



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
OISE

RECUEIL DES USAGES LOCAUX DU DÉPARTEMENT DE L'OISE

Usages locaux révisés et codifiés par la Chambre d'agriculture de l'Oise et approuvés lors de la session du 26 novembre 2015 et par le Conseil départemental de l'Oise dans sa session du 16 juin 2016



La dernière codification des usages locaux de l'Oise a été réalisée en 1955 par la Chambre d'agriculture.

Sa révision s'est avérée nécessaire aujourd'hui pour plusieurs raisons : la diversité géographique des usages s'est peu à peu estompée nous amenant à une relative uniformisation. De même, le progrès technique et l'intervention du législateur dans des domaines de plus en plus nombreux nous ont amenés à abandonner certains usages tombés en désuétude. D'autres usages sont, en revanche, apparus.

L'usage local peut être défini comme ce qui, en un lieu donné, se pratique d'une façon uniforme, publique, multipliée, observée par la généralité des habitants et réitérée pendant un certain temps.

En d'autres termes, l'usage local est une pratique constante, reconnue et acceptée généralement sans protestation.

L'usage sert à éclairer, interpréter ou suppléer la volonté des parties dans le silence de la loi ou de la convention ou encore en cas d'ambiguïté du contrat. Il ne s'applique qu'en l'absence de disposition convenue par les parties. Il ne peut pas être contraire à la loi. Toutefois, il fait partie de la législation qu'il ne modifie pas mais en règle l'application.

Les usages locaux ne sont opposables aux parties dès lors qu'ils ne sont pas contraires à la loi, à un décret, à un arrêté ministériel ou préfectoral.

L'usage ne peut pas non plus être invoqué à l'encontre d'une convention, si les parties au contrat ont entendu d'un commun accord déroger par une stipulation expresse aux usages habituellement pratiqués.

Enfin, ils ont, dans certains cas, force obligatoire, spécialement lorsque la loi renvoie expressément à l'usage ou bien encore, lorsque le juge est obligé de s'y référer dans le silence des textes.

La procédure de révision

L'article L511-3 du code rural et de la pêche maritime* donne pour mission aux Chambres départementales d'agriculture de codifier les usages locaux à caractère agricole.

* *En annexe*

Pour mener à bien l'actualisation du recueil de 1955, la Chambre d'agriculture a constitué une commission présidée par M. TRANCART Hubert, représentant le Président de la Chambre d'agriculture M. POULAIN Jean-Luc, composée de :

- M. TRANCART Hubert, Président de la commission de travail
«Recueil des usages locaux de l'Oise»
- Mme AELVOET Martine, Assesseur Tribunal Paritaire des baux ruraux
- Maître DAGOIS-GERNEZ Marie-Christine, Avocat
- M. DEHAUDT Alain, ADIL 60, Directeur
- M. DUCHATEL Guy, Assesseur Tribunal Paritaire des baux ruraux
- Maître DUMARS François, Union des Maires de l'Oise
- Maître DUPEUX Pierre, Avocat
- M. DEWULF Roger, Assesseur Tribunal Paritaire des baux ruraux
- Mme FERTE Chantal, Présidente section « bailleurs » de la FDSEA Oise
- Mme FEUTRIE Sylvie, Assesseur Tribunal Paritaire des baux ruraux
- Mme FREMY Anne, Conseil départemental de l'Oise
- M. GEROUT Benoit, Jeunes Agriculteurs de l'Oise
- M. GOSSEIN Philippe, Expert Foncier et Agricole
- M. HEMERYCK Hervé, Conseiller agricole de la Chambre d'agriculture de l'Oise
- M. LAROCHE Pascal, Président du Syndicat de la Propriété Privée Rurale de l'Oise
- Mme LEFEBVRE Pascaline, DDT Oise
- M. LHOMME Didier, DDT Oise
- Mme LIARD Judith, Chargée d'études juridiques de la Chambre d'agriculture de l'Oise
- M. LOIRE Maurice, Assesseur Tribunal Paritaire des baux ruraux
- SELARL de LANGLADE représentée par Maître LOMBARDO Caroline, Avocat
- Mme MELIS-DOUAY Marie-Laure, Assistante Juridique Chambre d'agriculture de l'Oise
- M. MERY Jérôme, Fédération des Chasseurs
- M. PARMENTIER Jean-Louis, Chambre des Experts fonciers agricole de Picardie
- Mme PIERRARD Sylvie, DDT Oise
- Mme PONS Céline, Assistante Chambre d'agriculture de l'Oise
- Mme PILLON Marie, Conseillère Bois et Forêt Chambre d'agriculture de l'Oise
- M. RICHARD Etienne, Géomètre-Expert DPLG - géomètre remembreur
- M. ROLAND Luc, Président Section «fermiers» de la FDSEA de l'Oise
- Mme SILVERT Valérie, Géomètre-Expert DPLG – expert de justice
- Mme SUTRA Florence, Conseil départemental de l'Oise
- Maître VAN OVERBEKE Christophe, Chambre des Notaires de l'Oise
- M. WAFFELAERT Arnaud, Juriste FDSEA Oise

MOT DU PRÉSIDENT

Je tiens à remercier, au nom de la Chambre d'Agriculture, l'ensemble des membres de cette commission pour leur implication dans ce travail minutieux de réactualisation des usages locaux de l'Oise et particulièrement M. Hubert TRANCART, Marie-Laure MELIS et Judith LIARD. La commission s'est efforcée d'enregistrer fidèlement les usages existant actuellement : l'usage est un fait, il se constate mais ne s'invente pas.

Le recueil de la Chambre d'agriculture présenté aujourd'hui est un vrai travail d'équipe et apportera, je l'espère, au public un instrument utile dans de nombreux cas.

Jean-Luc POULAIN

Président de la Chambre d'agriculture de l'Oise

Les travaux de la commission ont été présentés aux membres de la Chambre puis après avoir reçu l'approbation de la Chambre lors de sa session du 26 novembre 2015 et après avoir été homologués par la Commission consultative des baux ruraux le 2 février 2016. Ils ont fait l'objet d'une validation par le Conseil départemental dans sa session du 16 juin 2016.



TABLE DES MATIÈRES

PREMIÈRE SECTION - Bois - Arbres et Haies

- **BOIS, TAILLIS**
- **EMONDE DES ARBRES**
- **DISTANCE POUR LES PLANTATIONS D'ARBRES**
- **HAIES VIVES ET HAIES MITOYENNES**

DEUXIÈME SECTION - Eaux courantes

- **COURS D'EAU NON DOMANIAUX**
- **FOSSES ET MARES**

TROISIÈME SECTION - Rapports de voisinage

- **CLOTURES**
- **TALUS**
- **CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX SUSCEPTIBLES DE NUIRE AUX PROPRIÉTÉS VOISINES**
- **PASSAGE ET SENTIER**
- **ECHARDONNAGE**
- **BORNES**

QUATRIÈME SECTION - Baux de maisons et dépendances et baux de chasse

- **DURÉE DE CES LOCATIONS**
- **ENTRÉE ET FIN DE JOUISSANCE**
- **TERMES DE PAIEMENT**
- **CONGÉ, ÉCRITEAU**
- **TACITE RECONDUCTION**
- **OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES ET DES LOCATAIRES**
- **ENTRETIEN DES JARDINS**

CINQUIÈME SECTION - Locations de biens ruraux

- **LE STATUT DU FERMAGE ET LE CONTRAT-TYPE DE BAIL À FERME**
- **LES LOCATIONS DE PETITES PARCELLES**
- **USAGES CONCERNANT TOUTES LES LOCATIONS DE BIENS RURAUX**

SIXIÈME SECTION - Echange de culture

SEPTIÈME SECTION - Bêtes en pension

HUITIÈME SECTION - Maturité des fruits

NEUVIÈME SECTION - Glanage

ANNEXES

I - Charte des bonnes pratiques pour l'entretien régulier des cours d'eau du 2 décembre 2014

II - Arrêté préfectoral du 25 septembre 1990 - Superficie maximum des parcelles

III - Arrêté préfectoral relatif aux améliorations apportées par le preneur - Barème départemental d'amortissement du 27 septembre 1990

IV - Arrêté préfectoral relatif aux échanges de culture du 25 septembre 1990

V - Articles du code civil et du code des procédures civiles d'exécution

- Articles du code rural et de la pêche maritime

GLOSSAIRE



PREMIÈRE SECTION

Bois - Arbres et Haies

1

Les règles ci-dessous énoncées sont susceptibles de s'appliquer à tout type d'espace boisé privé qu'il s'agisse de bosquets, bois ou forêts.

Cependant, il convient de noter que les forêts soumises à un plan simple de gestion ou au code de bonnes pratiques sylvicoles ou au règlement type de gestion relèvent d'obligations dépassant le cadre des usages locaux. Elles sont également soumises au respect du code de l'environnement, du code de l'urbanisme et du code de la voirie routière. La présente section ne traite pas de la question des défrichements.

Paragraphe 1

■ BOIS, TAILLIS**

Article 1 : La fertilité et la nature du sol règlent généralement l'ordre et l'importance des coupes des bois, **taillis****, au reste la coupe des taillis est généralement fixée par le bail. Lorsqu'il n'existe pas de convention spéciale, on coupe généralement tous les neuf (9) à quinze (15) ans, dans la limite de l'accroissement annuel cumulé.

Article 2 : Les coupes des bois taillis se font du 1^{er} novembre au 15 mars, les bois coupés doivent être enlevés dans de bonnes conditions climatiques. Les propriétaires des parcelles traversées doivent être prévenus au préalable.

Article 3 : Les **osiers**** sont coupés tous les ans.

Article 4 : Il est d'usage de laisser dans les coupes de taillis des **baliveaux**** de réserve. Ils sont choisis parmi les plus beaux et sont distancés sur toute la superficie à peu près également. Lorsque le taillis est composé de plusieurs essences, ils sont pris de manière à conserver, autant que possible, la nature du bois.

**** voir glossaire**

Paragraphe 2

■ ÉMONDE** DES ARBRES

Article 5 : Les produits annuels des arbres fruitiers auxquels les usufruitiers ont droit, sont, outre les fruits, les branches mortes, cassées ou nuisibles, et les bois qui proviennent de la taille et du nettoyage.

Pour les arbres forestiers, les produits annuels consistent dans les branches mortes ou cassées. Les produits périodiques sont des branches provenant de l'**émondage**** des arbres forestiers. Dans les haies, cet ébranchage se fait en même temps que la taille des haies.

Article 6 : L'**ébranchage**** se fait après cinq (5) ans pour les **bois durs****, et trois (3) ans pour les **bois tendres****. Il se fait aux deux tiers de la hauteur pour les arbres à **hautes tiges**** ; et complètement pour les **arbres étêtés****. Il doit être exécuté par les soins de l'usufruitier.

Paragraphe 3

■ DISTANCE POUR LES PLANTATIONS D'ARBRES

Article 7 : A défaut d'usages particuliers qui ne peuvent en aucun cas être en contradiction avec la loi, on se conforme aux règles générales du code civil et au code de la voirie routière, ainsi qu'au règlement de la voirie départementale et aux règlements de voirie communale.

Article 8 : Les arbres en espaliers ne peuvent être plantés sans distance que contre un mur séparatif, à l'exclusion de tout autre genre de clôture, et encore faut-il que le mur soit, ou mitoyen, ou appartenant à l'utilisateur.

Pour les autres clôtures, la distance à observer est d'un demi-mètre (0m50) pour les arbres ou arbustes inférieurs à deux (2) mètres de hauteur et deux (2) mètres si la hauteur des arbres est supérieure à deux (2) mètres (article 671 du code civil).

Les bois et les taillis lorsqu'ils avoisinent un autre bois ou taillis, sont plantés à un demi-mètre (0m50) de la ligne séparative.

Toutefois, lorsque le voisin transforme son bois ou taillis en un autre mode de culture, l'autre voisin ne peut plus planter d'arbres à une distance moindre de 2 mètres, il peut seulement conserver ceux existants qui sont trentenaires sans pouvoir les remplacer autrement qu'à distance légale (article 672 du code civil).

Les **osiers****, les arbres **aquatiques**** et les saules têtards sont toujours plantés à un demi-mètre (0m50) des terrains voisins, mais conformément à la loi, (article 673 du code civil) leurs branches ne peuvent s'étendre au-delà de la ligne de division, ni s'élever à plus de deux (2) mètres. Ils sont coupés chaque fois que c'est nécessaire.

**** voir glossaire**

Paragraphe 4

■ HAIES VIVES** ET HAIES MITOYENNES

Article 9 : Le propriétaire ou l'usufruitier est autorisé, lors de la taille de sa haie, à pénétrer sur le terrain voisin, en principe pour procéder à deux tailles par an. Il doit recueillir au préalable l'accord du propriétaire concerné.

Article 10 : Toutes les haies non mitoyennes ont une hauteur allant d'un mètre trente centimètres (1m30) à un mètre cinquante centimètres (1m50), et ne peuvent, en aucun cas, dépasser deux mètres. Cela ne s'applique, toutefois, pas aux haies implantées à plus de deux (2) mètres de la limite séparative.

Article 11 : Les haies mitoyennes ont également une hauteur variant de un mètre trente centimètres (1m30) à un mètre cinquante centimètres (1m50) et ne peuvent dépasser deux mètres. La taille est faite deux fois par an, au printemps et en automne, pour les haies entre cours et jardins. Une seule fois en automne pour les autres haies*.

Dans les régions herbagères, il est d'usage de laisser pousser le bois à une hauteur non limitée, pour le couper et le botter tous les six (6) ans et neuf (9) ans au plus, en vue de protéger les animaux contre la violence des vents.

** Ces usages ne s'appliquent pas, néanmoins, aux exploitants agricoles percevant des aides PAC soumis à l'arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE) qui interdit la taille des haies et des arbres entre le 1er avril et le 31 juillet.*

Article 12 : Chaque propriétaire de haie mitoyenne **élague**** de son côté et sur toute la longueur de sa propriété. Le haut de la haie est coupé également par moitié. Les propriétaires jouissent en commun de la haie dans toute sa longueur.

**** voir glossaire**

Avant d'appliquer ces dispositions aux fossés et aux cours d'eau, les parties doivent s'informer sur la nature juridique exacte des cours d'eau. Pour ce faire, afin de respecter les prescriptions en vigueur, notamment au regard de la directive cadre européenne sur l'eau et de la loi sur l'eau, il convient de prendre l'attache des services chargés de la police de l'eau pour ne pas être en infraction.

Paragraphe 1

■ COURS D'EAU NON DOMANIAUX

Article 13 : L'entretien se fera dans le respect du code de l'environnement et selon les orientations et le règlement du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ainsi que les plans pluriannuels de restauration et d'entretien des cours d'eau et des règlements en vigueur (cf. : **charte des bonnes pratiques pour l'entretien régulier des cours d'eau**)*.

Pour les cours d'eau non navigables, l'entretien des berges et l'entretien régulier du cours d'eau incombent à chaque propriétaire riverain pour la longueur des rives possédées et la demi-largeur des cours d'eau.

Paragraphe 2

■ FOSSES ET MARES

FOSSES**

Article 14 : Les usages ne déterminent ni la largeur, ni la profondeur des fossés mitoyens ou autres. Il est recommandé aux usagers d'ouvrir ou de curer les fossés ou rigoles régulièrement de façon à assurer l'écoulement normal des eaux.

Article 15 : Celui qui fait ouvrir un fossé sur son fonds laisse du côté du fonds voisin et au-delà de l'ouverture du fossé une distance de cinquante (50) centimètres sur toute la longueur du fossé. Le fossé est creusé en talus du côté du voisin sous un angle de 45 degrés. Le nettoyage et le faucardage sont à la charge de l'usager et doivent être faits au moins une fois par an. Les interventions de **faucardage**** et autre élimination pour éviter les obstructions de fossés sont à mener de préférence en dehors des périodes de reproduction des espèces présentes. Le curage peut être mené lorsqu'il devient nécessaire (tous les cinq à dix ans) en suivant des méthodes douces et par tronçons, lorsque le fossé est à sec. La vase issue du **curage**** peut être étalée pour favoriser la reprise de la végétation.

** voir glossaire

* annexe



DEUXIÈME SECTION

Eaux courantes

MARES

Article 16 : L'entretien des mares s'effectue conformément au SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) et au SDAGE (schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux) ainsi qu'aux lois en vigueur. L'entretien régulier et le nettoyage des mares incombent à l'utilisateur, celui-ci en fin de jouissance doit les rendre dans l'état où il les a reçues. La récolte des roseaux et des plantes aquatiques provenant du **faucardage**** appartient à l'utilisateur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux mares qui sont des réserves d'eau naturelle pour l'incendie.



TROISIÈME SECTION

Rapports de voisinage

3

Paragraphe 1

■ CLOTURES, GRILLAGES

Article 17 : Celui qui entoure sa propriété d'un grillage ou de rangées de fils de fer ou de ronces artificielles ou de clôtures électriques peut clore à la limite de sa propriété. Mais en présence d'animaux pouvant passer la tête à travers la clôture, cette clôture devra être en retrait de cinquante centimètres (50 cm) par rapport à la limite de propriété. L'implantation de la clôture doit être faite de façon à ce que les animaux ne puissent pas manger l'herbe du fonds voisin. Toutefois, les noeuds et les fils doivent être apposés sur la face intérieure des poteaux.

■ MURS DE CLOTURE

Article 18 : Aux termes de l'Art. 663* du code civil, chacun peut contraindre son voisin dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins.

Cette obligation de clore d'origine légale n'existe pas dans les communes rurales (1) où chacun peut, en principe, clore son terrain comme il souhaite, sous réserve, toutefois, des prescriptions édictées en matière d'urbanisme.

Lorsque la hauteur des murs de clôture n'est pas imposée par des documents d'urbanisme, l'usage s'établit d'édifier un mur d'une hauteur minimum d'un mètre quatre-vingt centimètres (1m80) à deux mètres vingt centimètres (2m20) maximum comprenant le **chaperon**** au-dessus du sol du côté le plus élevé. Cela ne s'applique qu'aux fonds bâtis et aux cours et jardins.

(1) La distinction entre localités rurales et villes et faubourgs est une question de fait que les tribunaux apprécient librement.

Article 19 : En raison de la diversité des matériaux, l'épaisseur reste libre pourvu que la solidité soit assurée. Les murs doivent être construits en matériaux durs.

Article 20 : Le mur ayant son chaperon avec égout seulement du côté du propriétaire de ce mur est placé à fin d'héritage**.

** voir glossaire

* annexe

Paragraphe 2

■ TALUS

Article 21 : A défaut de titre, le talus appartient au propriétaire du fonds supérieur qu'il soutient.

Paragraphe 3

■ CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX SUSCEPTIBLES DE NUIRE AUX PROPRIÉTÉS VOISINES

Article 22 : Il n'existe aucun règlement ni usage fixé pour les distances à observer ou pour les travaux à faire dans les édifications de constructions énoncées à l'article 674 du code civil*.

Toutefois, les puits d'infiltration sont réglementés par le code de l'environnement. Depuis la généralisation de l'emploi des ciments, l'usage est de diminuer l'épaisseur des murs qui ont des enduits en mortiers de ciment ou qui sont bétonnés.

Le propriétaire qui édifie une construction sur son fonds a obligation de garantir le voisin de tout inconvénient.

■ TOUR D'ÉCHELLE**

Article 23 : L'usage autorise le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment à installer momentanément sur le fonds voisin une échelle ou un échafaudage adapté en vue de procéder aux travaux de toitures et aux travaux de réparation, à condition d'en aviser le voisin dans un délai raisonnable. Les lieux doivent être remis dans leur état initial.

Paragraphe 4

■ PASSAGE ET SENTIER SUR PROPRIÉTÉ PRIVÉE

Article 24 : Il s'agit de servitudes discontinues qui ne peuvent être établies que par titre.

Quand elles existent, l'usage admet la largeur suivante :

- cinq mètres pour permettre, notamment, le passage des voitures et des engins agricoles.

Les ouvertures de portes et fenêtres sont tolérées sur un passage ou sentier communal.

Paragraphe 5

■ ECHARDONNAGE

Article 25 : Le propriétaire ou l'utilisateur ne doit pas laisser se développer les chardons (chardons des champs ou *Cirsium arvense*), qui doivent être détruits avant floraison pour éviter leur propagation aux fonds voisins.

Paragraphe 6

■ BORNES

Article 26 : Les bornes existantes doivent être respectées et maintenues.

** voir glossaire

* en annexe



QUATRIÈME SECTION

Baux de maisons et dépendances et baux de chasse

4

Article 27 : Depuis quelques années, de nombreux textes législatifs sont intervenus concernant les locations de maisons. Aussi, nous nous bornons au rappel de quelques usages qui ne seront applicables que dans le silence des textes et réglementations particulières.

Paragraphe 1

■ DURÉE DE CES LOCATIONS

Article 28 : Les locations verbales, les mises à disposition à titre onéreux de maisons d'habitation avec ou sans jardin, d'appartements, caves, écuries, remises, hangars, granges, greniers, garages, jardins et terres à jardinage sont faites pour le temps contractuel et à défaut pour un délai d'un an. Toutefois, lorsque la location verbale concerne une chambre d'hôte, un gîte, une location meublée, la durée de la location est censée être faite au mois lorsque le loyer est payé au mois et à la semaine lorsque le loyer est payé à la semaine. Les baux de chasse verbaux sont faits pour un délai d'un an.

Paragraphe 2

■ ENTRÉE ET FIN DE JOUISSANCE

Article 29 : Pour les conventions (hors secteurs réglementés) portant sur les maisons et bâtiments, la jouissance dont l'entrée n'a pas été fixée par les parties commence le 1^{er} et le 16 du mois qui suit la location.

Article 30 : En ce qui concerne les jardins loués séparément, la jouissance commence le 11 novembre et se termine le 10 novembre suivant.

Pour les baux de chasse, la jouissance commence le 1^{er} juillet pour se terminer le 30 juin suivant.

Paragraphe 3

■ TERMES DE PAIEMENT

Article 31 : Pour les locations meublées, pour les jardins, autres biens ruraux et dépendances, le loyer est payable d'avance.

Paragraphe 4

■ CONGÉ, ÉCRITEAU

Article 32 : Le congé doit être donné trois mois avant l'expiration de l'année pour les maisons, bâtiments et dépendances qui se louent à l'année. Le congé est de six mois quand il s'agit de caves, écuries, remises, hangars, granges, greniers et jardins loués séparément. Le congé est d'un mois pour les locations mensuelles et d'une semaine pour les locations à la semaine.

Dans le cas d'un bail de chasse verbal ou si le bail écrit ne contient aucune disposition sur la dénonciation du bail, le congé doit être donné avant le 31 août (de l'année n) pour que le droit de chasser puisse être repris la campagne suivante qui commence le 1^{er} juillet de l'année suivante (de l'année n + 1).

Article 33 : Il est d'usage général que le propriétaire a la faculté de faire apposer, aussitôt que le congé a été donné ou reçu, un écriteau indiquant que la maison ou l'appartement est à louer ou à vendre.

Article 34 : Pendant le délai de congé, le locataire doit laisser visiter la maison ou l'appartement par les personnes qui désirent louer ou acheter et qui sont autorisées par le propriétaire à faire cette visite.

A défaut de jours et heures convenues entre les parties, les visites ont lieu de quinze (15) à dix-sept (17) heures durant deux jours par semaine, au choix des locataires.

Paragraphe 5

■ TACITE RECONDUCTION

Article 35 : Si l'occupant est laissé en jouissance, il s'opère une reconduction tacite pour une durée égale.

Toutefois, cela ne s'applique pas aux chambres d'hôtes, gîtes, locations d'une durée inférieure à un mois.

En cas de bail de chasse verbal, sans dénonciation du bail, la reconduction du bail s'opère tacitement pour une durée d'un an.

En cas de bail de chasse écrit et en l'absence de disposition prévue à cet effet, le renouvellement s'opère de manière tacite pour la durée prévue par le bail à défaut d'accord amiable entre les parties.

Paragraphe 6

■ OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES ET DES LOCATAIRES

Article 36 : Les arrêtés et règlements de police ont depuis quelques années fortement limité les usages locaux en cette matière.

Article 37 : 1 - Balayage et le déneigement

Le balayage et le déneigement s'imposent à tout propriétaire ou locataire de maisons, bâtiments, cours, jardins et terrains qui bordent la voie publique. Il est d'usage que le locataire exécute ces charges comme substitué aux obligations du propriétaire.

Article 38 : Lorsqu'une maison est habitée par plusieurs locataires ou occupants, le balayage incombe uniquement aux locataires du rez-de-chaussée, et chacun pour la partie de la voie publique longeant les locaux, bâtiments et terrains occupés par eux ainsi que l'accès au rez-de-chaussée.

Article 39 : Si le propriétaire habite une partie de la maison, le balayage et l'entretien des escaliers sont à sa charge, et lorsqu'il ne demeure pas dans la maison, les escaliers et corridors et les accès sont balayés et entretenus par les locataires ou les occupants d'un même étage, chacun à son tour de rôle et à la semaine.

Article 40 : 2 - Ramonage

Les locataires ou les occupants sont tenus, au moins une fois dans l'année chacun pour ce qui le concerne, du ramonage des cheminées et du nettoyage des appareils de chauffage.

Article 41 : 3 - Réparations locatives

L'article 1754 du code civil* met à la charge des locataires, des réparations locatives ou de menu entretien, c'est-à-dire les réparations à faire :

- Aux **âtres**, **contre-coeurs****, **chambranle****, tablettes des cheminées ou recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation à la hauteur d'un mètre ; aux pavés et carreaux des pièces.

- Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents extraordinaires ou de force majeure : aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermetures de boutiques, gonds, targettes et serrures ; il est d'usage que les locataires soient tenus notamment des réparations à faire.

- Aux parquets et bois des appartements, aux parquets ou encadrements des glaces, dessus des portes et tableaux, aux peintures, aux papiers de tenture des appartements, déchirés ou gravement endommagés, aux rampes des escaliers, aux lambris d'appui ou de hauteur, tablettes des armoires, placards et autres menuiseries, lorsqu'ils sont brisés ou endommagés, aux tringles de fer des croisés et alcôves, aux croissants et patères, aux sonnettes, aux balcons et grilles en fer, aux éviers et grilles pour filtrer les eaux de lavage ; aux poulies des puits, des citernes, des greniers, à leurs chapes, cordes, chaînes et mains de fer, aux pistons de pompes, aux tringles qui les font mouvoir et aux balanciers, à l'intérieur des bassins et citernes, et aux treillages des jardins, aux barrières, aux ornements de sculpture s'ils ont été brisés par quelque heurt, aux dorures détériorées par le fait du locataire, aux tuyaux à gaz et au compteur, aux tuyaux à eau lorsqu'ils sont crevés par la gelée, puisque le locataire est présumé en faute pour ne pas les avoir vidés à temps.

Il doit aussi l'entretien des installations de chauffage central, d'eau, d'électricité et de gaz. Il doit faire procéder à l'entretien des mares, bassins et citernes, l'entretien des installations d'assainissement et au curage et entretien des fossés.

Dans le cas où il a fait faire à ses frais des peintures, poser des papiers de tenture, le locataire doit les laisser sans indemnité, mais il n'a pas le droit de les détériorer volontairement. Il doit reboucher convenablement les trous faits dans les murs par les clous de tableaux, glaces, etc... Il répond toujours de ce qui a été dégradé par sa faute.

Il doit laisser à sa sortie les carrelages lavés, les parquets balayés et même cirés s'ils étaient cirés à son entrée en jouissance, les portes lavées.

La maison doit être, à la sortie du locataire, laissée dans un état de propreté convenable et suffisant.

Si le locataire a installé avec le consentement du propriétaire, le chauffage, l'eau, le gaz ou l'électricité, il doit laisser l'installation fixe, mais le propriétaire doit l'indemniser pour sa valeur, par simple accord ou par experts.

Article 42 : Lorsque le même immeuble est occupé par plusieurs locataires, le propriétaire est tenu des réparations relatives aux locaux et matériels destinés à l'usage commun, à moins qu'il n'établisse que les dégradations proviennent du fait de l'un des locataires.

** voir glossaire

* annexe

Paragraphe 7

■ ENTRETIEN DES JARDINS

Article 43 : L'entretien d'un jardin est à la charge du locataire. Il comprend la taille des haies vives et la tonte des gazons, les soins à donner aux clôtures, l'entretien des bordures et plates-bandes.

Les plants d'asperges doivent être conservés.

Les arbres et arbustes doivent être taillés régulièrement et rendus, à la fin du bail, en même nombre et en mêmes espèces qu'ils ont été trouvés au commencement du bail.

S'il en meurt quelques-uns, le locataire remplace seulement les jeunes arbres de un an de plantation, les autres appartiennent au propriétaire qui les remplace et garde le bois.

Toutefois, le locataire doit remplacer les arbres et arbustes morts par sa faute.

Le preneur d'un jardin potager a l'obligation de le fumer suffisamment et régulièrement selon la réglementation en vigueur, de curer et nettoyer les fossés ainsi que les conduits d'arrosage ou de drainage, au moins une fois dans l'année.

Le locataire ne peut prétendre au moment de son départ, au remboursement d'aucune dépense faite dans le jardin ni à aucune récolte de fruits, grains ou légumes qui ne pourraient se faire qu'après sa sortie.



CINQUIÈME SECTION

Location de biens ruraux

5

Paragraphe 1

■ LE STATUT DU FERMAGE ET LE CONTRAT-TYPE DE BAIL A FERME

Article 44 : L'application du statut du fermage dans les articles L411-1 au L 418-5 du code rural et de la pêche maritime a réduit considérablement le champ d'application des usages locaux en matière de baux de ferme.

Par ailleurs, la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux a rédigé un bail-type qui résume **l'essentiel des usages** existant dans l'Oise, concernant les fermages.

Article 45 : Contrat type de bail à ferme dans le département de l'Oise. En application de l'article L 411-4 du code rural et de la pêche maritime*.

* *en annexe*

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

PREFECTURE DE L'OISE

Arrêté préfectoral fixant le contrat type de bail à ferme
Le Préfet de l'Oise
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le code rural relatif aux baux ruraux et notamment l'Article L 411-4,
VU l'avis émis par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux en date du 24 septembre 2004,
VU l'arrêté préfectoral portant délégation de signature à M. Jean-Michel PATRY, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de l'Oise, en date du 3 janvier 2005,
SUR proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de l'Oise,

ARRETE

Article 1^{er} : Est approuvé pour le département de l'Oise, tel qu'annexé au présent arrêté, le contrat type de bail à ferme visé par l'article L 411-4 du Code Rural.

Article 2 : Est annulé le contrat-type de bail à ferme établi le 30 mars 1978.

Article 3 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, 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.

Beauvais, le 1^{er} FEV 2005

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME
Dans le département de l’Oise
En application de l’article L 411-4 du Code Rural

Entre les soussignés :

Désignation des parties : prénoms, noms, profession, date et lieu de naissance et adresse

Il est convenu d’un bail à ferme aux conditions suivantes :

ARTICLE 1 – DESIGNATION

A. Les bâtiments ci-après désignés : *(Commune, département, adresse, énumération et description sommaire)*

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

B. Les parcelles de terre et herbages ci-après désignées : *(Commune et département, lieudit, section, numéro et contenance, nature et classe cadastrale)*

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Tels que les dits immeubles s’étendent et se comportent, avec toutes leurs dépendances sans exception, ni réserve, mais sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excèderait-elle un vingtième devant faire la perte ou le profit du preneur.

ARTICLE 2 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi, contradictoirement et à frais communs, dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Il constatera, avec précision, l'état des bâtiments et celui des terres, ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années. Passé ce délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

ARTICLE 3 – DUREE

Ce bail est conclu pour une durée de années entières et consécutives à compter du pour venir à échéance à mesure de l'enlèvement des récoltes à faire en et au plus tard le 31 décembre de cette dernière année.

ARTICLE 4 – RENOUVELLEMENT

A défaut de congé valablement notifié par l'une ou l'autre des parties, le bail se renouvellera de plein droit pour une nouvelle durée de neuf années, aux clauses et conditions du bail initial, sous réserve de fixation par le Tribunal paritaire en cas de désaccord sur ce prix.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 411-64, le bailleur pourra refuser le renouvellement ou le limiter à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf pour le preneur à solliciter l'autorisation de céder le bail à son conjoint ou à un descendant dans les conditions de l'article L 411-35 du Code Rural.

En application de l'article L 411-6 du Code Rural, le preneur sera tenu éventuellement d'accepter, lors du renouvellement, l'introduction dans le bail d'une clause de reprise sexennale.

ARTICLE 5 – DROIT DE REPRISE

A l'expiration du contrat, le bailleur ne pourra reprendre le bien loué qu'en vue de le mettre en valeur personnellement ou de le faire exploiter par son conjoint ou un de ses descendants. Le bénéficiaire de la reprise doit satisfaire aux conditions énoncées aux articles L 411-58 et suivants du Code Rural.

Un congé doit être adressé dans les formes et délai mentionnés à l'article L 411-47 du Code Rural.

A condition d'être à moins de cinq ans de l'âge de la retraite, le preneur peut, dans les conditions définies à l'article L 411-58 du Code Rural, paralyser les effets de la reprise jusqu'à sa cessation d'activité.

ARTICLE 6 – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Ce bail est soumis aux dispositions du statut du fermage, aux usages locaux demeurés valables et notamment aux clauses et conditions suivantes :

1. Jouissance

Le preneur jouira des biens loués en bon père de famille et en agriculteur soigneux et actif, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou dégradations.

Il occupera la maison d'habitation par lui-même ou sa famille, ses préposés ou salariés.

2. Empiètements – usurpations

Le preneur s'opposera à tous les empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le bailleur de tous ceux qui pourraient se produire, dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3. Destination et usage agricole des lieux

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qui est strictement agricole.

Cependant, en cours de bail, il pourra modifier ou étendre ses activités pourvu qu'elles restent agricoles, aux sens de l'article L 311-1 du Code Rural, et sans compromettre la bonne exploitation des biens loués, ni leur porter préjudice.

Sous réserve du respect des règlements en vigueur, il pourra dans les conditions fixées à l'article L 411-29 et notamment, à défaut d'accord amiable, après en avoir informé le bailleur au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception, procéder au retournement des parcelles en herbe ou à la mise en herbe des parcelles de terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation.

Il pourra, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens cultureux non prévus au bail. A défaut de clause ou de convention contraire, le preneur ne pourra prétendre en fin de bail à une indemnité du fait de ces transformations.

4. Réparations locatives ou de menu entretien

Le preneur devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni par force majeure.

5. Grosses réparations - reconstruction

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du propriétaire si elles ne sont la conséquence du défaut d'entretien du preneur ; ce sont les réparations autres que celles locatives expressément visées par l'article L 415-4 du Code Rural.

En cas de destruction d'un bâtiment loué, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation, en application de l'article L 411-30 du Code Rural, le bailleur sera tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance.

Si les frais de reconstruction excèdent le montant de l'indemnité d'assurance, le bailleur, conformément au dit article, pourra prendre en charge l'intégralité de la dépense, en demandant au preneur une augmentation de fermage. En cas de désaccord sur la modification demandée, elle sera fixée par le Tribunal paritaire, saisi par la partie la plus diligente.

Le preneur pourra également décider de participer au financement des travaux de reconstruction ; dans ce cas, à l'expiration du bail, il aura droit à une indemnité déterminée dans les conditions fixées aux articles L 411-69, L 411-70 et L 411-71 du Code Rural.

6. Assurances

L'assurance incendie, ainsi que tempête et ses conséquences, des bâtiments loués, reste à la charge du bailleur. En cas de sinistre, il devra consacrer les sommes versées par l'assurance à la reconstruction, dans les conditions de l'article L 411-30 ainsi qu'il est indiqué à l'article 5 ci-dessus.

Le preneur devra assurer contre l'incendie, la tempête et les dégâts des eaux pour une somme suffisante, les biens meubles, le cheptel, les récoltes et tous biens garnissant la ferme, ainsi que le recours des propriétaires.

7. Cas fortuits

Le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni diminution de fermage pour cause de grêle, sécheresse, inondations, coulures, fléaux de guerre et autres cas fortuits ordinaires et extraordinaires, prévus ou imprévus, pouvant détruire tout ou partie des récoltes.

8. Travaux et améliorations – mise aux normes

Le preneur pourra, après notification ou autorisation du bailleur, dans les conditions prévues par l'article L 411-73 du Code Rural, effectuer des améliorations sur le fond loué. Il aura droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L 411-71 du Code Rural.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, les parties peuvent convenir amiablement de la désignation d'un expert en matière agricole.

Les travaux imposés par l'autorité administrative, notamment pour la mise aux normes des installations et bâtiments d'exploitation, pourront faire l'objet d'un accord écrit et préalable qui fixera les modalités d'indemnisation du preneur qui en aura assumé régulièrement la charge compte tenu des aides ou subventions obtenues.

De convention expresse pendant le cours du bail, les améliorations effectuées par les preneurs sur le fonds, dans le respect des procédures légales, resteront leur propriété, quelle que soit la nature de ces travaux et agencements.

En cas de transmission familiale ou sociétaire du bail, en application des articles L 411-38 et L 411-35 du Code Rural, ou en cas de mise à disposition des biens loués, conformément à l'article L 411-37 du même code, ces améliorations pourront être cédées, conformément à l'article L 411-75 du Code.

9. Arbres

Le preneur aura droit aux émondes selon les dispositions des usages locaux. A défaut de convention contraire, il disposera des fruits. Il entretiendra, soignera et protégera les arbres fruitiers existant lors de son entrée dans les lieux. Le bois et les arbres morts appartiendront au preneur, à charge pour lui d'en assurer l'évacuation.

10. Talus – fossés – haies - clôtures

Le preneur maintiendra les talus et les clôtures limitrophes des voisins, en bon état ; les haies devront être taillées régulièrement selon les usages en vigueur.

Il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du bailleur.

Conformément à l'article L 411-28, alinéa 2, du Code Rural, le preneur notifiera son projet au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

Le bailleur disposera d'un délai de deux mois à compter de la date d'avis de réception pour s'opposer, par écrit, à ce projet. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaudra accord de ce dernier.

En cas de désaccord, le preneur pourra saisir le Comité technique départemental dans les conditions fixées par l'article L 411-73-I-3 relatif aux travaux d'amélioration.

11. Cours – chemins privés

Afin de satisfaire aux besoins de l'exploitation, le preneur entretiendra en bon état d'usage les cours et chemins privés de la ferme dont il a l'usage exclusif et participera à l'entretien des autres cours et chemins.

12. Cultures des terres et prairies

Le preneur exploitera les terres louées en bon père de famille en temps et en saisons convenables.

Pour ce qui concerne les prairies, il les maintiendra constamment en bon état de fauche, notamment en répandant les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles qui pourraient y croître.

13. Chasse

Le droit de chasse appartient au bailleur pour lui-même et les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou céderait.

Le droit de chasser pourra être exercé personnellement par le preneur, sans qu'il ne puisse ni le céder, ni le donner.

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DU BAIL ET MODES DE JOUISSANCE

1. Cession et autorisation

Toute cession de son droit au présent bail et toute sous-location, même partielles, sont interdites au preneur.

Toutefois, et par exception, il pourra, conformément à l'article L 411-35 du Code Rural, avec l'agrément préalable du bailleur, céder son droit au présent bail ou y associer son conjoint participant à l'exploitation ou l'un de ses enfants ou petits-enfants ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. En cas de refus du bailleur de donner son agrément, le preneur pourra en appeler au Tribunal paritaire.

Les améliorations faites sur le fonds par les preneurs sortants, à condition d'être de nature à leur permettre de prétendre au terme du bail à l'octroi de l'indemnité prévue par l'article L 411-69 du Code Rural, pourront être cédées au preneur entrant qui, en contrepartie, sera subrogé dans les droits de son prédécesseur vis-à-vis du bailleur.

2. Apport à une société

Tout apport à une société civile d'exploitation ou à un GAEC est subordonné à l'agrément personnel et préalable du bailleur, conformément à l'article L 411-38 du Code Rural.

3. Mise à disposition

En vertu de l'article L 411-37 et L 323-14 du Code Rural, si le preneur est ou devient membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, il pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition.

Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations relatives à cette société dans un délai d'un an après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le bailleur.

4. Echange de jouissance et sous-location de parcelles

Le preneur aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L 411-39 du Code Rural, de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles en vue d'assurer de meilleures conditions d'exploitation. Il devra, au préalable, notifier l'opération au bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

5. Sous-location

Toute sous-location est interdite. Toutefois, conformément à l'article L 411-35, alinéa 3, du code rural, le preneur pourra être autorisé à sous-louer les bâtiments à usage d'habitation.

Cette autorisation devra faire l'objet d'un accord écrit du bailleur.

Les modalités de répartition du loyer de la sous-location entre le bailleur et le preneur, ainsi que les conditions de financement des travaux éventuels et des indemnités en fin de bail seront précisées par cet accord.

Par ailleurs, le bailleur, ou à défaut, le Tribunal paritaire, pourra, conformément à l'article L 411-35, alinéa 3, du Code rural, autoriser le preneur à sous-louer certains bâtiments ou parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois ; dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le preneur et le bailleur, dans une proportion fixée par eux ou, à défaut, par le Tribunal paritaire.

6. Hébergement

Le preneur pourra, conformément à l'article L 411-35, du Code Rural, héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, leurs ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que son conjoint, sans toutefois pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement intérieur des bâtiments, ni aucune extension de construction.

ARTICLE 8 – RESILIATION DU BAIL

A la demande du preneur

Conformément à l'article L 411-33 du Code Rural, le preneur pourra demander la résiliation du bail :

- Si lui, ou des membres de sa famille, indispensables au travail à la ferme, est frappé d'incapacité de travail grave et permanente,
- Si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs membres indispensables au travail de la ferme,
- S'il achète une ferme pour l'exploiter lui-même.
- En vue de la mise en conformité de la structure de son exploitation avec les dispositions du schéma départemental des structures faisant suite à un refus d'autorisation d'exploiter opposé en application des articles L 311-1 et suivants du Code Rural.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L 411-34 du Code Rural, selon que la demande sera ou non formulée neuf mois au moins avant la fin de l'année culturale.

Le preneur pourra également demander la résiliation, notamment :

- S'il atteint l'âge requis pour bénéficier de la retraite, en se conformant aux conditions fixées à l'article L 411-65 du Code Rural et notamment en respectant un préavis de douze mois par rapport à la fin de sa dernière campagne.
- En cas de destruction, par cas fortuit, et de non reconstruction d'un bâtiment loué compromettant l'équilibre économique de l'exploitation, conformément à l'article L 411-30 du Code Rural. Il en sera de même si des événements climatiques ou naturels rendaient le bien loué, ou une partie autonome de celui-ci, définitivement ou durablement impropre à sa destination.
- Au cas où, après un remembrement, la jouissance des biens loués étant diminuée, le preneur n'entendait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article 123-15 du Code Rural.
- Si, suite à une résiliation partielle par le bailleur, pour changement de la destination agricole, le preneur était privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation, conformément à l'article L 411-32 du Code Rural.

A la demande du bailleur

De son côté, le bailleur pourra demander la résiliation du bail s'il justifie de l'un des motifs définis pour le Code Rural, notamment :

- En cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail,
- Deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance rappelant impérativement les termes de l'article L 411-53-1 du Code Rural.
- En cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- Dans les conditions de délais et d'indemnisation prévus à l'article L 411-32 du Code Rural, sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée.
- Dans le respect des conditions de l'article L 411-57 en vue de la construction d'une maison d'habitation pour lui-même ou l'un de ses proches parents ou d'adjoindre des dépendances à un immeuble existant.

ARTICLE 9 – DECES DU PRENEUR

Conformément à l'article L 411-34 du Code Rural, en cas de décès d'un ou des preneurs, le bail continuera au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

Si aucune des personnes visées ci-dessus ne remplit la condition d'exploitation, le bail sera transmis aux héritiers du preneur décédé, selon les règles prévues par le Code Civil. Le bailleur pourra alors s'opposer à cette transmission en résiliant le bail, à charge pour lui d'en faire la demande dans les six mois du décès. Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L 411-34, selon la date à laquelle elle sera formulée par rapport à celle de la fin de l'année culturale.

Les ayants-droits du preneur auront également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur.

ARTICLE 10 – INDEMNITE DE FIN DE BAIL

En application de l'article L 411-69 du Code Rural, si le preneur a, par son travail ou ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué, il aura droit, à sa sortie, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, à une indemnité due par le bailleur. Cette indemnité sera déterminée et réglée selon les modalités fixées par l'article L 411-70 à L 411-78 du Code Rural. Inversement, si, au départ du preneur, il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur aura droit, en application de l'article L 411-72 du Code Rural à une indemnité égale au préjudice subi par lui.

A la demande de la partie la plus diligente, une expertise de sortie pourra être faite, à frais communs, conformément aux dispositions de l'article R 411-15 du Code Rural pour constater l'état des lieux en fin de bail, éventuellement préciser la nature, le coût et la date des améliorations apportées par les preneurs, et faire apparaître, s'il y a lieu, les dégradations du bien loué.

En tout état de cause, il sera tenu compte de la valeur d'usage des aménagements et installations réalisées par le fermier et une indemnité sera due si les investissements effectués conservent une valeur d'utilisation.

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DU BAIL ET MODE DE JOUISSANCE

En application de l'article L 411-11 du Code Rural et des arrêtés préfectoraux en vigueur dans l'Oise, le fermage est fixé comme suit :

- **Pour les bâtiments d'habitation :**

A la somme de Euros, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, l'indice de référence étant le dernier publié à ce jour soit :

- **Pour les bâtiments d'exploitation et les terres :**

A la somme de Euros, se répartissant ainsi,

- Pour les terres : à raison de Euros par hectare, soit pour l'ensemble de la superficie louée Euros.
- Pour les bâtiments : la somme de Euros.

Le montant du fermage sera déterminé chaque année, compte tenu de la variation par rapport à l'indice de base, de l'indice annuel des fermages défini par Monsieur le Préfet de l'OISE, au 1^{er} octobre précédent l'échéance.

L'indice de base visé à l'alinéa précédent est celui du 1^{er} octobre suivant la date d'effet du bail. Le paiement des fermages s'effectuera à terme échu au domicile du bailleur, ou à toute autre endroit désigné par lui, par tous moyens légaux de paiement, le de chaque année et pour la première fois le

A défaut de paiement à cette date persistant huit jours après mise en demeure formulée par lettre recommandée avec avis de réception, les sommes restant dues porteront intérêt au taux légal.

Le bailleur pourra demander le cas échéant, le virement dans les délais impartis d'un acompte sur le fermage lui permettant d'acquitter les taxes foncières grevant le bien loué. Les parties pourront, en fonction de l'importance des fermages, convenir du règlement d'un acompte semestriel.

ARTICLE 12 – MAJORATION DU FERMAGE POUR INVESTISSEMENT

En cas d'investissements, volontaires ou imposés par une personne morale de droit public, réalisés par le bailleur, le fermage pourra être majoré, conformément aux articles R 411-8 et R 411-9 du Code Rural.

ARTICLE 13 – IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra acquitter exactement tous impôts personnels de manière que le bailleur ne puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Les taxes et impôts fonciers grevant le bien loué restent à la charge du bailleur. Toutefois, le preneur remboursera au bailleur la participation aux taxes foncières lui incombant, à savoir la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture (Article L 514-1 code rural) et, en représentation des dépenses afférentes aux voies communales et chemins ruraux, une fraction du montant global de la taxe grevant les biens loués. A défaut de disposition contraire, dont les parties pourront librement convenir, l'article L 415-3 du code rural fixe cette fraction au 1/5^{ème}. En outre, le preneur devra rembourser au bailleur la quote part des frais de confection des rôles.

Toute taxe spécifique relative à la collecte des ordures ménagères affectant le bien loué sera à la charge exclusive du preneur.

ARTICLE 14 – DECLARATION

Le preneur déclare se conformer à la réglementation des structures. Le bailleur reconnaît être informé de la situation d'exploitant, au sens de l'article L 311-6 du Code Rural du preneur qui précise exploiter une superficie totale de

Les parties déclarent que les biens présentement loués ne sont pas situés dans une zone de risques technologiques ou naturels prévisibles au sens de l'article 122-5 du Code de l'environnement. Dans le contraire, afin de satisfaire à l'obligation d'information incombant au bailleur un état des risques encourus fondé sur les informations préfectorales sera annexé aux présentes ou à l'état des lieux.

ARTICLE 15 – FRAIS ET DEPENS

Le montant des frais qui seraient à exposer pour l'établissement de ce bail sont à la charge du preneur.

Fait en exemplaires.

A, Le

Paragraphe 2

■ LES LOCATIONS DE PETITES PARCELLES

Article 46 : Un certain nombre de locations de biens ruraux échappent pourtant en tout ou partie au champ d'application du statut de fermage. Ce sont notamment, dans l'Oise les locations énoncées dans l'Arrêté préfectoral du 25 septembre 1990 mis en annexe* :

Dans l'hypothèse de la publication d'un nouvel arrêté préfectoral, celui-ci se substituera de droit à celui repris dans le présent recueil.

■ LOCATIONS VERBALES - DURÉE DE CES LOCATIONS

Article 47 : Les locations de biens ruraux prévues à l'article 46 précité sont dispensées de l'établissement d'un état des lieux.

Article 48 : Dans le département, la durée des locations verbales est de trois ans pour les terres labourables et d'un an pour les herbages.

■ CONGÉS POUR LES PETITES LOCATIONS

Article 49 : En cas de location verbale, le congé doit être donné par écrit par l'une des parties à l'autre, six mois au moins avant l'expiration de la location, dont la durée est prévue à l'article 48 précédent.

■ TACITE RECONDUCTION

Article 50 : La tacite reconduction a lieu si le propriétaire ne donne pas congé ou si le locataire ne prévient pas le propriétaire et qu'il a recommencé les travaux de labours.

La location est renouvelée tacitement pour une durée de trois ans pour les terres labourables et d'un an pour les herbages.

* *annexe*

Paragraphe 3

■ USAGES CONCERNANT TOUTES LES LOCATIONS DE BIENS RURAUX

Article 51 : Le Statut du fermage et le bail-type départemental ont légalisé presque tous les anciens usages concernant les locations de biens ruraux.

Il reste toutefois encore actuellement quelques usages communs à tous les baux ruraux écrits et verbaux.

■ ENTRÉE EN JOUISSANCE

Article 52 : A défaut de stipulations contraires dans les baux, le preneur, s'il n'y a point de renouvellement, doit laisser à son successeur (bailleur exerçant son droit de reprise ou nouveau fermier) les terres, au fur et à mesure de l'enlèvement de la récolte, et au plus tard le 11 novembre à la sortie.

Pour les prés et herbages, l'entrée en jouissance est généralement fixée au 25 décembre.

Pour les cressonnières, l'entrée en jouissance a lieu généralement le 1er mai.

Article 53 : Les fruits des arbres plantés sur les terres dont le fermier entrant prend possession, appartiennent au fermier sortant.

Article 54 : Il est d'usage que le fermier sortant doive laisser à son successeur les pailles de la dernière campagne et le fumier, à compter du 11 novembre lors de sa sortie.

Il n'a pas droit à indemnité s'il les a reçus dans les mêmes conditions lors de son entrée en jouissance.

Dans le cas contraire, le propriétaire peut les retenir suivant estimation à charge de payer une indemnité au preneur sortant.

■ TERMES DE PAIEMENT

Article 55 : Généralement, le terme de paiement des locations de biens ruraux est fixé au 11 novembre pour les fermages réglés à terme échu.

Lorsque les locations sont payables semestriellement, les dates d'échéance sont les suivantes :

- 15 mars / 15 septembre
- 24 juin / 25 décembre
- 29 septembre / Pâques

* *annexe*

■ **MODES DE JOUISSANCE**

Article 56 : Le statut du fermage prévoit que le fermier doit jouir raisonnablement en se conformant aux règles de cultures de la région.

Article 57 : Il doit donner tous les soins nécessaires aux arbres fruitiers, en les fumant régulièrement.

Il doit faire l'élagage et préserver les jeunes arbres de l'atteinte des animaux.

Le fermier doit également traiter ou écheniller les arbres à fruits et faire l'extirpation du gui et l'enlèvement du bois mort.

■ **RÉPARATIONS LOCATIVES DES BIENS RURAUX**

Article 58 : En dehors des réparations locatives prévues pour la maison d'habitation dans le corps de ferme, selon les termes de l'article 41 cité précédemment, l'usage met à la charge des fermiers les réparations locatives et de menu entretien.

notamment :

■ Les réparations relatives à l'intérieur des bâtiments qui concernent :

- 1 - Les sols quels que soient les matériaux employés des bâtiments d'exploitation,
- 2 - Les murs intérieurs en crépis jusqu'à hauteur d'un mètre à partir du sol,
- 3 - les **râteliers****, les piliers, barreaux, **stalles**** posés pour séparer les animaux, les établis et les crochets,
- 4 - Les pressoirs et leurs accessoires,
- 5 - Les perchoirs et **pondoirs**** fixes des poulaillers.

**** voir glossaire**

■ Les réparations relatives à l'extérieur des bâtiments qui concernent :

6 - Le remplacement des ardoises ou tuiles et les bordures endommagées par les échelles utilisées dans l'exploitation

7 - le débouchage des gouttières

8 - Le dégorgement des canalisations d'évacuation ainsi que des regards et des grilles d'égoût, si l'engorgement est dû au défaut de soin du locataire,

9 - Les conduits d'arrosage et drainages,

10 - Les clôtures :

- les murs de clôture jusqu'à un mètre

- les barrages en bois ou fils de fer et les pieux les supportant

- les barrières, **palis****

- les treillages des jardins placés le long et au-dessus des murs pour attacher les arbres d'espaliers et les vignes

11 - Le locataire est tenu à la taille des arbres fruitiers, de l'entretien régulier des cours d'eau sous réserve de la réglementation en vigueur,

12 - Le preneur doit entretenir en bon état de viabilité tous les chemins privés. Les réparations restent à la charge du bailleur lorsqu'elles résultent de la vétusté, du vice de construction ou de la force majeure.

**** voir glossaire**



SIXIÈME SECTION

Echange de culture

6

Article 59 : Les échanges de culture verbaux* (cf l'arrêté préfectoral du 25 septembre 1990)* ne peuvent être rompus qu'après préavis de trois années.

Le défaut de préavis entraîne la responsabilité pour les dommages qui peuvent être causés au coéchangiste.

Toutefois, lorsqu'un aménagement foncier agricole et forestier (AFAF) est effectué, les coéchangistes sont dispensés de préavis.

* *en annexe*



SEPTIÈME SECTION

Bêtes en pension

7

Article 60 : Pour les bêtes sous bâtiments, l'usage est que celui qui reçoit les animaux en échange du prix de pension et du fumier produit, doit fournir la paille, les aliments et l'eau.

Article 61 : Pour les bêtes à l'herbage, le prix de pension est fixé pour la période du 1er mai au 31 octobre, selon les catégories ci-après :

- veaux de 6 mois à 1 an,
- veaux de 1 an à 2 ans,
- veaux de 2 ans à 3 ans,
- vaches,
- poulains et chevaux.

Le détenteur des terres assure l'entretien de la parcelle, des clôtures et sa fertilisation.

Il paie les charges (eau, électricité) liées à cette parcelle.



HUITIÈME SECTION

Maturité des fruits

8

Article 62 : Les six semaines qui précèdent l'époque ordinaire de la maturité des fruits et des récoltes, et durant lesquelles la saisie-vente peut être faite selon l'article L 221-1 du code des procédures civiles d'exécution*, commencent d'après l'usage :

- pour les céréales, le 10 juin
- pour les **prairies artificielles****, le 15 avril
- pour les **fruits rouges****, le 1^{er} mai
- pour les **prairies naturelles****, le 1^{er} mai
- pour les pommes de terre, le 1^{er} juillet
- pour les betteraves, le 1^{er} août
- pour les fruits des arbres, le 15 août
- pour les **taillis****, le 15 septembre
- pour le maïs, le 15 septembre

Les cressonnières peuvent être l'objet d'une saisie à toute époque de l'année.

**** voir glossaire**

*** annexe**



NEUVIÈME SECTION Glanage

9

Article 63 : Dans la limite de l'usage familial et sous réserve de l'accord du propriétaire de la denrée, le **glanage**** des céréales, pommes de terre, maïs, oignons et autres légumes n'est exercé que dans les champs ouverts, à pied et seulement après le complet enlèvement des récoltes.

**** voir glossaire**

■ ANNEXES

Cette dernière partie intègre plusieurs documents en vigueur à la date d'approbation du recueil des usages locaux.

Nous attirons, cependant, l'attention du lecteur de façon à ce que celui-ci s'assure de l'état du droit au jour où il consultera cette base documentaire en vigueur en 2015, ceci afin de vérifier qu'aucun changement n'est intervenu depuis l'approbation du présent recueil.

- Annexe I : - Charte des bonnes pratiques pour l'entretien régulier des cours d'eau du 2 décembre 2014
- Annexe II : - Arrêté préfectoral du 25 septembre 1990 :
Superficie maximum des parcelles
- Annexe III : - Arrêté préfectoral du 25 septembre 1990 :
Barème départemental d'amortissement
- Annexe IV : - Arrêté préfectoral du 25 septembre 1990 : Echange de jouissance
- Annexe V : - Textes législatifs :
. Articles du code civil et du code des procédures civiles d'exécution
. Articles du code rural et de la pêche maritime

■ GLOSSAIRE



CHARTRE DES BONNES PRATIQUES POUR L'ENTRETIEN REGULIER DES COURS D'EAU

PREAMBULE

L'eau et les cours d'eau constituent une ressource essentielle pour l'activité et le développement des territoires et un bien commun nécessitant une gestion équilibrée et durable. L'entretien des cours d'eau est une nécessité technique et réglementaire pour les professionnels et les usagers.

Dans le cadre de leurs activités, l'ensemble des professionnels et des usagers (agriculteurs, sylviculteurs, gestionnaires d'infrastructures, entreprises de travaux, propriétaires ...) ont besoin de favoriser le bon écoulement des eaux pour assurer un drainage naturel des terres et des infrastructures ou pour permettre de nombreuses activités économiques autour du réseau hydraulique.

Cette charte a pour objet de définir les pratiques et techniques applicables dans le cadre de l'entretien régulier et d'en définir les limites. Elle s'accompagne d'une plaquette illustrée et élaborée à partir de travaux réalisés en

partie sur le ru Fissier, site pilote situé sur la commune de Sermaize. Les travaux sur ce site pilote se veulent

l'usage applicable à l'entretien régulier des cours d'eau du département.

DEFINITION DE L'ENTRETIEN REGULIER

Il faut distinguer l'entretien régulier d'un cours d'eau de l'entretien d'un fossé ; ce dernier n'étant pas soumis à la réglementation « loi sur l'eau ». Il faudra cependant veiller à limiter l'impact des travaux sur le milieu aquatique et à ne pas dégrader la qualité et le régime des eaux à l'exutoire du fossé (dans un cours d'eau).

En cas de doute sur l'interprétation cours d'eau ou fossé, les intéressés peuvent adresser une demande par écrit ou courrier électronique à la Direction Départementale des Territoires de l'Oise (service eau, environnement et forêt) ou sur la boîte ddt-seef@oise.gouv.fr.

L'entretien régulier d'un cours d'eau a pour objet « de maintenir ce cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élaguage ou recépage de la végétation des rives » (article L215-14 du Code de l'Environnement). La notion de « maintien » du profil d'équilibre n'est pas une modification du profil, ainsi les retraits d'atterrissements doivent être ponctuels et limités au strict nécessaire.

Il est important de bien faire la distinction entre les travaux d'entretien régulier et ceux qui vont au-delà et relèvent de la restauration ou de l'aménagement. Dès lors que l'on impacte le lit ou les berges, il ne s'agit plus d'entretien régulier, lequel correspond principalement à la gestion de la végétation et des embâcles.

L'entretien peut permettre, par des interventions légères et régulières, de limiter les coûts, en évitant des interventions plus lourdes en temps et en matériel et au demeurant plus nuisibles pour l'environnement.

L'entretien régulier des cours d'eau n'est pas soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

UN RESEAU DE COURS D'EAU A GERER DURABLEMENT

Le cours d'eau présente un fonctionnement complexe ; il permet non seulement l'écoulement des eaux et des sédiments de l'amont vers l'aval, mais il remplit également un rôle écologique, économique (drainage, irrigation, pêche et pisciculture...) et patrimonial. Il joue un rôle d'auto-épuration des eaux, permet la reproduction, la croissance et la vie des espèces aquatiques et piscicoles. Ce rôle écologique est nécessaire pour garantir la bonne qualité des cours d'eau et permettre aux activités économiques de s'y dérouler : pêches, sports aquatiques, tourisme, micro hydraulique, irrigation ...

Les propriétaires riverains entretiennent les cours d'eau en fonction de leurs besoins et de leurs usages ; l'objet de cette charte est de concilier usage, bon fonctionnement hydraulique et préservation de l'équilibre du cours d'eau et du milieu aquatique.

PRECONISATIONS GENERALES POUR LES INTERVENTIONS

Les travaux d'entretien doivent concilier les besoins et impératifs des intervenants et le bon fonctionnement hydraulique et écologique des milieux aquatiques.

Des règles générales peuvent permettre d'avoir une gestion équilibrée et raisonnée du réseau hydrographique :

- préférer des interventions préventives légères à des interventions lourdes curatives (potentiellement soumises à la réglementation) ; par exemple, le retrait régulier d'embâcles, débris, atterrissements ou le nettoyage régulier de certains ouvrages permet de favoriser l'écoulement et de limiter les dépôts de matériaux. Les curages lourds pourront ainsi être évités.
- si un engin est utilisé, il doit rester sur la berge (un engin dans le lit nécessite une autorisation),
- privilégier les périodes d'assec pour les interventions et, en cas d'étiage sévère, limiter les interventions à proximité de trous d'eau résiduels (servant de refuge ultime à certaines espèces),
- privilégier la période de juin à octobre pour les travaux d'entretien sur les cours d'eau à écoulement permanent,
- veiller à travailler avec du matériel en bon état et à ne pas manipuler de liquides (carburant, huiles, graisses...) sur le lieu de l'intervention.
- utiliser des outils (manuels ou mécaniques) adaptés à l'intervention à réaliser.

Il est possible, dans certains cas, de réaliser une programmation pluriannuelle des travaux d'entretien pour éviter d'effectuer certaines interventions perturbantes sur de grands linéaires du même cours d'eau la même année.

GESTION DE LA VÉGÉTATION

Les principes généraux

La végétation aquatique et rivulaire joue un rôle important pour la stabilité des berges, la protection et la vie du milieu aquatique. Il est important de gérer cette végétation pour limiter les phénomènes d'érosion.

L'entretien de la végétation n'est pas forcément systématique mais doit permettre l'écoulement des eaux, d'améliorer l'état de la ripisylve, de limiter les espèces invasives ou pour prévenir les risques réels de formation d'embâcles.

L'entretien de la végétation des rives s'applique également aux cours d'eau classés BCAE (Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales) par l'arrêté préfectoral du 19 juin 2006. Cet arrêté définit les cours d'eau (au titre de la conditionnalité) le long desquels la priorité de localisation des surfaces en couvert environnemental est obligatoirement étendue. Cet arrêté a été modifié le 26 décembre 2006. Il existe également sur le site internet de la DDT un support cartographique des cours d'eau définis pour la conditionnalité, bande enherbée, herbacée, arbustive ou arborée d'une largeur minimale de 5 mètres doit être conservée sur les parcelles agricoles riveraines. Sur les cours d'eau autres que BCAE, une bande non cultivée est recommandée afin d'éviter les effondrements de berge et de protéger la qualité du cours d'eau.

Cette végétation rivulaire permet l'installation d'espèces animales auxiliaires des cultures (oiseaux, insectes, petits mammifères) prédatrices de ravageurs des cultures.

La gestion de la végétation aquatique

La végétation aquatique, dans une certaine limite, n'empêche pas l'écoulement des eaux, sa conformation (et surtout celle liée aux eaux courantes) lui permettant de s'adapter à l'écoulement.

L'enlèvement des végétaux aquatiques ne doit être effectué que s'ils empêchent la circulation de l'eau ou compromettent un usage.

Un faucardage ou un enlèvement des végétaux sur une bande au milieu du cours d'eau en laissant ceux situés sur le bord de la berge est préférable à une suppression totale.

Lorsqu'un enlèvement concerne des espèces envahissantes, la solution la plus durable est l'arrachage manuel ou mécanique. En cas de faucardage, l'opération doit être réalisée avec soin et la récupération de tous les résidus est indispensable pour limiter la dissémination de l'espèce. Les outils et engins utilisés doivent être nettoyés pour ne pas essaimer les plantes envahissantes sur d'autres sites.

Le maintien de banquettes et de zones de dépôt de matériaux permet la formation de chenaux en réduisant le gabarit d'étiage et donc la limitation du développement de certains végétaux grâce à la vitesse du courant.

La gestion de la végétation rivulaire

- la gestion des espèces herbacées, buissonnantes ou arbustives sur les rives

Le fauchage avec exportation des résidus ou broyage sont à privilégier. L'arrachage, le nettoyage à blanc sont à proscrire hors interventions ponctuelles car ces méthodes déstabilisent les rives.

L'utilisation d'outils mécaniques (tels qu'une épareuse) est permise.

En bord de parcelles agricoles, la période d'intervention à privilégier sera adaptée afin de limiter la montée en graines des espèces néfastes pour les cultures.

- la gestion des espèces arborées

Les méthodes douces ne déstabilisant pas les berges telles que l'élagage et le recépage à la tronçonneuse, éventuellement au lamier ou à l'élagueuse, doivent être privilégiées. L'utilisation d'engins lourds doit être limitée aux sols portants et aux berges les plus stables.

Toutes les méthodes conduisant à l'arrachage, au dessouchage total ou à une déstabilisation des berges sont à proscrire sauf opération ponctuelle et motivée.

Les travaux d'abattage doivent se limiter aux arbres présentant un risque réel de provoquer des embâcles, des encoches d'érosion ou pour garantir la sécurité des personnes.

Quelques règles pour l'abattage dans le cadre de l'entretien régulier :

- les souches doivent être laissées en place ainsi qu'un maximum de végétation,
- les espèces non adaptées à la stabilité des berges de cours d'eau (résineux, peupliers) seront autant que possible éliminées pour privilégier les autres espèces : saules, aulnes (vergues), etc,
- les arbres qui poussent dans le lit du cours d'eau seront éliminés,
- les arbres morts ou dépérissant menaçant de tomber dans l'eau ou de déchausser la berge seront abattus.

Les travaux d'élagage et de taille doivent être sélectifs, après un choix des branches à élaguer :

- élimination des branches gênant réellement l'écoulement des eaux,
- prélèvement de quelques branches pour soulager des arbres inclinés,
- coupe des branches mortes ou cassées qui risquent de tomber dans l'eau,
- ne pas réaliser d'élagage systématique coté parcelle,
- privilégier la taille en têtard pour les espèces adaptées,
- réalisation d'une coupe soignée.

Le maintien d'arbres morts ne menaçant pas de chuter dans le cours d'eau ou ne présentant pas de risque particulier (chute sur voirie, sur habitation...) permet à des espèces animales d'y vivre (chouettes et chauves-souris par exemple).

GESTION DES EMBACLES

Les principes

Les embâcles dans les cours d'eau réduisent les capacités d'écoulement. Mais certains d'entre eux jouent un rôle important de cache et de refuge pour la faune aquatique et piscicole.

Leur retrait ne doit donc être effectué qu'en cas de gêne manifeste de la circulation de l'eau. Parfois, seul le traitement de la zone émergée peut suffire, de manière à assurer le libre écoulement, la permanence d'habitat et/ou la stabilisation du lit. Il est judicieux de retirer ou traiter les embâcles de façon régulière avant qu'ils ne deviennent trop volumineux ou ne provoquent des dégâts.

Le choix des embâcles à traiter

Les embâcles méritant d'être traités sont :

- les embâcles formant un bouchon ou risquant de provoquer un bouchon,
- les embâcles qui dévient le courant vers la berge et qui provoquent des phénomènes d'érosion importants,
- les embâcles qui menacent la sécurité d'ouvrage (seuils, ponts ...),
- les embâcles coincés dans des ouvrages (ponts, busages ...).

Les méthodes

L'enlèvement des embâcles est effectué par toute méthode adaptée au mieux à la préservation de la stabilité de la berge.

GESTION DES DÉPÔTS ET ATTERRISEMENTS

Les principes

Les cours d'eau sont des milieux vivants et dynamiques. Ils assurent le transport des sédiments de l'amont vers l'aval. Des bancs de sédiments peuvent se former, se végétaliser et être remobilisés lors de crues. Ce fonctionnement naturel permet la recharge du cours d'eau en matériaux et limite les effets d'érosion. Les retraits de matériaux dans les cours d'eau doivent être limités à des débris végétaux et des atterrissements gênant l'écoulement des eaux. Ces travaux doivent s'exécuter si possible de l'amont vers l'aval.

Tous les autres retraits de matériaux, de même que tous travaux conduisant à un approfondissement, un élargissement, une modification du lit relèvent de la réalisation d'un dossier dans le cadre de la loi sur l'eau. Il peut être admis un recentrage ponctuel du lit pour redonner un fonctionnement à une portion **totale**ment obstruée. Ce recentrage exceptionnel (qui veillera à ne pas élargir ou approfondir le cours d'eau) a vocation à redynamiser les écoulements et devra être suivi d'un entretien régulier pour que le fonctionnement du cours d'eau ne se dégrade pas de nouveau. **Il est à noter qu'une intervention de ce type est symptomatique d'une absence d'entretien régulier. Cette situation ne devrait donc pas se produire.**

Les méthodes préventives

Afin de limiter les opérations de gestion des atterrissements, il est souvent possible d'éviter les accumulations en favorisant l'écoulement par :

- la gestion des embâcles,
- la limitation de la végétation ligneuse (arbrisseaux en fond de lit),
- le calage des ouvrages (buses, pont cadre...),
- le nettoyage des passages sous ouvrages.

La gestion des atterrissements

Celle-ci ne doit être réalisée que de façon localisée et avec des moyens causant le moins de perturbation pour le milieu aquatique.

Tout moyen doit être mis en œuvre pour éviter les dépôts de fines susceptibles de colmater les frayères à l'aval (période d'intervention, matériau type bidim, bottes de paille...).

La période préférentielle est généralement de fin juin à début octobre (à l'étiage) avant la période des pluies, après le cycle de reproduction des espèces aquatiques.

Au titre de la conditionnalité des aides Pac, il est autorisé que les dépôts et atterrissements soient déposés sur la bande tampon. De même, le dépôt d'embâcles retirés des cours d'eau dans l'attente de leur évacuation est toléré. Il convient que l'exécution de ces travaux reste compatible avec les règles d'entretien des terres.

La gestion des atterrissements à l'exutoire des drains

Les dépôts et atterrissements à la sortie des exutoires de drainages peuvent être retirés pour déboucher le drain. Les matières peuvent être repositionnées de manière à redynamiser ponctuellement les écoulements. Le maintien de banquettes et de zones de dépôt de matériaux permet en effet la formation de chenaux en réduisant le gabarit d'étiage et en augmentant la vitesse du courant.

L'ENTRETIEN D'OUVRAGES PARTICULIERS : PONTS SEUILS

Les ouvrages existants doivent être entretenus afin de ne pas se dégrader et permettre la circulation de l'eau et de la faune aquatique.

Les passages sous pont (pont cadre, busage, pont sur pile...) doivent être débarrassés des embâcles pouvant causer des risques pour leur sécurité ou limitant le passage de l'eau et des flottants.

Le lit formé dans le fond des ouvrages de type buse doit être conservé pour la continuité écologique du cours d'eau, à l'exception des ouvrages complètement obturés.

Les seuils doivent être également débarrassés des embâcles qui s'y bloquent.

Les techniques sont similaires à celles utilisées sur le reste du cours d'eau. Les méthodes de treuillage qui peuvent dégrader les ouvrages sont déconseillées ; le levage est préférable. L'emploi d'engins de chantier lourds est possible dès lors qu'est assuré l'absence d'un risque de dommages aux ouvrages et au cours d'eau.


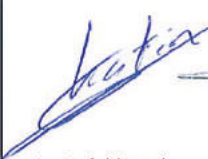
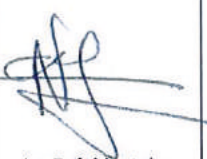


CONCLUSION

Le groupe de travail constitué entre la profession agricole et les services de l'État se réunira au moins une fois par an pour dresser le bilan de l'année écoulée, assurer le suivi du site pilote, et à chaque fois qu'une des parties le jugera nécessaire.

La présente charte sera référencée dans le recueil des usages locaux du département de l'Oise.

Une copie sera transmise au Procureur de la république.

Fait à Beauvais le 2 DEC. 2014

 Le Préfet de l'Oise	 Le Président de la FDSEA	 Le Président des Jeunes agriculteurs	 Le responsable interrégional de l'ONEMA	 Le Président de la Chambre d'agriculture de l'Oise
--	---	---	---	---

PREFECTURE DE L'OISE
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE
L'AGRICULTURE ET DE LA FORET DE L'OISE

REPUBLIQUE FRANCAISE

SUPERFICIE MAXIMUM DES PARCELLES

LE PREFET DE L'OISE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU les dispositions du code rural notamment en son article L.411-3 ;
VU l'avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux dans sa séance du 6 septembre 1990 ;

SUR proposition du directeur départemental de l'agriculture et de la forêt :

ARRETE

Article 1er – La nature et la superficie maxima des parcelles de terre appartenant à un même propriétaire louées à un même fermier et ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions visées par l'article L.411-3 du code rural sont fixées ainsi qu'il suit :

- 1°) Pour les cultures de plein champ
- 0,50 ha de terres cultivables près et herbages pour les exploitations de 50 ha et plus.
 - 0,25 ha de terres cultivables et herbages pour les exploitations de 20 à 49 ha 99.
 - Néant pour les exploitations agricoles de moins de 20 ha.

- 2°) Pour les cultures maraîchères et horticoles : 10 ares

Article 2 – Toutefois, la location de toute parcelle de superficie inférieure aux seuils fixés ci-dessus, est soumise à l'ensemble des dispositions du statut du fermage et du métayage dès lors que cette parcelle se trouve entourée sur au moins la moitié de son périmètre par d'autres parcelles également détenues par le titulaire du bail.

Pour l'exercice des droits attachés à la disposition qui précède le titulaire du bail devra, dans les deux mois de la demande qui lui en sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception apporter la preuve des droits dont il se prévaut sur les parcelles entourant le bien loué mis en vente.

Article 3 – Sans préjudice des dispositions de l'article L.411-57 du code rural dans les localités où un périmètre d'agglomération a été défini par un document d'urbanisme, les superficies fixées à l'article premier seront réduites de moitié :

- A l'intérieur du périmètre, pour toute parcelle située en tout ou partie dans ce périmètre, et dont la destination ne doit pas être changée par le document d'urbanisme.
- Hors du périmètre d'agglomération, pour toute parcelle située en tout ou partie, dans un rayon de 200 mètres autour de ce périmètre.

Article 4 – Les tribunaux paritaires des baux ruraux apprécient souverainement en cas de litige, si la parcelle incriminée constitue une partie essentielle de l'exploitation.

Article 5 – Toutes dispositions contraires à celles du présent arrêté sont abrogées, notamment celles de l'arrêté préfectoral du 20 octobre 1976.

Article 6 – Le secrétaire général de la préfecture de l'Oise, les sous-préfets, les maires, le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de la publication et de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

BEAUVAIS, le 25 septembre 1990.

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS DE L'OISE

Direction départementale de l'agriculture et de la forêt

COMMISSION DES BAUX RURAUX

Barème départemental d'amortissement

ARRÊTE :

ARTICLE PREMIER – Conformément aux dispositions des articles L 411-73 et R 411-14 du code rural, modifiés et complétés par la loi n° 67-560 du 12 juillet 1967, les travaux suivants pourront être effectués par le preneur en place, sans l'accord préalable du bailleur :

A- Travaux sur bâtiments existants pour la protection des animaux, étables, porcheries :

- Sols et rigoles d'évacuation de purin et de lisier.
- Aménagement du sol des locaux existants pour une meilleure utilisation.
- Pose d'auges, d'abreuvoirs, mangeoires, ventilation, à l'exclusion des appareils, dans les bâtiments d'élevage effectivement destinés à cette utilisation.
- Installation de canalisations d'eau, d'électricité (lumière et force) à l'exclusion des appareils, avec obligation d'obtention de certificats de conformité.
- Aménagement d'ouvertures adaptées à l'utilisation rationnelle des bâtiments, notamment pour l'éclairage, l'aération, la ventilation des locaux.
- Enduits à la hauteur exigée par la réglementation sanitaire départementale dans les porcheries, étables, laiteries.
- Aménagement des accès et abords des bâtiments existants, à l'exclusion des travaux d'entretien qui sont à la charge du preneur.
- Installation d'auvents.

B - Travaux sur bâtiments existants pour la conservation des récoltes :

- Bardage d'un hangar sur pignon exposé au vent et sur partie haute de l'autre pignon, jusqu'à hauteur des gouttières.
- Établissement des gouttières et des tuyaux de descente des eaux de pluie.
- Aménagement d'ouvertures de desserte.
- Installation d'auvents.
- Aménagement d'un local existant pour une meilleure utilisation (tels qu'ensilage, ventilation, séchage)
- Aménagement des accès.

C - Travaux sur constructions existantes pour la conservation des fertilisants organiques :

- Établissement ou amélioration des plates-formes à fumier.
- Établissement ou amélioration des fosses à purin et à lisier.
- Établissement de canalisations de collecte.

D - Participation à des travaux collectifs d'assainissement, de drainage et d'irrigation, ainsi qu'aux travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols, sans changer leur destination naturelle, tels que labours de défoncement, dérochement, dissociation du sol à l'explosif :

- Mise en place de collecteurs principaux ou secondaires nécessaires à l'évacuation des eaux provenant d'un réseau d'assainissement ou de drainage.

- Mise en place de drains, à condition :

- que ces travaux soient exécutés sous le contrôle d'un homme de l'art désigné d'un commun accord ou à défaut par le tribunal paritaire ;
- qu'il reste au moins 5 ans de bail à courir à la mise en service de l'ouvrage.

ART. 2. - Cette liste de travaux est valable pour toutes les régions naturelles du département.

ART. 3. - L'exécution des travaux aura lieu dans les conditions prévues par les articles L 411-73 et R 411-14 du code rural.

Le preneur devra notamment, deux mois avant l'exécution de tels travaux, en communiquer, au bailleur un état descriptif et estimatif, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

ART. 4. - Les améliorations apportées au fonds loué par les travaux énumérés à l'article 1er ci-dessus ouvrent droit à l'indemnité due par le bailleur au preneur sortant, conformément aux articles L 411-69 et suivants du code rural.

ART. 5. - Conformément aux dispositions du décret n° 70-176 du 5 mars 1970 complété par le décret n° 90-120 du 5 février 1990 pris en application des articles R 411-18 et R 411-19 du code rural et prévoyant des tables d'amortissement départementales pour le calcul des indemnités dues aux preneurs de baux ruraux à l'expiration de leurs baux en raison des améliorations apportées par eux aux fonds

loués en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, la table d'amortissement suivante est adoptée pour le département de l'Oise :

A- BATIMENTS D'EXPLOITATION

1) Ouvrages autres que ceux définis aux 3ème et 4ème du décret n° 70-176 du 5 mars 1970 en matériaux lourds ou demi lourds :

- maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cm 25 ans
- béton armé 25 ans
- parpaings 20 ans
- briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm 25 ans

2) Ouvrages autres que ceux définis aux 3e et 4e du décret no 70-176 du 5 mars 1970 en matériaux légers :

- bardage 15 ans
- murs de faible épaisseur.... 20 ans

3) Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, amiante, ciment et matériaux, de qualité au moins équivalente (voir si charpente neuve ou usagée) :
..... 20 ans

4) Autres modes de couvertures (chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm)10ans

B • OUVRAGES INCORPORÉS AU SOL

1) Ouvrages constituant des immeubles par destinations à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au 2ème :

- a) -Installations de drainage:
 - poterie ou plastique25 ans
 - Installations d'irrigation amenées enterrées.....25 ans
 - Fossés d'assainissement.... 12 ans
 - Canalisations pour alimentation en eau17 ans
- b)- Installations électriques dans des bâtiments autres qu'étables :
 - sous plastique ou sous tube métallique (avec certificats de conformité).....17 ans
- c)- Autres installations électriques (étables ou extérieures).....15 ans

2) Autres ouvrages ou installations tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments :

- a)- Installations ne comportant pas d'éléments mobiles10 ans
- b) -Installations avec éléments mobiles (matériels de ventilation, moteur les mettant en mouvement) 10 ans

C- BATIMENTS D'HABITATION

1°) Maison de construction traditionnelle :

- a)- maisons construites par le preneur :55 ans
- b)- extensions ou aménagements :
 - gros œuvres..... 30 ans
 - autres éléments 20 ans

2°) Maison préfabriquée : ...25 ans
ART. 6. - Les dispositions de l'arrêté du 30 mars 1978 sont abrogées.

ART. 7. - Le secrétaire général de la préfecture de l'Oise, les sous-préfets. Les maires, 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 inséré au recueil des actes administratifs de l'Oise.

Beauvais, le 25 septembre 1990.
Le préfet,
signé: Philippe MASSONI

ANNEXE IV

PREFECTURE DE L'OISE

REPUBLIQUE
FRANCAISE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE
L'AGRICULTURE ET DE LA FORET
DE L'OISE

LE PREFET DE L'OISE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU les dispositions du code rural notamment en son article L.411-39 ;
VU l'avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux dans sa séance du 6 septembre 1990 ;

SUR proposition du directeur départemental de l'agriculture et de la forêt :

ARRETE

-=-=-=-=-

Article 1^{er} – Les échanges de jouissance des biens loués par un même bailleur à un même preneur sont autorisés dans les limites suivantes :

Surface totale du bien loué par un même bailleur	Proportion maximum d'un bien appartenant à un même bailleur pouvant être échangée par un même preneur
- Location inférieures à 1/5 de la surface minimum d'installation.	100 %
- Locations supérieures à 1/5 de la surface minimum d'installation,	75 %

Rappel des surfaces minimum d'installation en vigueur :

- Picardie Verte, Pays de Bray, Noyonnais : 30 ha
- Reste du département : 37,50 ha

Article 2 – Nonobstant les dispositions de l'article 1^{er} l'échange de jouissance n'est pas autorisé pour des parcelles de plus de 10 ha ayant un seul numéro cadastral.

Article 3 – Les dispositions de l'arrêté du 30 mars 1978 sont abrogées ;

Article 4 – Le secrétaire général de la préfecture de l'Oise, les sous-préfets, les maires, le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, sont chargés chacun en ce qui le concerne de la publication et de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

BEAUVAIS, le 25 SEP. 1990.

Chemin :

Code civil

- Livre II : Des biens et des différentes modifications de la propriété
 - Titre IV : Des servitudes ou services fonciers
 - Chapitre II : Des servitudes établies par la loi
 - Section 1 : Du mur et du fossé mitoyens

Article 663

- Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres dans les autres.

Chemin :

Code civil

- Livre II : Des biens et des différentes modifications de la propriété
 - Titre IV : Des servitudes ou services fonciers
 - Chapitre II : Des servitudes établies par la loi
 - Section 2 : De la distance et des ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions

Article 674

- Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisance près d'un mur mitoyen ou non,

Celui qui veut y construire cheminée ou âtre, forge, four ou fourneau,

Y adosser une étable,

Ou établir contre ce mur un magasin de sel ou amas de matières corrosives,

Est obligé à laisser la distance prescrite par les règlements et usages particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes règlements et usages, pour éviter de nuire au voisin.

ANNEXE V

Chemin :

Code civil

- Livre III : Des différentes manières dont on acquiert la propriété
 - Titre VIII : Du contrat de louage
 - Chapitre II : Du louage des choses.
 - Section 2 : Des règles particulières au x baux à loyer.

Article 1754

- Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire :

Aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes de cheminées ;

Au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation à la hauteur d'un mètre ;

Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ;

Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut-être tenu ;

Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures .

Chemin :

Code des procédures civiles d'exécution

- Partie législative
 - LIVRE II : LES PROCEDURES D'EXECUTION MOBILIERE
 - TITRE II : LA SAISIE DES BIENS CORPORELS
 - Chapitre 1^{er} : La saisie-vente

Section 1 : Dispositions générales

Article L221-1

Créé par Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 – art.

Tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut, après signification d'un commandement, faire procéder à la saisie et à la vente des biens meubles corporels appartenant à son débiteur, qu'ils soient ou non détenus par ce dernier.

Tout créancier remplissant les mêmes conditions peut se joindre aux opérations de saisie par voie d'opposition.

Lorsque la saisie porte sur des biens qui sont détenus par un tiers et dans les locaux d'habitation de ce dernier, elle est autorisée par le juge de l'exécution.

Article L221-2

Créé par Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 – art.

La saisie-vente dans un local servant à l'habitation du débiteur, lorsqu'elle tend au recouvrement d'une créance autre qu'alimentaire, inférieure à un montant fixé par voie réglementaire, ne peut être pratiquée, sauf autorisation du juge, que si ce recouvrement n'est pas possible par voie de saisie d'un compte de dépôt ou des rémunérations du travail.

Chemin :

Code rural et de la pêche maritime

- Partie législative
 - LIVRE V : Organismes professionnels agricoles
 - Titre 1^{er} : Du réseau des chambres d'agriculture
 - Chapitre 1^{er} : Chambres départementales et interdépartementales
 - Section 1 : institution et attributions.

Article L511-3

- Modifié par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 – art. 4

Les chambres départementales d'agriculture peuvent être consultées par les personnes publiques mentionnées à l'article L. 511-1 sur toutes les questions relatives à l'agriculture, à la valorisation de ses productions, à la filière forêt-bois, à la gestion de l'espace rural, à la prévention des risques naturels, à la mise en valeur des espaces naturels et des paysages, et, dans l'espace rural, à la protection de l'environnement. Elles peuvent, en outre, émettre des avis et formuler des propositions sur toute question entrant dans leurs compétences et visant le développement durable de l'agriculture et de la forêt, ainsi que promouvoir ou participer à toute action ayant les mêmes objets.

Elles remplissent les missions suivantes :

- elles assurent l'élaboration de la partie départementale du programme régional de développement agricole et rural ;
- elles contribuent à l'animation et au développement des territoires ruraux ;
- elles participent à la définition du projet agricole élaboré par le représentant de l'Etat dans le département mentionné à l'article L. 313-1 ;
- elles sont associées, en application des articles L. 121-4 et L. 122-17 du code de l'urbanisme, à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur et des plans locaux d'urbanisme ;
- elles peuvent être consultées, dans leur champ de compétences, par les collectivités territoriales, au cours de l'élaboration de leurs projets de développement économique.

Dans le domaine de la forêt, elles exercent leurs compétences conformément à l'article L. 322-1 du code forestier.

Les chambres départementales d'agriculture sont appelées par l'autorité administrative à grouper, coordonner, codifier les coutumes et usages locaux à caractère agricole qui servent ordinairement de base aux décisions judiciaires. Les usages codifiés sont soumis à l'approbation des départements.

Chemin :

Code rural et de la pêche maritime

- Partie législative
 - LIVRE IV : Baux ruraux
 - Titre 1^{er} : Statut du fermage et du métayage
 - Chapitre 1^{er} : Régime de droit commun
 - Section 1 : Etablissement du contrat, durée et prix du bail

Sous-section 1 : Etablissement du contrat.

Article L411-4

Créé par Décret n°83-212 du 16 mars 1983 – art. 1 (V) JORF 22 mars 1983 en vigueur le 1^{er} décembre 1982
Modifié par Loi n°84-741 du 1 août 1984 – art ; 14 JORF 2 août 1984

Les contrats de baux ruraux doivent être écrits.

A défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux.

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Chemin :

Code rural et de la pêche maritime

- Partie législative
 - LIVRE IV : Baux ruraux
 - Titre 1^{er} : Statut du fermage et du métayage
 - Chapitre 1^{er} : Régime de droit commun

Sous-section 6 : Echange et location de parcelles

Article L411-39

Modifié par Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 – art. 93

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.

Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et peuvent s'exercer sur tout ou partie de la surface du fonds loué. La commission consultative départementale des baux ruraux fixe et l'autorité administrative du département publie par arrêté, pour chaque région agricole, la part de surface de fonds loué susceptible d'être échangée. Cette part peut varier en fonction de la structure des exploitations mises en valeur par le preneur. Pour les fonds mentionnés à l'article 17-1 du code rural, elle ne peut être inférieure à la moitié de la surface totale du fonds loué.

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 L. 312-1, compte tenu de la nature des cultures.

Le preneur les notifie au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du preneur. A défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

Le titulaire du bail conserve son droit de préemption sur les parcelles qui ont fait l'objet d'un échange en jouissance au titre du présent article.

Art 8	ARBRE AQUATIQUE	Saules, peupliers, aunes, bouleau, osier.
Art 6	ARBRE DE HAUTE TIGE	Arbre de haute-tige, est la forme la plus grande pour les arbres fruitiers de plein vent. Le tronc mesure de 1,80 à 2 m de hauteur et la ramure se développe 4 à 5 m au-dessus.
Art 6	ARBRE ETÊTE	Un arbre étêté est un arbre au tronc court surmonté d'une « tête » et d'une couronne de branches. Ce port est issu de l'exploitation régulière de ces dernières.
Art 41	ATRE CONTRE COEUR	Partie verticale du fond de la cheminée. Par assimilation on donne ce nom à la plaque de métal, de terre cuite dont la fonction est de protéger et décorer cet endroit.
Art 4	BALIVEAU	Est un jeune arbre. Tout arbre réservé lors de la coupe d'un bois et destiné à devenir un arbre de haute futaie.
Art 6	BOIS DUR	Les essences de bois dur font partie en botanique du sous-embanchement des angiospermes qui, après fécondation des fleurs, produisent des fruits ou des noix (feuillus).
Art 6	BOIS TENDRES	Les bois tendres proviennent d'arbres appartenant en botanique, au sous-embanchement des gymnospermes ou plantes à graines (conifères).
Art 41	CHAMBRANLE	Bordure décorative d'une fenêtre, d'une porte ou d'une cheminée.
Art 18	CHAPERON	Couronnement protecteur à une ou deux pentes d'un mur de clôture.
Art 15	CURAGE	Opération dont l'objectif est d'enlever les sédiments qui s'accumulent dans le lit du fossé.
Art 6	EBRANCHAGE	Elagage.
Art 12	ELAGUER	Dépouiller un arbre de ses branches et branchages superflus.
Art 5	EMONDAGE	Forme de taille consistant à supprimer les branches latérales et parfois la cime d'un arbre pour favoriser la croissance de rejets ou du feuillage. Si l'arbre survit au traitement, il produit un bois plus dur que la normale fournissant des poutres qui ne cintrent pas.
Art 5	EMONDER	Couper la tête d'un arbre appelé alors têtard.
Art 15	FAUCARDAGE	Opération qui consiste à couper et exporter les roseaux et autres herbacées poussant dans l'eau des fossés, rivières
Art 20	FIN D'HERITAGE (placé à)	Limite de propriété.
2 ^{ème} section para2	FOSSE	Fosse longitudinale pratiquée dans le sol pour délimiter des terrains ou faciliter l'écoulement des eaux.

Art 62	FRUITS ROUGES	Fraises, framboises, cassis, groseilles à grappes ou à maquereaux, mûres ou ronces, myrtilles.
Art 63	GLANAGE	Faculté de ramasser ce qui reste dans les champs non clos après l'enlèvement des récoltes sur la totalité des fermes.
1 ^{ère} section para 4	HAIE VIVE	Clôture faite de végétaux vivants (arbres, arbustes épineux, lianes) par opposition aux clôtures de bois mort (haies sèches).
page 50	IMMEUBLE PAR DESTINATION	Est un bien meuble rattaché à l'immeuble de manière fixe. La notion d'immeuble par destination est une fiction juridique qui permet ainsi de le rattacher à son régime juridique (voir Art 524 du Code Civil).
Art 68	PALIS	Pieu enfoncé en terre avec d'autres pour former une clôture continue.
Art 58	PONDOIR	Dispositif aménagé dans lequel les poules viennent pondre.
Art 62	PRAIRIE ARTIFICIELLE	Prairie dont la flore limitée à quelques espèces excellentes pour la nourriture du bétail, a été semée.
Art 62	PRAIRIE NATURELLE	Jeune pousse de saules souples obtenues par une coupe annuelle hivernale.
Art 58	RATELIER	Dans une écurie, sorte de balustrade. Formée de traverses et de roulons.*
	ROULON*	Morceau de bois rond dont on garni les râteliers des écuries.
Art 58	STALLE	Dans une écurie, une étable ou une salle de traite, emplacement occupé par un animal, délimité par des séparations fixes.
Art 1	TAILLIS	Peuplement de feuillus issu de la multiplication végétative par rejets de souches ou drageons. Souche : une souche désigne l'ensemble enfoui dans le sol des portions vivaces de la base de la tige, sur lesquelles des bourgeons sont présents. Ce sont généralement les racines et une base du tronc chez l'arbre. Drageon : Rejet souterrain depuis les racines.
Art 23	TOUR D'ECHELLE	Droit de passage momentané sur le terrain voisin pour aller entretenir ou réparer un mur ou la façade d'une construction à laquelle vous ne pouvez accéder de chez vous.

La Chambre d'agriculture de l'Oise

6 PROGRAMMES D'INTERVENTION

1

Systèmes d'élevage
et activités équestres

2

Expertise juridique
Aménagement du
territoire

3

Eau - Environnement
Agriculture

4

Installation
Transmission

5

Projets d'entreprise
Formation

6

Agronomie
Agriculture de groupe
Innovations

■ Bureau de Saint-Just-en-Chaussée

Rue Sarail - ZI Sud
60130 Saint-Just-en-Chaussée
Tél. 03 44 77 55 00
Fax : 03 44 19 03 97

■ Bureau de Noyon

Rue Adrien Lhomme - ZI
60400 Noyon
Tél. 03 44 93 37 80
Fax : 03 44 93 37 89



■ Bureau de Grandvilliers

55 rue de Saint-Fuscien
60210 Grandvilliers
Tél. 03 44 46 42 70
Fax : 03 44 46 42 77

■ Bureau de Fresnoy-le-Luat

17 rue de Saint-Rieul - Ducy
60800 Fresnoy-le-Luat
Tél. 03 44 21 11 75
Fax : 03 44 21 11 78

Chambre d'agriculture de l'Oise

Rue Frère Gagne - BP 40463 - 60021 Beauvais Cedex
Tél. 03 44 11 44 11 - Fax. 03 44 11 45 50
www.chambres-agriculture-picardie.fr - accueil@agri60.fr