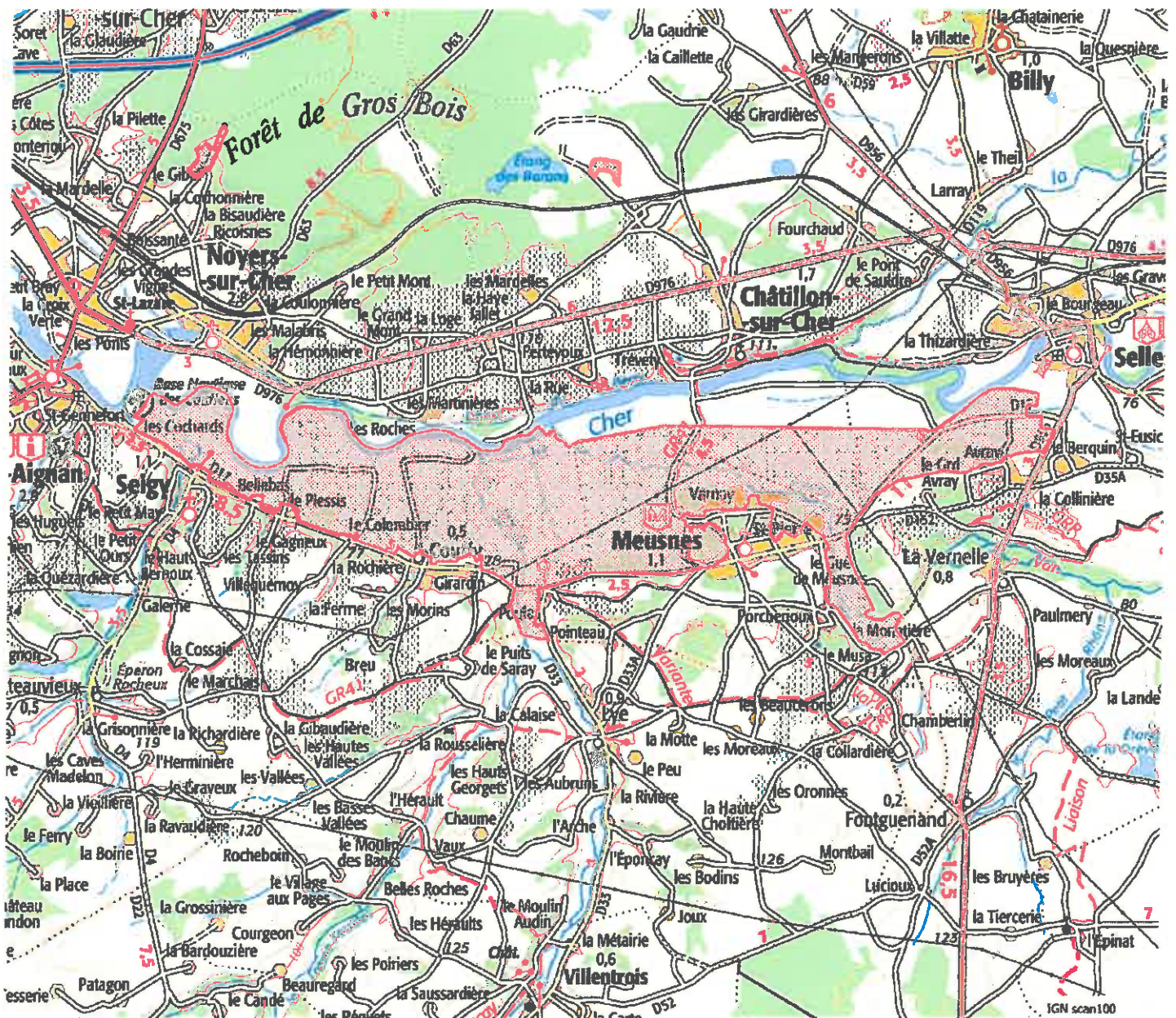
Numéro	Nom	Numéro	Nom
41013	BAUZY	41157	MUR DE SOLOGNE
41016	BILLY	41159	NEUNG SUR BEUVRON
41025	BRACIEUX	41160	NEUVY
41034	CHAMBORD	41061	NOUAN LE FUZELIER
41036	CHAON	41168	ORCAY
41044	CHATRES SUR CHER	41176	PIERREFITTE SUR SAULDRE
41046	CHAUMONT SUR THARONNE	41185	PRUNIER
41068	COURMEMIN	41194	ROMORANTIN LANTHENAY
41071	CROUY SUR COSSON	41195	ROUGEOU
41074	DHUIZON	41220	SAINT LAURENT NOUAN
41083	LA FERTE BEAUHARNAIS	41231	SAINT VIATRE
41084	LA FERTE IMBAULT	41232	SALBRIS
41085	LA FERTE SAINT CYR	41241	SELLES SAINT DENIS
41086	FONTAINES EN SOLOGNE	41249	SOUESMES
41097	GIEVRES	41251	SOUVIGNY EN SOLOGNE
41099	GY EN SOLOGNE	41256	THEILLAY
41106	LAMOTTE BEUVRON	41260	THOURY
41110	LANGON	41262	TOUR EN SOLOGNE
41112	LASSAY SUR CROISNE	41268	VEILLEINS
41118	LOREUX	41271	VERNOU EN SOLOGNE
41125	MARCILLY EN GAULT	41280	VILLEFRANCHE SUR CHER
41127	LA MAROLLE EN SOLOGNE	41282	VILLEHERVIERS
41135	MENNETOU SUR CHER	41285	VILLENY
41140	MILLANCAY	41296	VOUZON
41152	MONTRIEUX EN SOLOGNE	41297	YVOY LE MARRON

**Liste des communes comprises en tout ou partie
Dans la zone dite « Vallée du Cher et coteaux, forêt de Grosbois » Natura 2000
Conformément à la carte jointe**

Numéro	Nom
41043	CHATILLON SUR CHER
41063	COUFFY
41139	MEUSNES
41164	NOYERS SUR CHER
41239	SEIGY
41242	SELLES SUR CHER



SITE NATURA 2000 N° FR2400561
VALLEE DU CHER ET COTEAUX, FORÊT DE GROSBOSIS



CONVENTION PLURIANNUELLE D'EXPLOITATION

La présente convention est établie conformément aux dispositions :

- des articles 1714 et suivants du code civil
- des articles L.113-2 et L.481-1 du code rural
- de l'arrêté préfectoral en date du fixant les zones du département de Loir-et-Cher dans lesquelles des conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage peuvent être signées et leurs conditions d'application.

ARTICLE 1^{er} – LES PARTIES

Entre les soussignés

- ❶ Monsieur, ou Monsieur et Madame, ou Madame née
propriétaire cédant demeurant à
dénommé dans le présent contrat « le propriétaire ».
- ❷ Monsieur, ou Monsieur et Madame, ou Madame née
exploitant cessionnaire demeurant à
dénommé dans le présent contrat « l'exploitant ».

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 2 – OBJET

M..... donne l'exploitation à M.....
qui accepte en location les parcelles situées sur la commune de
(énumérer les parcelles, avec leur numéro de cadastre, lieu-dit, surface, nature).

Commune	Section	N°	Lieu-dit	Surface	Nature

Soit une superficie totale de hectares ares

ARTICLE 3 – DUREE

❶ Durée initiale

La présente convention est acceptée pour une durée de années entières et consécutives, qui commenceront à courir le pour finir à pareille époque de l'année le

❷ Prorogation

A cette échéance, à défaut d'un nouveau contrat conclu entre les parties, il peut être mis fin à la présente convention par un préavis d'un an notifié par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la présente convention vient à se poursuivre tacitement au-delà de son échéance initiale, elle est reconductible annuellement.

Dans ce cas, elle peut être dénoncée chaque année par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, 6 mois au minimum avant son échéance conformément aux articles 1774 et 1775 du code civil.

ARTICLE 4 – PRIX

Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du qui en détermine les limites de prix, la présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de euros qui sera actualisé annuellement par référence à l'indice national des fermages.

L'exploitant s'engage à payer au propriétaire ce loyer le de chaque année.

Le non paiement du loyer un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception permettra au propriétaire de poursuivre la résiliation de la location.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes que l'exploitant s'engage à accomplir et respecter.

① Etat des lieux

L'exploitant prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet ; il les conservera à usage d'exploitation agricole.

Dans le mois qui précède chaque début ou chaque fin de période de jouissance, il est établi contradictoirement un état des lieux.

② Jouissance

L'exploitant doit jouir des lieux en bon père de famille, dans le respect des obligations que le contrat, la loi ou les usages mettent à sa charge (et selon le cahier des charges joint à la présente).

③ Travaux d'aménagement, d'équipement et d'entretien

Tous travaux d'aménagement, d'équipement et d'entretien non prévus au cahier des charges nécessitent l'accord écrit du propriétaire. Ils n'obligent pas le propriétaire à verser une indemnité quelconque au titre des plus values apportées au fond de ce fait.

Il peut cependant en être convenu différemment par un accord exprès entre les parties :

- a) soit prévu dans la présente convention, à savoir :
- b) soit intervenant ultérieurement dans le cours de la convention, dans un délai maximum de 2 mois suivant la demande de l'une des parties.

④ Cession de la convention et sous location

Toute sous location ou cession à un tiers par l'exploitant, sans l'accord préalable du propriétaire, entraînera la résiliation immédiate de la présente convention.

La cession en faveur d'un descendant ou du conjoint de l'exploitant poursuivant l'activité de l'exploitant ou la mise à disposition d'une société d'exploitation dans laquelle l'exploitant est associé, est autorisée par la présente disposition. Néanmoins, elle devra faire l'objet d'une notification préalable par lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire.

⑤ Assurance

L'exploitant s'oblige à s'assurer contre les risques locatifs.

ARTICLE 6 – RESILIATION ANTICIPEE

La résiliation anticipée pourra être revendiquée par l'une des parties en cas de non respect par l'autre partie de tout ou partie des obligations légales et contractuelles.

Fait à trois exemplaires originaux

A....., le

Signatures
(précédées de la mention manuscrite
« Lu et Approuvé »

Le propriétaire,

L'exploitant,