

Code
des

USAGES LOCAUX



7^{ème} édition - 2007



SOMMAIRE

Le code des usages locaux : Ses origines, son but	2
La 7 ^{ème} édition	3

Première partie - DU LOUAGE

Chapitre I : LOCAUX D'HABITATION

1. Etat des lieux et paiement des loyers	7
2. Locations verbales de meublés	7
3. Congé	8
4. Dépenses d'entretien - Réparations locatives.....	9

Chapitre II : LOCATIONS AGRICOLES

1. Durée, paiement, congé	11
2. Entretien et réparations	12
3. Paille et fumier - fourrages - marnage	14
4. Rapports entre les exploitants entrant et sortant	15
5. Contrats particuliers	16

Deuxième partie - SERVITUDES

Chapitre I : DISTANCES et DIMENSIONS des PLANTATIONS

1. Fossés et talus	19
2. Plantation des haies et clôtures	20
3. Plantation des arbres en bordure de propriété	21

Chapitre II : DISTANCES et DIMENSIONS des CONSTRUCTIONS

1. Larmier, mur de clôture, tour d'échelle	23
2. Construction des bâtiments	24

Chapitre III : LIMITE de PROPRIETE des TERRES

en RIDEAU, BORNAGE.....	25
-------------------------	----

Troisième partie - COUPE DES BOIS ET AUTRES USAGES

Chapitre I : COUPE DES BOIS

1. Exploitation du taillis	29
2. Exploitation du taillis sous futaie	29
3. Arbres de haute futaie	30
4. Produits périodiques des arbres	30

Chapitre II : AUTRES USAGES

1. Glanage	31
2. Marchés aux bestiaux	31

ANNEXES

Unités de mesure	32
Composition des anciens arrondissements	32
Définitions	33
Contacts utiles	33

INDEX	34
-------------	----

Le code des usages locaux **Ses origines, son but**

L'idée de recueillir les usages locaux n'est pas nouvelle. Le département de l'Eure paraît avoir été un des premiers à former cette collection en 1839. En Seine-Maritime, ce recueil ou code rassemble des usages d'origine parfois très ancienne, certains se rapportant à des arrêtés du Parlement de Normandie, adoptés sous l'ancien régime.

Plusieurs circulaires ministérielles, entre 1844 et 1855 ont incité au recueil des usages locaux auxquels il est fait référence dans la loi.

Ce n'est que 20 ans plus tard, sur la base d'un travail déjà amorcé au sein de plusieurs commissions que le projet prit une forme définitive avec l'adoption d'un Code des Usages Locaux publié par la Société Centrale d'Agriculture de Seine-Maritime en 1878.

Le code a connu cinq mises à jour depuis cette date, la dernière datant de 1956. Au fil du temps, la diversité géographique des usages s'est peu à peu estompée, laissant place à une relative uniformisation. De la même manière, l'évolution du monde rural, le progrès technique, et l'emprise toujours plus grande du domaine de la loi sur notre vie quotidienne ont poussé lors de cette révision, à l'abandon d'usages tombés en désuétude ou devenus illégaux.

" L'usage est une pratique habituellement suivie dans un milieu donné [...] en vertu d'une règle non exprimée s'imposant comme règle de droit " (Chambre Civile de la Cour de Cassation, 12 février 1861).

Parmi toutes les règles de droit, les usages sont celles qui s'appliquent en dernier lieu, quand elles ne sont pas contredites par un texte juridique ou un contrat.

Ce code se veut un guide pour prévenir les conflits, quand une situation n'est pas envisagée par un contrat. En dehors de toute relation contractuelle, les usages s'imposent à tous quand c'est la loi qui y renvoie expressément.

La 7^{ème} édition

Cette édition a été élaborée au sein d'une commission composée de représentants et d'experts du monde agricole et rural. Afin de faciliter le travail de cette commission, deux groupes de travail furent formés, chacun en charge d'une partie du Code.

Membres de la commission de révision du Code des usages locaux

Président

M. Patrice FAUCONSecrétaire du Bureau de la Chambre d'agriculture

Membres

M. Yves BARANGERJuriste de l'Union Syndicale Agricole
Mme Marie-Madeleine BENOIST-LUCAS.....Membre du Bureau de la Chambre d'agriculture
M. Georges de CHEZELLES.....Vice-Président du Syndicat de la Propriété Agricole
M. Bruno DELAVENNEPrésident du Syndicat de la Propriété Agricole
M. Yves DELAVIGNEPrésident de l'Ordre des Géomètres Experts
M. Daniel DUFOURVice-Président de la Chambre des Experts Agricoles, Foncier et Immobilier
M. Denis FAUVEL.....Président de la Section des Fermiers - USA
M. Adrien FLEURBAEYCollège des anciens chefs d'exploitation et élu de la Chambre d'agriculture
Maître Olivier HAUCHECORNEReprésentant de la Chambre des Notaires
Mme Elise HERONMembre des Jeunes Agriculteurs et du Bureau de la Chambre d'agriculture
M. Philippe LETIERCEPrésident de la Chambre des Experts Agricoles, Foncier et Immobilier
M. Pierre PICARDPrésident de la Société Centrale d'Agriculture
M. Marc THIBAUDEAU.....Vice-Président de la Section des Fermiers - USA
M. Hubert VAN ELSLANDEPrésident de la Section des Bailleurs - USA

Salariés de la Chambre d'agriculture

M. Samuel CHERONJuriste
Mme Evelyn DOMONTAssistante
Mlle Séverine LAILLÉJuriste
M. Jean PIERREResponsable aménagement et affaires foncières
M. Henri-Jean POLETChef de service

Organismes consultés

Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Direction Départementale de l'Équipement, Agence Départementale Information Logement, Union Nationale de la Propriété Immobilière, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, Centre Régional de la Propriété Forestière, Chambre départementale des Huissiers de Justice, Syndicat des maraîchers, Syndicat des betteraviers, Service Départemental Incendie Secours.

Cette édition du Code des usages locaux a été approuvée par le Département de Seine-Maritime en session plénière du 10 octobre 2006.

Première partie
- Du louage -

Chapitre I

LOCAUX D'HABITATION

Les locaux à usage d'habitation principale et autres parties accessoires à ces locaux relèvent pour l'essentiel des textes qui leur sont applicables. La location des maisons d'habitation qui font partie d'une exploitation agricole relève du statut du fermage.

En revanche, d'autres locations comme les sous-locations ou les locations de résidences secondaires, relèvent du droit commun du louage prévu aux articles 1713 et suivants du Code civil.

1 - Etat des lieux et paiement des loyers

Article 1

Le bailleur ou le locataire peut exiger, avant l'entrée en jouissance, un **état des lieux** contradictoire à frais partagés.

Article 2

Au regard des usages, les **échéances de loyers** sont mensuelles et payables à l'avance.

Le paiement d'une location à usage de loisirs (gîte rural, chambres d'hôte...) est dû d'avance, pour toute la durée du séjour.

Article 3

Pour toute location à échéance mensuelle relevant du droit commun des baux à loyer, le bailleur peut exiger un **dépôt de garantie** qui ne saurait dépasser l'équivalent de deux mois de loyer.

2 - Locations verbales de meublés

Article 4

Pour une **maison meublée** ou une partie de maison meublée, une location verbale est considérée conclue pour une durée d'au moins un mois.

Par exception, ces mêmes habitations louées pour un **usage de loisirs** (gîte rural, chambres d'hôte...) sont louées à la semaine ou au week-end, pour une durée qui ne saurait être supérieure à trois mois.

Article 5

Pour un **appartement meublé** ou une chambre meublée, une location verbale est considérée conclue au mois lorsque les loyers se payent au mois, à la semaine quand les loyers se payent à la semaine.

3 - Congé

Le congé doit être donné dans les conditions fixées aux articles 640 à 642 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Article 6

Les dispositions suivantes s'appliquent exclusivement aux locations relevant des articles 1752 et suivants du Code Civil, généralement qualifiées « locations du secteur libre ».

Article 7

Sauf conventions contraires, pour les **locations d'un an et plus**, le délai de congé est de six mois. Pour celles d'une durée de **six mois à un an**, le délai de congé est de trois mois.

Article 8

Sauf conventions contraires, le délai de congé est d'un mois pour les **locations de chambres** ou d'appartements meublés faites au mois. Il est de huit jours pour ces mêmes locations faites à la semaine ou à la quinzaine.

Article 9

Si le locataire, détenteur d'un bail écrit, est resté en jouissance **par tacite reconduction**, le bail est réputé reconduit :

- pour un an, si le bail initial était d'une durée supérieure ou égale à un an ;
- pour une durée égale à celle du bail initial, si elle était inférieure à un an ;

Le congé devra être donné dans les délais ci-dessus fixés.

Article 10

Le propriétaire n'est pas tenu de donner congé aux **sous-locataires**, et ceux-ci doivent se retirer en même temps que le locataire principal, sauf leur recours contre ce dernier, s'il ne les a pas avertis à temps.

Article 11

Le congé est **notifié par écrit**, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier, sauf si les deux parties en décident autrement.

Article 12

Dès le congé délivré, le bailleur peut mettre un écriteau pour la **relocation** ou vente et faire visiter les biens aux personnes qui se présenteraient. L'usage veut que le locataire sortant indique au moins deux jours par semaine pour la visite des lieux. Le juge y pourvoit au cas contraire.

4 - Dépenses d'entretien - Réparations locatives

La loi met à la charge du locataire un certain nombre d'obligations, notamment celles d'entretenir le bien qu'il occupe et d'y effectuer les réparations locatives. Certaines sont établies ou précisées par les usages locaux.

Article 13

Le locataire doit effectuer au moins un **ramonage annuel** des cheminées et des conduits d'évacuation des fumées, avant la période de chauffe.

Article 14

Il est tenu à la réparation des chambranles et tablettes de **cheminées**, sans distinction de ce qui est maçonnerie, menuiserie, pierre ou marbre.

Article 15

Les **gouttières** et conduits annexes doivent être débarrassés des feuilles mortes et autres impuretés, par le locataire, afin d'assurer leur bon fonctionnement.

Article 16

En général, tout ce qui peut être considéré comme dégradation « de pied et de main » (ancienne locution normande) de la part du locataire, rentre dans les réparations que la loi lui impose

Il est impossible d'énumérer tous les cas qui donnent lieu à des réparations locatives. Il est recommandé aux parties de se référer aux différents accords mis en place par la « commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre propriétaires, gestionnaires et usagers ».

Chapitre II

LOCATIONS AGRICOLES

Les locations soumises au statut du fermage et du métayage relèvent des articles L. 411-1 à L. 417-25 du Code Rural. Les autres locations, comme par exemple celles de petites parcelles, relèvent du droit commun des baux ruraux, régi par les articles 1764 à 1778 du Code Civil.

1 - Durée, paiement, congé

Article 17

Les **locations verbales** ne relevant pas du statut du fermage sont considérées avoir été conclues pour une durée d'une année.

Article 18

L'entrée en jouissance de toutes les locations est couramment fixée au 29 septembre. Lorsqu'il s'agit de prairies, plantées ou non, jardins et pépinières, il peut en être différemment.

Article 19

Sauf stipulation contraire, les termes de **paiement des fermages** sont fixés au 29 mars et au 29 septembre.

Article 20

A défaut de stipulation contraire :

- les fermages sont payables par semestre à l'échéance des termes ;
- le premier fermage est exigible six mois après l'entrée en jouissance.

Article 21

La **dernière année de jouissance**, le bailleur peut exiger le versement d'une provision trois mois avant l'échéance du dernier terme, correspondant au montant du loyer semestriel.

Pour les baux relevant du statut du fermage, cette provision est fixée en fonction du barème départemental en cours.

Article 22

Le **congé d'une location verbale** non soumise au statut du fermage doit être notifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, sauf si les deux parties en décident autrement par écrit, six mois avant la fin du bail.

A défaut de congé en temps utile, le bail est reconduit.

Article 23

A l'expiration d'un **bail écrit**, ne relevant pas du statut du fermage et en l'absence d'un congé revêtant les formes indiquées à l'article 22 ci-dessus, sa reconduction tacite ne peut être acquise au locataire que si

son occupation s'est prolongée, sans opposition du bailleur, pendant au moins 15 jours suivant la fin du bail.

Si la **reconduction** du bail est établie, sa durée sera équivalente à celle prévue à l'article 17 visé ci-dessus.

2 - Entretien et réparations

Le propriétaire est tenu aux grosses réparations ainsi qu'à celles occasionnées par la vétusté ou la force majeure, conformément aux articles 606 et 1755 du Code civil. Le preneur est tenu d'effectuer les réparations locatives.

Article 24

Aucune réparation n'est due par le preneur pour les dégradations dues à la vétusté, un vice de construction ou à la force majeure.

Article 25

En plus des réparations locatives liées aux locaux d'habitation énumérées aux articles 13 à 16 du présent code, le preneur est également tenu de réparer et d'entretenir les bâtiments d'exploitation, pour tout ce qui concerne :

- le **revêtement des murs** des bâtiments de service et d'exploitation, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, à moins que les dégradations ne proviennent de l'eau dégouttant du toit ;
- les **aires basses** (sols et planchers) de tous les bâtiments ;
- les **bardages** ;
- et d'une manière générale tout ce qui, dans un bâtiment, peut être considéré comme dégradation.

Bâtiments

Article 26

Les réparations des **couvertures** incombent au propriétaire dès lors qu'elles sont occasionnées par la vétusté, le vice de construction ou la force majeure.

Les autres dépenses d'entretien courant, ainsi que les menues réparations sont, en principe, à la charge du locataire.

Il assurera notamment l'enlèvement des mousses et autres dépôts empêchant un ruissellement normal.

Article 27

Le preneur doit entretenir les échelles, les marches des montées et des escaliers, lorsque les dégradations proviennent d'un accident qui lui est imputable.

Article 28

Le preneur est également tenu d'entretenir les faces intérieures et extérieures des **portes, fenêtres et volets**. Il doit assurer leur étanchéité et remplacer les vitres cassées.

Article 29

Pour les **clôtures** ou les **barrières**, le preneur doit remplacer ou réparer les fils brisés, remplacer leurs supports et les barres endommagés. Il doit assurer la réparation des murs de clôture pour les dégradations provenant de son fait.

Article 30

Le preneur est tenu de ne rien faire qui puisse nuire aux **arbres**, fruitiers ou non, se trouvant sur la propriété. Il est tenu de remplacer ceux qui meurent de son fait.

Aucune clôture ne peut être apposée sur les arbres, sauf accord écrit du propriétaire.

Il doit entretenir les **protections des jeunes plants** mises en place par le propriétaire. Sauf stipulation contraire, il est tenu le cas échéant au remplacement de celles-ci.

Article 31

Le preneur qui a le bénéfice des fruits, est obligé d'élaguer et d'émonder les arbres fruitiers et de procéder à l'enlèvement du bois mort.

Article 32

Le preneur doit **tailler les haies** en se conformant aux articles 59 à 63 du présent code et assurer le ramassage des produits de la taille.

Les bois taillis sont exploités conformément aux articles 77 et suivants du présent code.

Article 33

L'ébranchage des **arbres de haut jet sur talus** incombe au preneur. Cet ébranchage ne pourra pas dépasser les deux tiers inférieurs de leur hauteur.

Le preneur ne pourra disposer que des seuls produits de l'élagage.

Article 34

Les **talus** plantés doivent être entretenus par le locataire, c'est-à-dire relevés en dedans et en dehors, sans en diminuer l'épaisseur, s'il les a trouvés en bon état lors de sa prise de possession. Il n'est pas tenu à cette obligation si les arbres ont été abattus.

Article 35

Le preneur est tenu, chaque année, de détruire ou d'arracher les **mauvaises plantes**, telles que ronces, orties, chardons, gui ou épines. Les chardons devront être coupés avant floraison.

Les **taupes** et **mulots** doivent être détruits. Les taupinières doivent être étalées.

*Haies,
arbres,
clôtures et
végétation*

*Cours,
chemins,
eaux*

Article 36

Le preneur entretient les **chemins d'exploitation** et ceux des cours de ferme. Il fournit les matériaux nécessaires et assure le comblement des trous.

Article 37

Sauf réglementation contraire, le **curage des ruisseaux**, des fossés et des rigoles qui traversent ou longent les terres est à la charge du preneur. Il doit les entretenir dans le respect des prescriptions en vigueur.

Toutefois, pour les **cours d'eau non domaniaux**, dont l'entretien est assuré par un syndicat de riverains, les frais imputables à l'intervention de ce dernier sont répartis par moitié entre bailleur et preneur sauf convention contraire.

Article 38

Au début de l'automne, le preneur luttera contre l'**envasement des mares** en coupant et enlevant les parties mortes ou excessives de la végétation et en curant les vases au moins tous les 15 ans. Le curage des mares n'est cependant obligatoire pour le preneur qu'à condition qu'elles s'assèchent.

Article 39

Le preneur est tenu à l'entretien courant et aux menues réparations des puits, des forages, des vannes et des ponts.

Il est également tenu à l'entretien courant des installations assurant l'**évacuation des eaux usées** et des fosses septiques.

*Fin
de bail*

Article 40

Toutes les **réparations locatives** doivent avoir été effectuées pour le jour de la sortie du preneur. Elles peuvent être constatées par un état des lieux de sortie établi contradictoirement et à frais partagés.

Le preneur perd après sa sortie le droit de faire lui-même ces réparations. Dans cette hypothèse, leur montant est arrêté et le paiement est assuré par le preneur.

3 - Paille et fumier - fourrages - marnage

L'épandage des effluents se fait sous réserve de conformité au plan d'épandage, à la réglementation sur les installations classées et aux éventuelles règles locales.

Article 41

La **paille** produite sur la ferme et le **fumier** en provenant appartiennent au fonds, le preneur doit les employer sur la ferme. Toutefois, il peut pratiquer des échanges paille/fumier et vendre occasionnellement les surplus.

Article 42

Le preneur devra laisser **à sa sortie** une quantité de paille et de fumier au moins égale à celle qu'il a pu trouver lors de l'état des lieux d'entrée et dans les mêmes conditions financières que celles appliquées à l'entrée.

Article 43

En fonction des analyses qui devront être effectuées sur les terres, le preneur assurera le **maintien du pH du sol** par l'apport d'amendements calcaires.

L'apport calcaire est effectué par **marnage, chaulage** ou autre. Le marnage est généralement effectué à la dose de 1 m³ de marne par hectare et par an. Des apports sont effectués au moins tous les 9 ans.

4 - Rapports entre les exploitants entrant et sortant

Le règlement des rapports entre les exploitants entrant et sortant, dont le but est d'assurer la continuité de l'exploitation, s'applique également dans les cas où un propriétaire exercerait son droit de reprise.

Article 44

L'exploitant entrant, lorsqu'il a une culture préparatoire à faire, a droit à un abri pour **entreposer le matériel** agricole nécessaire à la mise en place de cette culture. Il en va de même pour l'exploitant sortant jusqu'à l'enlèvement de ses dernières récoltes.

Article 45

Le preneur sortant devra livrer les bâtiments aussitôt la **dernière récolte enlevée**, et au plus tard dans les 6 mois qui suivent la fin du bail. Cette jouissance pourra donner lieu à indemnisation, il sera alors tenu compte des valeurs locatives fixées par arrêté préfectoral.

Article 46

Le preneur entrant commencera le travail des terres à compter de son entrée en jouissance. Par exception, pour la **culture du colza** et les **inter-cultures** le preneur entrant pourra avant cette entrée en jouissance, accéder aux terres libérées de toute culture par le preneur sortant.

Le preneur entrant pourra **déchaumer ou labourer** les terres avant son entrée s'il existe un accord entre le propriétaire, les preneurs sortant et entrant.

Le preneur sortant doit laisser, en temps utiles les fumiers à la disposition du preneur entrant pour l'accomplissement des travaux préparatoires des terres.

Article 47

Pour les herbages et prairies louées au 15 mars, le preneur entrant pourra **disposer des purins et des fumiers** à partir du 15 janvier précédant son entrée en jouissance.

*Utilisation
des
bâtiments*

*Travaux
préparatoires
des
cultures*

*Enlèvement
des
dernières
récoltes*

Article 48

Le pâturage des herbages appartient au preneur sortant jusqu'à l'expiration de sa jouissance, mais dans les fermes dont la jouissance expire le 15 mars, le preneur sortant ne peut les faire pâturer que jusqu'au Noël qui précède la sortie.

Article 49

Lorsque la fin de la jouissance a lieu le 29 septembre, le preneur sortant peut, après cette époque, faire la récolte des cultures, fruits et légumes non encore arrivés à maturité, tels que les pommes de terre, betteraves, carottes, poireaux, etc.

Le preneur a pour l'enlèvement de ces récoltes jusqu'au 1er novembre.

Article 50

Les poires et pommes devront être récoltées et enlevées par le preneur sortant au fur et à mesure de leur maturité, et au plus tard le 1er novembre.

5 - Contrats particuliers

Article 51

En cas de **vente d'herbe sur pied** ou de **prise en pension d'animaux**, le détenteur des terres assure l'entretien de la parcelle et sa fertilisation. Il paiera les charges liées à cette parcelle.

Article 52

Pour les **ventes d'herbe sur pied**, le prix est calculé en fonction de la surface et de la valeur de la récolte sur pied. La fourniture de l'eau et les réparations de clôtures dégradées du fait des animaux présents sont à la charge de l'acheteur.

Article 53

Pour les **prises en pension**, le prix sera calculé en fonction de la durée de présence des animaux, de leur nombre et de leur catégorie. L'entretien des clôtures et la fourniture de l'eau sont à la charge de l'exploitant prestataire.

Pour éviter un retour trop fréquent de certaines cultures, comme le lin, les pommes de terre, le maïs ou autres sur une même terre, certaines parcelles font occasionnellement l'objet de contrats annuels particuliers ou d'échanges entre agriculteurs.

Deuxième partie
- Servitudes -

Chapitre I

DISTANCES ET DIMENSIONS DES PLANTATIONS

1 - Fossés et talus

Article 54

Les **levées ou banquettes de terre** sont appelées talus ou dans le Pays de Caux, fossés « en élévation ». On y plante généralement des arbustes ou des arbres **de haut jet** en un ou plusieurs alignements (croquis 1).

Article 55

La terre du **fossé en creux** est rejetée pour former un talus du côté du voisin. Il n'a pas de dimension fixe (croquis 2).

Article 56

Dans tous les cas, le **pied de talus** doit être

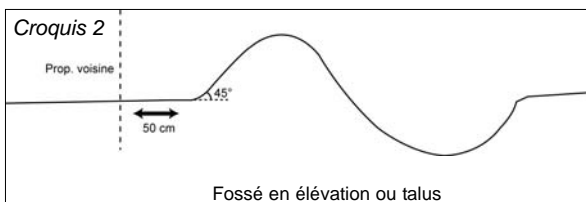
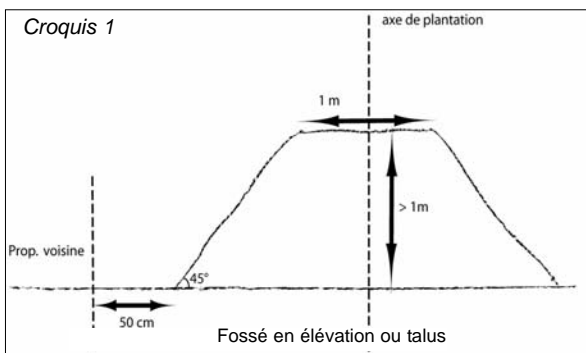
distant d'au moins 50 centimètres de la limite de propriété.

Sa **pente** du côté du voisin doit être au maximum de 45 degrés (croquis 1 et 2).

Article 57

Les **talus** actuellement **plantés** d'arbres de haut jet, peuvent être réparés et replantés à la même distance où étaient les arbres abattus, par rapport à la limite de la propriété voisine.

Quand ils ne sont pas remplacés, les arbres abattus peuvent être essouchés, à condition que les trous soient rebouchés et les fossés relevés et rebattus.



2 - Plantation des haies et clôtures

Les règles générales de mitoyenneté et de distance des haies sont fixées aux articles 668 à 671 du Code Civil. Les haies bordant certains carrefours sont grevées d'une servitude de visibilité. D'autres servitudes d'utilité publique, liées aux lignes électriques ou téléphoniques, aux voies ferrées... peuvent imposer un élagage ou ébranchage.

Article 58

En l'absence d'un accord écrit du propriétaire voisin :

- les **haies vives** ainsi que les **clôtures électrifiées** ou comportant un ou plusieurs **fils de ronce** doivent être implantées à 50 centimètres de la limite de propriété ;
- les **clôtures autres** que celles évoquées à l'alinéa ci-dessus peuvent être implantées à fin d'héritage (c'est-à-dire jusqu'à la limite de propriété). Les attaches doivent être disposées du côté du propriétaire de la clôture et les supports du côté opposé.

Article 59

La **hauteur des haies** n'est pas fixée par le Code Civil. Si elles sont situées à moins de 2 mètres de la limite de propriété, les haies de pied ne doivent jamais dépasser 2 mètres de hauteur. Cette limite ne s'applique ni aux **haies bocagères**¹ ni aux haies sur talus ni à celles formées d'arbres têtard.

Article 60

L'**épaisseur des haies** n'est pas indiquée par le Code Civil. En tout état de cause, une haie non mitoyenne ne doit pas empiéter sur la propriété voisine.

Article 61

Les **haies buissonnantes**² et celles séparant les cours et jardins doivent être taillées au moins une fois par an. Quand ces haies comportent des arbres, ceux-ci sont élagués lors de cette taille.

Les **haies de têtards** ou constitués d'**arbres de haut jet**³ s'élaguent, s'ébranchent ou s'étètent tous les trois, six ou au plus neuf ans, suivant l'essence des bois.

Article 62

Les propriétaires d'une **haie mitoyenne** sont tenus de l'entretenir en bon état de clôture, chacun de son côté, et aucun d'eux ne peut y laisser croître des **baliveaux**⁴ ou grands arbres.

Pour information, dans certains cantons, chaque propriétaire entretient ou tout un côté, ou la moitié de la longueur des deux côtés, selon la convention amiablement établie.

^{1 2 3 4} Voir définition page 33

Article 63

Le propriétaire d'une haie bordant une **voie publique** ou un **chemin rural** est tenu de la tailler à l'aplomb de la limite de cette voie.

3 - Plantation des arbres en bordure de propriété

Les réglementations et servitudes s'appliquant aux haies sont susceptibles de concerner les plantations d'arbres. Par ailleurs, il convient de se référer aux règles d'urbanisme locales ou autres.

Article 64

Sauf exception mentionnée ci-dessous, les arbres amenés à dépasser deux mètres de haut doivent être **plantés à 2 mètres** minimum du fonds voisin.

Article 65

Dans les propriétés closes de murs, il n'y a pas de distance minimum pour les espaliers et les arbres fruitiers ne dépassant pas la hauteur des **murs de clôture**.

Article 66

Dans les **marais**, on peut planter les saules, aulnes et peupliers jusqu'au bord des fossés courants et des ruisseaux formant limite des propriétés.

Article 67

Le long des **chemins ruraux**, les arbres fruitiers et les **arbres de haut jet**⁵ peuvent être plantés jusqu'à une distance de 2 mètres.

Ces arbres devront être ébranchés et élagués de façon à ne pas gêner la circulation des véhicules et des piétons sur les voies qu'ils bordent.

Article 68

Les arbres doivent être **élagués et ébranchés** régulièrement selon leur essence de façon à ne pas empiéter chez le voisin.

Article 69

La **chute des feuilles** venant des propriétés voisines ne constitue pas un trouble de voisinage.

Les **fruits tombés** naturellement des branches qui avancent sur la propriété voisine appartiennent au voisin.

⁵ Voir définition page 33

Chapitre II

DISTANCES ET DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

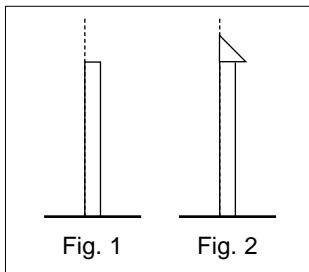
1 - Larmier, mur de clôture, tour d'échelle

Les usages liés à la construction de murs de clôture ne valent que sous réserve de l'application des règles d'urbanisme ou de construction. Une déclaration de travaux est parfois nécessaire.

Article 70

Un **larmier** constitue la partie saillante d'une corniche permettant d'éviter l'écoulement le long d'un mur. Sa largeur pour les couvertures en paille est de 50 à 60 cm. Pour les couvertures en ardoises ou en tuiles, elle est de 30 à 40 centimètres.

A défaut de titre contraire, il peut servir à établir la mitoyenneté du mur.

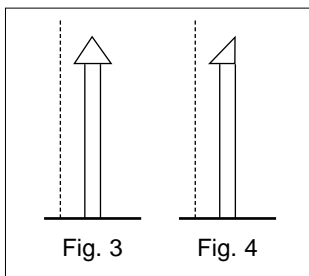


Article 71

L'usage permet au propriétaire qui bâtit un mur de **construire à fin d'héritage** (à la limite de la propriété), mais à la condition que ce mur n'ait ni chaperon, ni larmier du côté voisin (figure 1 et 2).

Article 72

Un larmier ou un **chaperon du côté voisin** impose un recul suffisant pour que l'eau s'écoule sur la propriété sur laquelle est érigé le mur (figure 3 et 4).



L'écoulement de l'eau peut résulter d'une servitude d'égout. Son existence ne peut faire supposer à son bénéficiaire la propriété du terrain sur lequel le larmier s'étend.

Article 73

Les murs de clôture séparant les maisons, cours et jardins n'ont pas de **hauteur minimale** qu'ils soient implantés en zone urbaine ou rurale.

Article 74

Le **tour d'échelle** est une servitude qui ne s'établit que par titre. Son étendue doit permettre de disposer de la largeur nécessaire à la pose d'une échelle.

Lorsqu'il n'existe pas de servitude de tour d'échelle, il est nécessaire d'obtenir **l'autorisation de son voisin** pour échafauder sur son terrain.

2 - Construction des bâtiments

Toutes les constructions abritant des animaux sont soumises à des règles d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Il convient de se référer aux réglementations en vigueur et dans chaque commune, de s'assurer de l'existence de mesures d'urbanisme ou de construction.

Chapitre III

LIMITE DE PROPRIETE

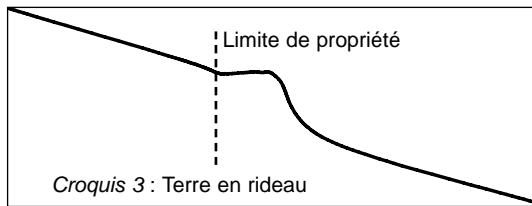
DES TERRES EN RIDEAU, BORNAGE

Article 75

Pour les terres en rideau⁶ (croquis 3) **le talus appartient au sol inférieur**, sauf :

- dans le canton de Boos, où la propriété est attribuée au sol supérieur ;
- dans l'ancien arrondissement de Neufchâtel⁷, ainsi que dans le canton de Darnétal, où la ligne séparative est présumée être au milieu du rideau ;
- dans les cantons de Dieppe, Offranville, Longueville, Envermeu, Eu et dans l'ancien arrondissement d'Yvetot⁸ où la limite de propriété est en contrebas de la crête du talus à une distance de 50 centimètres et qu'on désigne sous le nom de « jambe pendante ».

Ces règles n'ont pas d'application quand une possession trentenaire, un titre ou un bornage différent est établi.



Article 76

L'existence de pieds corniers ou autres signes de séparation ayant constitué une délimitation ne vaut pas bornage.

Les bornes sont généralement en grès, silex ou constituées par une tige en acier enfouie et une tête en résine ou en pierre. Elles sont enfoncées à une profondeur qui varie de 40 à 50 centimètres, avec un sommet de 5 à 10 centimètres au-dessus du sol. Des fragments de tuiles, de poterie, de verre brisé, de déchets de forge, charbons de bois que l'on nomme témoins, peuvent être placés dessous pour leur donner un caractère probant.

Il doit toujours être dressé un **procès verbal** éventuellement avec plan ou croquis.

⁶ Voir définition page 33

^{7 8} Voir annexes page 32

Troisième partie

**- Coupe des bois
et autres usages -**

Chapitre I

COUPE DES BOIS

Les règles ci-dessous énoncées sont susceptibles de s'appliquer à tout type d'espace boisé privé, qu'il s'agisse de parcs, bosquets, bois ou forêts. Il est à noter cependant que les forêts soumises à un Plan Simple de Gestion ou au Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles relèvent d'obligations dépassant le cadre des usages locaux.

De la même manière, aux alentours des sites et monuments classés ou dans le cadre d'un document d'urbanisme, les coupes de bois doivent faire l'objet de déclarations ou d'autorisations.

Les usages décrits ci-dessous permettent de définir ce qui revient à l'usufruitier ou au locataire sans nuire à la propriété et à la valeur du fonds.

Article 77

La **coupe des bois** se fait généralement après la chute des feuilles et avant la montée de la sève, c'est-à-dire du 1^{er} novembre au 15 avril. L'essouchage est interdit.

1 - Exploitation du taillis

Article 78

Tous les bois **au-dessous de trente ans** sont réputés taillis, sauf à tenir compte des dispositions de l'article 79 qui suit. L'usage fixe la coupe du taillis à intervalles réguliers, à neuf ans minimum et selon les essences et la nature du sol.

La coupe doit se faire, tant pour l'usufruitier que pour le locataire, suivant l'ordre et l'âge adoptés par le propriétaire.

2 - Exploitation du taillis sous futaie

Article 79

Pour la conduite du taillis sous futaie, on doit laisser des **baliveaux**⁹ de graine ou, à défaut, de souche en nombre suffisant pour qu'il y en ait **50 par hectare**. Le balivage s'effectue lorsque les arbres ont atteint 15 ou 20 ans en réservant les meilleurs brins.

⁹ Voir définition page 33

3 - Arbres de haute futaie

Article 80

Les arbres de haute futaie, lorsqu'ils sont sur des talus, plantés en massif ou en avenue, ne sont soumis à **aucune coupe réglée** ; par suite, l'usufruitier ou le locataire n'y ont aucun droit.

La coupe des arbres de haute futaie, lorsqu'ils sont dans les taillis-sous-futaie, peut être aménagée par coupes réglées, ceux-ci sont alors coupés à blanc-étoc¹⁰ après 60 ans.

Article 81

Sur les **talus**, ils peuvent être déracinés, à condition que les trous soient rebouchés immédiatement et les talus relevés et rebattus de manière à être en bon état.

4 - Produits périodiques des arbres

Article 82

Les produits périodiques sont **l'émondage, l'élagage et l'ébranchage**.

Ces pratiques concernent tout type d'arbre, sauf les résineux et les arbres d'agrément qui n'y sont pas soumis.

Pour les arbres en avenue, en massif ou isolés, la taille a lieu tous les neuf ans, à condition de ne pas nuire à la production ligneuse.

Pour les arbres sur talus ou dans les haies, se reporter respectivement aux articles 33, 68 et 61 du présent Code.

Article 83

Les arbres ne doivent jamais être ébranchés en entier ; **on doit laisser intacte une cime** d'au moins un tiers de la hauteur de l'arbre.

Les têtards seuls s'ébranchent entièrement.

L'ébranchage doit avoir lieu en hiver, à la même époque que la coupe des taillis, du 1^{er} novembre au 15 avril.

¹⁰ Voir définition page 33

Chapitre II

AUTRES USAGES

1 - Glanage

Article 84

L'usage de **glaner** existe dans toutes les communes du département de temps immémorial. Il consiste à ramasser blé, maïs, pommes de terre ou autres légumes dans les **champs non clos**.

Le glanage ne peut être exercé qu'après l'enlèvement entier de la récolte et sans présence de matériel agricole sur la parcelle, depuis le lever jusqu'au coucher du soleil.

2 - Marchés aux bestiaux

Chaque marché a ses règles de fonctionnement propres. Jusqu'en 2006, les trois marchés permanents en Seine-Maritime étaient ceux de Forges-les-Eaux, Neufchâtel-en-Bray et Tourville-la-Rivière.

Article 85

La pratique du **marquage** des bêtes par l'acheteur pour valider la vente a aujourd'hui disparu.

Article 86

Les **ventes** commencent après le retentissement de la cloche. Une vente est ferme et définitive quand sont échangés le passeport sanitaire de l'animal et le ticket de l'acheteur.

ANNEXES

◆ Unités de mesure

Les anciennes mesures de superficie étaient l'acre, le vergée (quart de l'acre) et la perche. L'acre se composait de 160 perches et comprenait diverses mesures. Ces anciennes mesures se trouvent encore énoncées dans des actes de partage ; il est utile de les indiquer ici à titre de renseignement.

	Comparaison des anciennes mesures		
	<i>Acre</i>	<i>Vergée</i>	<i>Perche</i>
<i>Rouen</i>	56,75 ares	14,19 ares	35,47 centiares
<i>Arques-la-Bataille</i>	68,66 ares	17,17 ares	42,90 centiares
<i>Eu</i>	75,05 ares	18,76 ares	46,90 centiares
<i>Neufchâtel-en-Bray</i>	81,72 ares	20,43 ares	51,00 centiares

La vente de pommes à cidre se fait par tonne, hectolitre ou demi-hectolitre appelé rasière. Ce demi-hectolitre doit en principe être comble jusqu'à pomme roulante.

Le bois de chauffage vendu autrement qu'en fagot se mesure en stère ou à la corde. Une corde équivaut à 2 stères 33 ou 2 stères dans le Pays de Bray.

◆ Composition des anciens arrondissements

Les anciens arrondissements auxquels il est fait référence dans le code ont été supprimés par la réforme administrative de 1926 ; ne subsistent que les arrondissements de Rouen, Le Havre et Dieppe.

Ancien arrondissement	Cantons rattachés	Arrondissement actuel
Yvetot	Cany-Barville	Dieppe
	Saint-Valéry-en-Caux	
	Fauville-en-Caux	Le Havre
	Ourville-en-Caux	
	Valmont	
	Yerville	Rouen
	Yvetot	
	Doudeville	
Caudebec-en-Caux		
Neufchâtel-en-Bray	Argueil	Dieppe
	Aumale	
	Blangy-sur-Bresle	
	Forges-les-Eaux	
	Gournay-en-Bray	
	Londinières	
	Neufchâtel-en-Bray	
Saint-Saëns		

Définitions

- **Arbre de haut-jet** : arbre atteignant 15 à 30 mètres, tels les chênes, hêtres, frênes ou érables.
- **Baliveau** : jeune arbre ayant l'âge du taillis qui l'entoure, réservé, de par ses caractéristiques de forme et de vigueur, afin qu'il devienne arbre de haute futaie.
- **Haie bocagère** : il peut s'agir d'une haie brise vent ou d'une simple haie d'arbustes. C'est ce type de haie qui définit le paysage du bocage.
- **Haie buissonnante** : haie composée d'arbustes buissonnants comme le coudrier, prunellier, charmille, cornouiller.
- **Terre en rideau** : rupture de pente entre deux propriétés.
- **Coupe à blanc-étoc** : coupe totale d'un bois ou d'une partie d'un bois.

CONTACTS UTILES

- | | |
|---|---|
| - Bruits et odeurs liés au voisinage | DDASS ¹¹ , DSV ¹² |
| - Implantation des ruches | DSV |
| - Haies, clôtures | Mairie, CAUE ¹³ ,
Chambre d'agriculture. |
| - Bois, forêt | Centre Régional de la Propriété
Forestière |
| - Curage des ruisseaux, rivières | Agence de l'Eau Seine Normandie,
Syndicats de bassin versant,
Syndicats de rivière ou de
riverains |
| - Curage des mares | Parc Régional des Boucles
de la Seine, CAUE. |

¹¹ Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

¹² Direction des Services Vétérinaires

¹³ Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

INDEX

A

Arbres	13, 19, 20, 21, 29, 30
Arbres fruitiers	13, 21
Arbres têtard	20

B

Baliveaux	20, 29
Bâtiments	12, 15, 24
Baux ruraux	11
Bois	13, 29, 32, 33
Bornage	25

C

Chemins	14
Chemins ruraux	21
Clôtures	13, 16, 20, 33
Congé	8, 11
Construction	12, 23, 24
Couvertures	12, 23
Curage des fossés et ruisseaux	14, 33

D

Délai de congé (voir congé)	8
-----------------------------------	---

E

Ebranchage	13, 20, 30
Elagage	13, 20, 30
Entrée en jouissance	7, 11, 15
Entretien	9, 12, 14, 16
Etat des lieux	7, 14, 15

F

Fermage (voir baux ruraux)	7, 11
Fossés	14, 19, 21
Fruits	13, 16, 21
Fumier	14, 15
Futaie	29, 30, 33

G

Glanage	31
---------------	----

H

Habitation	7, 12
Haie	13, 20, 21, 30, 33

L

Larmier	23
Limite de propriété	19, 20, 25
Location verbale	7, 11
Loyer	7, 11

M

Maçonnerie	9
Marchés	31
Marnage	14, 15
Mitoyenneté (haie)	20, 23

P

Paille	14, 15, 23
Plantations (distance)	19, 20, 21

R

Réparations	9, 12, 13, 14, 16
Ronces	13
Ruisseaux	14, 21, 33

S

Servitudes	20, 21, 23, 24
------------------	----------------

T

Taillis	13, 29, 30, 33
Taillis sous futaie	29
Terres en rideau	25, 33
Tour d'échelle	23

Notes

Notes



Chemin de la Bretèque
BP 59
76232 Bois Guillaume Cedex
Tél : 02 35 59 47 47 / Fax : 02 35 60 25 71
Courriel : chambre.agriculture@seine-maritime.chambagri.fr
Site Internet : www.seine-maritime.chambagri.fr