

# Guide des usages locaux à caractère agricole dans l'Orne

**a**GRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
ORNE



Édition  
**2016**

Réalisé avec le soutien de



# Introduction

Les usages locaux sont source de droit. Mais pour en connaître la valeur, il faut les replacer dans la hiérarchie des textes de l'ordre législatif et réglementaire.

Au sommet se trouvent les Conventions internationales, puis la Constitution française de 1958, les Lois constitutionnelles et les Lois organiques. Nous trouvons ensuite les Lois et les Ordonnances. Les Lois elles-mêmes se distinguent selon l'autorité qui les prend : le Parlement vote les Lois au sens strict du terme, et le Gouvernement prend des règlements administratifs dont certains ont force de Loi ; ce sont les décrets du Premier Ministre. Les Ordonnances prises par le Président de la République sur autorisation du Parlement, ont également force de Loi pendant le délai d'autorisation. Passé ce délai, elles doivent être ratifiées par le Parlement, pour ne pas devenir caduques.

Tous ces textes législatifs n'ont pas eux-mêmes la même force. Pour la plupart, ils ne s'appliquent que si la volonté des parties ne s'est pas exprimée. Les parties peuvent donc y déroger par des conventions particulières. Toutefois, certaines Lois dites d'ordre public, ne souffrent aucune dérogation. Elles s'imposent à tous les citoyens, et les conventions qui ne respecteraient pas ce caractère obligatoire seraient nulles.

Dans une catégorie secondaire, nous trouverons des décrets subordonnés à la Loi : Décret d'application par exemple. De plus, certaines autorités administratives (Ministres, Préfets, Maires) peuvent, dans la limite de la compétence qui leur est dévolue par la Loi, prendre des dispositions de portée générale et permanente : les Arrêtés.

Enfin, la coutume ou les usages locaux terminent cet ordre hiérarchique.

Il faut néanmoins mentionner les contrats et conventions qui font la loi des parties et qui peuvent déroger aux textes législatifs et réglementaires, à condition de ne pas être contraires à l'ordre public ou aux bonnes mœurs et sous réserve de ce qui a été dit au plus haut.

Les usages locaux ne seront donc opposables aux parties que s'ils ne sont pas contraires :

- à une Loi (loi, décret, ordonnances) ;
- à un Décret, un Arrêté ministériel, interministériel, préfectoral ou municipal ;
- à une convention ayant pu librement être passée.

L'usage local n'est donc que la convention supposée des parties à défaut d'un texte régissant la matière : législatif ou convention écrite.

Toutefois, de nombreuses Lois, surtout dans le domaine agricole, renvoient aux usages locaux pour leur mise en pratique.

Pour le département de l'Orne, les usages n'avaient pas été révisés depuis 1964. Certains se trouvaient périmés, en particulier sur le statut du fermage, et par rapport à l'évolution des techniques.

En vertu des articles L511-1 et L511-3 du code rural et de la pêche, la Chambre d'agriculture a procédé à sa révision en s'appuyant sur une Commission spécialisée (voir composition plus loin). Cette nouvelle version des usages locaux a été adoptée par la Chambre d'agriculture le 19 novembre 2015 et homologuée dans sa forme définitive par délibération du Conseil Départemental de l'Orne le 29 avril 2016.

Les usages locaux du département de l'Orne ont été révisés et modifiés par une Commission présidée\* par Monsieur FLEURIEL Alain (Président de la Commission territoires de la Chambre d'agriculture de l'Orne), et composée de :

### **1/ Représentants des Commissions Paritaires des Baux Ruraux**

Monsieur DENIS Claude, section « bailleur » de la FDSEA de l'Orne  
Monsieur DUVAL Jean, section « bailleur » de la FDSEA de l'Orne  
Monsieur GAUDRE Alain, section « bailleur » de la Confédération Paysanne de l'Orne  
Monsieur HUETTE Jean-Paul, section « preneur » de la Confédération Paysanne de l'Orne  
Madame LAMBERT Odile, section « bailleur » de la Confédération Paysanne de l'Orne  
Monsieur LANCELIN Rémi, section « bailleur » de la FDSEA de l'Orne  
Monsieur LOUATRON Gilles, section « bailleur » de la FDSEA de l'Orne  
Monsieur OLIVIER Albert, section « bailleur » de la FDSEA de l'Orne  
Monsieur POIRIER Roland, section « bailleur » de la FDSEA de l'Orne  
Monsieur TAUPIN Jean-Marie, représentant l'Organisation des Fermiers et Métayers

### **2/ Représentants des Organisations Professionnelles Agricoles**

Monsieur COUPEY Thierry, Président de la Coordination Rurale  
Monsieur DELAUNAY Gilles, Secrétaire Général de la Confédération Paysanne  
Madame DENIS Anne-Marie, Présidente de la FDSEA  
Monsieur GASDON Bernard, Membre associé de la Chambre d'agriculture de l'Orne  
Monsieur LARCHEVEQUE Guillaume, Président des Jeunes Agriculteurs de l'Orne  
Monsieur RENARD Jean-Claude, Syndicat de la propriété privée rurale de l'Orne

### **3/ Représentants des Collectivités locales**

Madame LASSEUR Josette, représentante des Maires de l'Orne  
Monsieur MENARD Jean, représentant le Conseil Départemental de l'Orne

### **4/ Experts et Conseillers spécialisés**

Messieurs BLEAS Jean-Luc et GUEUDRE Franck, Direction départementale des territoires de l'Orne  
Monsieur BERTRAND Luc, conseiller Boisement de la Chambre d'agriculture de l'Orne  
Madame DUCLOS Delphine, responsable Environnement de la Chambre d'agriculture de l'Orne  
Messieurs GEBERT Jean-Luc et LAMBERT David, Experts agricoles  
Madame HUGUET Hélène, conseillère d'entreprise spécialisée en Droit Rural de la Chambre d'agriculture de l'Orne  
Monsieur SAPOWICZ Marcel, conseiller d'entreprise spécialisé en Droit Rural de la Chambre d'agriculture de l'Orne  
Monsieur THIBERVILLE Gérard, juriste de FDSEA de l'Orne  
Madame THOMAS Marianne, représentant l'Ordre des géomètres  
Monsieur VIGUE Jean, Directeur adjoint de la Chambre d'agriculture de l'Orne

*\*par délégation du Président de la Chambre d'agriculture de l'Orne, Monsieur Jean-Louis BELLOCHE.*

# Sommaire

|  | <b>Page</b> |
|--|-------------|
| <b>TITRE I - Droit d'usage et aménagement des bois</b>                                       |             |
| Coupe de bois : articles 1, 2, 3, 4, 5, 6  | 5 - 6       |
| <b>TITRE II - Servitudes</b>   | 7           |
| Chapitre 1 - Cours d'eau : article 7   | 7           |
| Chapitre II - Les clôtures : articles 8, 9, 10, 11, 12                                       | 7           |
| Chapitre III - Passages : articles 13, 14, 15  | 8           |
| <b>TITRE III - Baux ruraux</b>   |             |
| Chapitre I - Entrée en jouissance : articles 16, 17  | 9           |
| Chapitre II - Obligations du bailleur et du preneur : article 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 | 9           |
| Chapitre III - Obligations réciproques du fermier entrant et du fermier sortant              | 11          |
| Section I - Généralités : articles 26, 27  | 11          |
| Section II - Ensemencement des cultures : articles 28, 29, 30, 31                            | 11          |
| Section III - Cultures dérobées et couverts végétaux : articles 32, 33                       | 12          |
| Section IV - Plantes sarclées et assimilées : articles 34, 35                                | 12          |
| Section V - Fourrages : articles 36  | 12          |
| Section VI - Fumures : articles 37, 38   | 12          |
| Section VII - Récoltes des fruits : articles 39, 40  | 13          |
| Section VIII - Bois taillables : articles 41, 42   | 13          |
| Section IX - Impôts : article 43   | 13          |
| <b>Glossaire</b>   | 14          |
| <b>Délibérations</b>   | 16 - 19     |

*Dans le document, les astérisques renvoient au glossaire de la page 14*

# TITRE I

# Droit d'usage et aménagement des bois

---

## Coupe de Bois

### Article 1

Pour la coupe des bois taillis\* simples, c'est-à-dire des taillis sans réserve de baliveaux\*, l'usufruitier doit se conformer à l'usage constant des propriétaires. Si l'aménagement des coupes n'est pas déterminé à l'avance, celles-ci ne pourront avoir lieu avant l'âge de 18 ans, l'optimum se situant entre 25 et 35 ans.

En ce qui concerne les bois tendres et le châtaignier, l'âge minimum est ramené à 12 ans et l'optimum entre 16 et 20 ans.

### Article 2

L'âge d'exploitation des taillis sous futaie est le même que celui des taillis simples. A chaque coupe, l'usufruitier doit laisser des baliveaux de belle venue destinés à faire des arbres de haute futaie. Ces baliveaux sont préalablement désignés par le nu propriétaire à raison de 80 unités à l'hectare en moyenne.

A la coupe suivante, ces baliveaux ne sont généralement pas encore exploitables et sont appelés « modernes ». Aux coupes suivantes, ces modernes ayant atteint l'âge de trois révolutions de taillis ou plus sont dits « anciens » et peuvent être exploitables.

Si les coupes ne sont pas réglées à l'avance, les arbres de haute futaie exploitables reviennent au nu propriétaire : dans le cas contraire, ils appartiennent à l'usufruitier, le Code Civil prévoyant alors qu'ils font partie de la récolte normale.

### Article 3

La destination des arbres de futaie est la même que celle des réserves du taillis suivant qu'il y ait ou non règlement d'exploitation.

En cas d'enrésinement\*, les plantations de conifères appartiennent au nu-propriétaire.

### Article 4

L'exploitation des haies se fait au moins une fois tous les 9 ans. Les coupes doivent être prises de rang toutes à la fois sur une même haie.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux haies à tondre qui devront être tondues au moins une fois par an.

### Article 5

Le bois à émonder\* se coupe en même temps que les haies et le recepage des arbustes et du taillis

## Article 6

Avant de commencer toute coupe de bois, ou suppression des haies ou d'arbres isolés, le propriétaire ou son ayant droit devra se conformer aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Les coupes des haies et des arbres isolés situés dans les champs, les herbages, se font entre le 15 octobre et le 15 mars, date à laquelle le terrain doit être entièrement libéré et remis en état pour ne pas gêner la pousse de l'herbe ou le démarrage printanier des céréales.

Dans les bois, l'abattage commence le 15 octobre pour se terminer le 15 mars. Le débardage et la remise en état des lieux se font avant le 15 mars de l'année suivante.



# TITRE II

# Servitudes

---

## Chapitre I - Cours d'eau

### Article 7

Avant tous travaux affectant les cours d'eau, les propriétaires ou les ayant droits devront se conformer aux prescriptions réglementaires en vigueur.

## Chapitre II - Les clôtures

### Article 8

Lorsque deux propriétaires possèdent des bois contigus, au cas où l'un d'eux viendrait à défricher son taillis, son voisin ne pourra élever de nouvelles plantations qu'à 2,33 mètres de la limite séparative.

### Article 9

Les plantations d'arbres ne sont tolérées sur le bord d'un cours d'eau formant ligne séparative que si elles ne sont pas soumises à une réglementation fixant leur implantation par rapport à la rive. Les plants devront, sur une même rive, être distants d'au moins 5 mètres.

### Article 10

Le côté extérieur des poteaux-supports des clôtures en ronce artificielle se place à la limite extrême de la propriété que l'on clôt, la ronce étant fixée sur le côté intérieur des poteaux. En tout état de cause, la clôture devra être établie de façon à éviter le pâturage sur le terrain du voisin.

### Article 11

Tout propriétaire qui veut clore son héritage par un fossé, par une haie ou un talus, doit, dans toute la longueur de la propriété voisine et du côté de cette propriété, laisser une bande de terrain (répare ou lisière) de 0.5 m de largeur. Cette bande de terrain, répare ou lisière, se mesure au bord extérieur du fossé, du pied de la haie ou du talus. Le rejet de terre se fait sur le côté intérieur du fossé.

Si le fossé est profond de plus de 0.5 m, la répare ou lisière devra être aussi large que le fossé est profond.

### Article 12

Lorsqu'une haie, un talus ou un fossé sont non mitoyens, ils sont présumés, aux termes de l'article 11 et jusqu'à preuve du contraire, avoir leur répare de 50 centimètres de large.

Toutefois, pour les clôtures anciennes, cette lisière ou répare peut être différente. Il convient donc de se reporter aux usages locaux de l'époque, aux bornes et à tous autres moyens de preuve.

Pour les nouvelles haies, on se référera à l'article 671 du Code Civil.

## Chapitre III - Passages

### **Article 13**

En ce qui concerne les parcelles enclavées, la largeur des passages non déterminée par des conventions particulières est la suivante :

- 1 mètre pour le passage à pied
- d'au moins 4 mètres pour le passage des matériels agricoles et forestiers nécessaires à l'usage du fonds.

### **Article 14**

L'entretien des passages est à la charge des usagers.

### **Article 15**

Si le passage n'est pas matérialisé par une assiette fixe soustraite à la culture, celui-ci se fera de la façon la moins dommageable et la plus courte pour la partie grevée du droit de passage.

# TITRE III

# Baux ruraux

---

## Chapitre I - Entrée en jouissance

### Article 16

Il est d'usage de donner au bail une durée telle que sa date d'expiration tombe le dernier jour du mois à minuit et de préférence le 31 août ou le 28/29 février.

### Article 17

En ce qui concerne les parcelles ne formant pas un corps de ferme, il est d'usage de faire partir de préférence les locations le 1er septembre ou à la fin de l'année culturale.

## Chapitre II - Obligations du bailleur et du preneur

### Article 18

En dehors des réparations locatives mentionnées par l'article 1754 du Code Civil, le preneur doit assurer les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure, c'est-à-dire :

#### • Réparation

- aux âtres, contre-cœur, chambranles et tablettes des cheminées
- aux pavés et carreaux des chambres et des greniers lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés

- aux vitres

- aux aires de greniers, fenils et granges

- aux portes croisées, planches de cloison

- aux rampes d'escalier et aux parquets des appartements

- aux gonds, targettes, verrous, serrures et leurs accessoires

- aux tapisseries

- aux murs et plafonds

- à la toiture lorsque les dégâts sont imputables au fermier

#### • Entretien

- des mangeoires, auges et râteliers

- des installations électriques

- des installations hydrauliques

- des barrières

- lessivages des peintures intérieures, des boiseries et des enduits

- recrépiment des murailles intérieures jusqu'à la hauteur de 1 mètre

- ramonage annuel des cheminées
  - blanchiment des enduits intérieurs des plafonds et des murs des appartements et des laiteries.
- L'émoussage des toitures n'est pas à la charge du preneur.

### **Article 19**

Le preneur doit cultiver conformément à l'article 1728 du Code Civil.

Il doit maintenir en bon état les clôtures. Il doit curer les fossés, les ruisseaux non classés, les mares d'une superficie inférieure à 5 ares, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, entretenir et laisser en bon état les saignées d'assainissement faites par le propriétaire, étendre sur les champs les boues provenant des mares et des fossés.

### **Article 20**

Le biennage ou réparation des bords de rivière, le faucardement des rivières et des ruisseaux classés, et l'élagage des arbres présents sur les berges, sont à la charge du preneur, le curage à celle du propriétaire. Pour ces travaux il convient de se conformer à la législation en vigueur.

### **Article 21**

Le preneur doit éparpiller les taupinières, fourmilières et déjections animales, couper aux époques voulues les fougères, ronces, chardons, refus et, en général, toutes les mauvaises productions.

Il doit également enlever le bois mort et le gui des arbres fruitiers.

### **Article 22**

Le bois des arbres fruitiers morts ou abattus par le vent appartient au preneur.

### **Article 23**

Le bailleur est tenu d'exécuter en accord avec le preneur toutes les grosses réparations ou modifications de substitution, dès qu'elles s'avèrent indispensables, pour maintenir l'exploitation en état de servir à la destination pour laquelle elle a été louée.

Le preneur souffrira ces grosses réparations sans indemnité, ni réduction de fermage.

### **Article 24**

En cas de retournement de prairie, l'usage est de remettre en herbe en utilisant pour les semis des semences commerciales et au moins un an avant la fin du bail.

### **Article 25**

Le preneur sortant doit se comporter l'année de sa sortie comme s'il continuait l'exploitation pour son propre compte. En particulier, il doit faire aux époques voulues les travaux qui incombent à son successeur si celui-ci n'est pas encore désigné aux dites époques. Les indemnités éventuelles seront définies par les parties.

# Chapitre III - Obligations réciproques du fermier entrant et du fermier sortant

## SECTION 1 - Généralités

### Article 26

Les obligations réciproques du fermier entrant et du fermier sortant définies aux articles 29, 30, 32 et 33, ci dessous, peuvent être modifiées par des clauses figurant au bail.

### Article 27

A l'entrée en jouissance, le bailleur et le fermier entrant établissent à frais communs un état des lieux, conformément aux prescriptions de l'article L411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

A l'expiration du bail, le bailleur et le fermier sortant établissent contradictoirement et à frais commun un état des lieux, dont ressortent les indemnités que peut devoir l'une ou l'autre des parties, selon que le sortant a dégradé ou enrichi la valeur de l'exploitation.

Un état des lieux d'entrée et de sortie peuvent être constatés par le même acte passé en présence des parties ou de leurs représentants.

## SECTION II - Ensemencement des cultures

### Article 28

Les récoltes appartiennent en totalité à celui qui a pratiqué l'ensemencement, sauf ce qui est dit aux articles 31 et 33.

### Article 29

Culture d'hiver : période de semis comprise entre le 1<sup>er</sup> août et le 31 décembre.

Le fermier entrant du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre peut disposer dès que la terre est disponible et au plus tard à partir du 1<sup>er</sup> août qui précède son entrée, des parcelles qui, en vertu de l'assolement pratiqué doivent être emblavées en culture d'hiver pour effectuer ses labours et ses ensemencements.

Le fermier sortant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin a seul le droit d'ensemencer des cultures d'hiver l'année qui précède sa sortie. Il doit choisir les sols suivant la rotation pratiquée et non suivant la qualité ou l'emplacement du terrain.

### Article 30

Culture de printemps : période du semis du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin.

Le fermier entrant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin peut disposer à partir du 1<sup>er</sup> janvier de l'année de son entrée des parcelles qui, en vertu de l'assolement pratiqué, doivent être emblavées en cultures de printemps pour y effectuer ses labours et ses amendements.

Le fermier sortant du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre (ou du 1<sup>er</sup> août au 1<sup>er</sup> janvier) sème les cultures de printemps l'année de sa sortie et récolte à son profit.

### **Article 31**

Le fermier sortant n'a pas le droit de faire pâturer, ni de faucher les prairies artificielles créées par son successeur.

## SECTION III - Cultures dérobées et couverts végétaux

### **Article 32**

Sorties de printemps : le fermier entrant après le 1<sup>er</sup> janvier a le droit d'ensemencer dès la fin de la récolte de l'année précédente toutes cultures fourragères et dérobées assurant le couvert végétal.

### **Article 33**

Sorties d'automne : le fermier entrant du 1<sup>er</sup> octobre au 25 décembre a le droit d'ensemencer dès la récolte précédant son entrée toutes cultures fourragères et dérobées assurant le couvert végétal.

## SECTION IV - Plantes sarclées et assimilées

### **Article 34**

Sorties d'automne : les récoltes de betteraves, carottes, pomme de terre, maïs, appartiennent au fermier sortant. Les feuilles des betteraves et des carottes doivent être laissées ou consommées sur l'exploitation.

### **Article 35**

Sorties de printemps : le fermier sortant doit laisser à la libre disposition de son successeur, dès le 1<sup>er</sup> janvier de l'année de sa sortie, les parcelles qui, en vertu de l'assolement pratiqué, doivent être plantées en maïs, racines ou autres plantes sarclées, et plus généralement toute culture de printemps.

## SECTION V - Fourrages

### **Article 36**

Le fermier sortant doit laisser à son départ la totalité du fourrage et de la paille en andain ou broyée après accord.

## SECTION VI - Fumures

### **Article 37**

L'année de sa sortie, le fermier sortant ne doit pas emporter les fertilisants organiques produits sur la ferme (fumier, lisiers).

### **Article 38**

Le fermier sortant assure le curage des étables, des écuries et des stabulations ainsi que la mise en tas des fumiers jusqu'à sa sortie.

## SECTION VII - Récoltes des fruits

### **Article 39**

Sortie de printemps : la récolte des fruits, l'année de la sortie appartient au fermier entrant.

### **Article 40**

Sortie d'automne : la récolte des fruits, l'année de la sortie, appartient au fermier sortant si la sortie est antérieure au 31 décembre ou a lieu à cette date. Le sortant doit avoir terminé sa récolte le 31 décembre.

Après cette date, les fruits laissés sur place appartiennent au fermier entrant.

Le pressage des fruits à cidre, doit être terminé pour le 1<sup>er</sup> janvier. Cette dernière obligation s'applique également au fermier sortant le 25 décembre.

## SECTION VIII - Bois taillables

### **Article 41**

Sortie d'automne : Le fermier sortant coupe le bois taillable l'hiver précédant sa sortie en se conformant aux prescriptions du TITRE I.

### **Article 42**

Les bois coupés par un fermier sont sa propriété exclusive. Le fermier sortant peut donc disposer à son gré des bois qu'il a coupés jusqu'à sa sortie et doit les avoir enlevés à la date de sa sortie.

## SECTION IX - Impôts

### **Article 43**

A défaut d'accord entre les parties, le cinquième des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties et la moitié de la taxe Chambre d'Agriculture de l'année de sortie sont supportées par le fermier sortant et le fermier entrant au prorata du temps passé par chacun d'eux sur l'exploitation au cours de l'année.

# GLOSSAIRE

- **Année culturale** : C'est la période qui s'étend du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre.
- **Arbres de haut jet et futaies** : Grands arbres ne devant s'exploiter qu'à de longs intervalles et pouvant acquérir autant d'importance que le fonds même.

L'arbre de haut jet appartient au propriétaire (coupelle + grume)



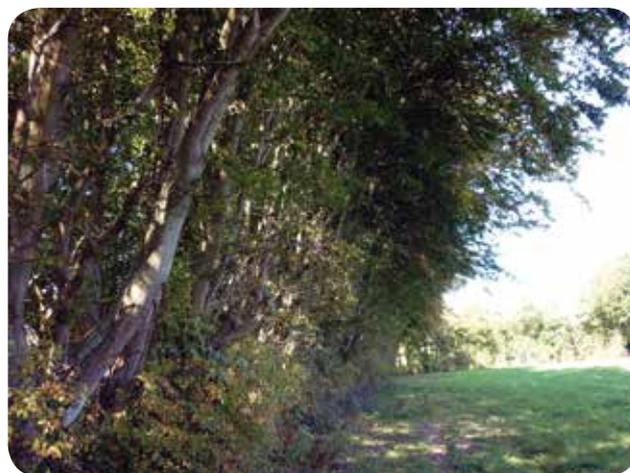
- **Baliveau** : jeune arbre réservé lors de la coupe d'un taillis pour qu'il puisse croître en futaie et assurer le renouvellement.



- **Baux ruraux** : concerne toute mise à disposition de parcelles ou de bien rural à titre onéreux.
- **Biennage** : réparation des bords de rivières.
- **Cours d'eau** : Constitue un cours d'eau, un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel, à l'origine alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie

de l'année, notamment en période estivale.

- **Elaguer** : couper les branches latéralement et à vue de ciel.



- **Emonder** : couper les branches latérales ou la cime d'un arbre, alors appelé têtard.
- **Enrésinement** : remplacement partiel ou total d'un peuplement d'arbres feuillus par des résineux.
- **Exploitation d'un bois** : coupe d'un bois dans l'objectif de le valoriser économiquement.
- **Faucardage** : couper avec le faucard qui est une faux à long manche ou système de faux articulées montées sur une barque pour couper les herbes dans les rivières ou les étangs.
- **Le fossé** est un écoulement créé par la main de l'homme et a pour but d'évacuer les eaux pluviales ou de drainer des terres.
- **Produits annuels** : les produits annuels sont les fruits et les graines, mais aussi :
  - pour les arbres fruitiers : les branches mortes, cassées ou nuisibles, les bois qui proviennent du nettoyage et de la taille des arbres
  - pour les arbres forestiers : les branches mortes ou cassées, les bois provenant de l'élagage des arbres ou la tonte annuelle des haies.
- **Produits périodiques** : ce sont les branches provenant de l'émondage régulier des arbres forestiers ou des arbres de haut jet ou convertis en têtards, implantés isolément ou en lignes, et enfin les produits provenant de la coupe des joncs et des genêts.

- Répare ou lisière : bande de terrain qui se mesure au bord extérieur du fossé, du pied de la haie d'origine ou du talus.

- Taillis simple : repousses d'arbres de moins de trente ans.

- Article 1754 du Code Civil : 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, contrecœurs, 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 serrure.

- Article 671 du Code Civil : Créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

- Article 1728 du Code Civil : Modifié par Loi 2014-873 du 4 août 2014 – art. 26

Le preneur est tenu de deux obligations principales :

- 1° d'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;

- 2° de payer le prix du bail aux termes convenus.

- Article L411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime

- Créé par Décret n°83-212 du 16 mars 1983 – art. 1 (V) JORF 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982

- Modifié par Loi n° 84-741 du 1er 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 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.

REPUBLIQUE FRANCAISE

## CHAMBRE DEPARTEMENTALE D'AGRICULTURE DE L'ORNE

# DELIBERATION

## USAGES LOCAUX A CARACTERE AGRICOLE DE L'ORNE

### Session

### Séance du DIX NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE QUINZE

Présents : MM. Jean-Christophe AGUINET, Claude BACLE, Dominique BAYER, Jean-Louis BELLOCHE, Cédric BERARD, Frédéric BLONDEAU, Joël CHEVALIER, Régis CHEVALLIER, Thierry COUPEY, Jean-Luc DELAUNAY, Roger DENIS, Alain FLEURIEL, Daniel GENISSEL, André GORJU, Jean GRIMBERT, Guillaume LARCHEVEQUE, Joël LAUMAILLE, Yves LAVARDE, Xavier LINCK, Stéphane PALLIGEN, Hervé PERONNE, Jean-Pierre PREVOST, Jean-Claude RENARD, Marc ROGEREAU, Nicolas TISON.  
Mmes Delphine De MEYER, Anne-Marie DENIS, Christine DUMAINE, Yvette LAINE, Laurence LUBRUN, Martine MOULIN.

Excusés : MM. André ANGER, Jean-Claude BENOIT, Denis COTREUIL, Sébastien COTREUIL, Franck CROISE, Gilles DELAUNAY, François HUREL, Eric LEHUGEUR, Damien LOUVEL, Frédéric TANNEVET, Luc TRAUFLER.  
Mmes Sandrine CHANTEPIE, Marie-Claire HAMEL, Séverine YVARD.

**LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ORNE,**

**DELIBERANT** conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur,

**CONSTATANT** que le quorum est atteint

**CONSTATANT** que, conformément à l'Article L511-3 du Code Rural, il appartient aux Chambres d'Agriculture de codifier les usages locaux en vigueur dans les départements.

**CONSTATANT** que les usages locaux à caractère agricole du département de l'Orne n'avaient pas été révisés depuis 1964. Certains étaient obsolètes et d'autres n'étaient plus en cohérence avec la réglementation actuelle (notamment sur les baux ruraux titre 3) et les pratiques agricoles d'aujourd'hui.

Comme le prévoit le Code Rural et de la Pêche, et suite à la demande de Monsieur le Préfet, la Chambre d'Agriculture de l'Orne a procédé à leur révision et à leur codification.

Celle-ci a été établie par une Commission spécialisée avec la collaboration des géomètres experts, des experts agricoles et fonciers, de la Commission consultative des Baux Ruraux, de la propriété privée, de la Direction Départementale des Territoires, du service juridique de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants agricoles.

**LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ORNE,**

**CONSIDERANT** que :

- Les usages locaux ayant force de loi concernent principalement les droits et obligations de voisinage, les conditions de vente des denrées et matériaux et celles des locations d'animaux, matériels, terrains et propriétés.

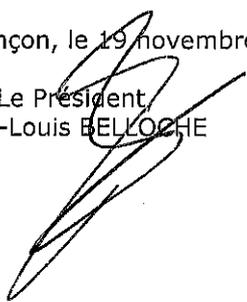
- Les usages locaux doivent s'effacer devant la loi selon la hiérarchie suivante :
  - ✓ La constitution
  - ✓ La loi
  - ✓ Les arrêtés ministériels, préfectoraux, municipaux
  - ✓ Les usages locaux
- La révision proposée prend en compte la réglementation sur les baux ruraux et met à jour les pratiques relatives aux droits d'usage et à l'aménagement des bois, ainsi que les servitudes relatives au cours d'eau, clôtures et passages.

**ADOpte** la révision des usages locaux telle que validée par la Commission Spécialisée le 27 octobre 2015 et portée à la connaissance de la session du 19 novembre 2015.

**PROPOSE** cette révision au Conseil Départemental de l'Orne pour son homologation.

Délibéré à Alençon, le 19 novembre 2015

Le Président  
Jean-Louis BELLOCHE





EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION PERMANENTE  
DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

**Pôle attractivité environnement**

Service développement durable  
des territoires

Bureau solidarité territoriale  
et aménagement foncier

Hôtel du Département  
27, boulevard de Strasbourg  
CS 30528 - 41017 ALENÇON Cedex

☎ 02 33 81 61 73

☎ 02 33 81 63 91

@ pae.sddt@orne.fr

Réunion du 29 AVRIL 2016

*Dossier n° 28.*

Reçu en Préfecture le : 11 MAI 2016

Affiché le :

Publié le : 13 MAI 2016

Certifié exécutoire

Pour le Président et par

**TITRE : AGRICULTURE - USAGES LOCAUX A  
CARACTERE AGRICOLE**

L'an deux mille seize, le vingt-neuf avril, la Commission permanente du Conseil départemental s'est réunie dans la salle de ses délibérations sous la présidence de Monsieur Alain LAMBERT, Président du Conseil départemental.

**ETAIENT PRESENTS** : Alain LAMBERT, Jérôme NURY, Christophe de BALORRE, Maryse OLIVEIRA, Jean-Pierre BLOUET, Guy MONHEE, Christine ROIMIER, Charlene RENARD, Jean-Michel BOUVIER, Sophie DOUVRY, Marie-Françoise FROUEL, Anick BRUNEAU, Jean-Pierre FERET, Elisabeth JOSSET, Jean LAMY, Jocelyne BENOIT, Gérard COLIN, Brigitte GASSEAU, José COLLADO, Béatrice GUYOT, Jean-Claude PAVIS

**PROCURATION(S)** : Frédéric LEVEILLE à Brigitte GASSEAU

**EXCUSE (ES)** :

**ASSISTAIENT A LA REUNION** : M. Sébastien LEROUX, secrétaire général de la Présidence et M. CORNEC, Directeur Général des Services du Département.

**SÉANCE DU 29 AVRIL 2016****AGRICULTURE - USAGES LOCAUX A CARACTERE AGRICOLE**

La Commission permanente,

Vu la délibération du Conseil départemental du 2 avril 2015, relative à l'élection de M. Alain LAMBERT à la présidence du Conseil départemental de l'Orne,

Vu la délibération du 2 avril 2015 du Conseil départemental, donnant délégation à la Commission permanente,

Vu les articles L 511-3 et R 511-6 du titre premier du code rural sous l'intitulé réseau des chambres d'agriculture et relatif aux usages locaux,

Considérant le projet présenté par la commission des territoires de la chambre d'agriculture de l'Orne,

Vu la délibération de la Chambre d'agriculture du 19 novembre 2015 approuvant le guide des usages locaux à caractère agricole,

Vu les propositions du rapport de M. le Président du Conseil départemental,

**APRES AVOIR DELIBERE,  
DECIDE :**

**ARTICLE UNIQUE** : d'adopter le projet de guide des usages locaux à caractère agricole, présenté par la Chambre d'agriculture de l'Orne.

Fait à Alençon, le 29 AVRIL 2016  
pour être porté au registre  
des délibérations

Le Président du Conseil départemental  
Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation  
Le Chef du service  
des Affaires juridiques  
et des assemblées



Fleur PRODHOMME



**aGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
ORNE

**Siège**

52, Boulevard du 1<sup>er</sup> Chasseurs - CS 80036  
61000 Alençon  
Tél. 02 33 31 48 00  
Fax. 02 33 29 47 99

**Antenne Bocage**

21, rue Briouze - BP 16  
La Ferrière-aux-Étangs  
61458 Flers Cedex  
Tél. 02 33 62 28 82  
Fax. 02 33 96 14 42

**Antenne Plaines - Auge**

Z.I. des Fourneaux  
Route du Bouillon  
61500 Sées  
Tél. 02 33 81 77 80  
Fax. 02 3381 77 89

**Antenne Perche - Pays d'Ouche**

Z.I. de la Grippe  
La Fontenelle  
61400 Mortagne-au-Perche  
Tél. 02 33 85 34 40  
Fax. 02 33 85 34 49

[www.chambre-agriculture-61.fr](http://www.chambre-agriculture-61.fr)